Az értékelés azonosítója: B21A204

AKTUALIZÁLÓ
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti,
208849 hrsz.-ú iskolárról


Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.
ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Irodája 2021. 02. 15-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti, 208849 hrsz.-ú, a Budapes: Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és szakiskola megnevezésű ingatlan bérelti díj és forgalmi érték meghatározására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a 2021. 02. 15-én készített értékelés óta eltelt időszak alatt az ingatlan környezetében, állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével a forgalmi érték és bérelti díj aktualizálása.

ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
4. A helyi építési szabályzat Lke-1/Kv-Isz övezetre vonatkozó előírás kis mértékben módosult a rendelet 93. § (12) b) pontja szerint (ld. mellékelten), de nem érti az ingatlan.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékiadatok között található számitás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének és bérelti díjának meghatározását új összehasonlító adatokkal.

Az elvégzett elemzéseink alapján, a Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti, 208849 hrsz.-ú, kivett udvar és szakiskola megnevezésű ingatlan jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított forgalmi értéke között az eltérés 5 %-on belül van, ezért a korábbi, 2021. 02. 15-én készített értékbecslésben meghatározott forgalmi értékeket és bérelti díjat változatlanul fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFoglaló

Tárgy: Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti, 208849 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó: BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve: BFVK Zrt. Ingatlanértékelési iroda
Az értékelés kiadás napja: 2021.08.19.
Az értékelés célja: forgalmi érték és bérleti díj meghatározása hasznosítási vagy értékesítési szándék céljából
Helyszíni szemle időpontja: 2021.08.19.
Alkalmazott módszerek: piaci összehasznoló módszer, hozamszámlításon alapuló módszer, költségalapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett udvar és szakiskola
Az ingatlanok fizikai megjelenése: volt iskola
Az ingatlan nyilvántartási címe: Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84.
Az ingatlan helyrajzi száma: 208849
Telek területe: Teljes: 1427 m²
Felépítőmények területe: iskola nettó területe: 467 m² Redukált területe: 389 m²
Melléképület nettó t.: 242 m² Redukált területe: 242 m²
Összes nettó: 709 m² Összes red.: 631 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad: Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelő ingatlan: teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 106 100 000 Ft + áfa, azaz százhatmillió-egyszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m² alapterületére vetítve, kerekítve: 149 600 Ft/m² + áfa, azaz száznegyvenkilencezer-hatszáz forint/m² + áfa
Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: 747 000 Ft/hó + áfa, azaz hétszáznegyvenhétezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épületek 709 m² alapterületére, kerekítve: 1 054 Ft/hó/m² + áfa, azaz ezerötvennégy forint/hó/m² + áfa

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

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2022.02.19-ig meghosszabbítjuk.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrizte: Reményi Krisztyina
ingatlan-értékelési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Fekészávy Attila
Iningatlan értékelési irodavezető
MELLÉKLETEK

➤ Számítások
➤ Tulajdoni lapok
➤ Térképmásolat
➤ Térképek
➤ Alaprajz
➤ Szabályozás
➤ Képek
**Számítások**

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert, a hozamszámtáson alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk az alábbi részletezettek szerint.

**Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az ingatlan forgalmi értéknének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakcióis adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kinálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedést, a megközelíthetőséget, az épületek alapterületét, a szerkezetét / műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (iroda és raktár funkcióra), a telek méretét, a fűtését az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ingatlan címek</strong></td>
<td>XXI ker. Csepel-Kertváros, Társkeres Múhely u. 84.</td>
<td>XXI ker. Csepel-Gyártélep, Gyepor u. 210146/203 hrsz</td>
<td>XXI ker. Csepel-Gyártélep 4-es kapunál</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat jellege</td>
<td>Vizsgált ingatlan</td>
<td>kinált adat</td>
<td>kinált adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adatkerülés</td>
<td>ingatlan.com3066974</td>
<td>ingatlan.com21578731</td>
<td>ingatlan.com20828697</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlan típusa</td>
<td>intézményi</td>
<td>telephely</td>
<td>telephely</td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó ár</td>
<td>140 157 480 Ft</td>
<td>72 447 845 Ft</td>
<td>117 322 835 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó alapterülete</td>
<td>789 m²</td>
<td>660 m²</td>
<td>430 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Telek</td>
<td>2 135 m²</td>
<td>1 200 m²</td>
<td>900 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Főfajtásos ár</td>
<td>221 916 Fim²</td>
<td>160 044 Fim²</td>
<td>111 457 Fim²</td>
</tr>
<tr>
<td>Szöveges leírás</td>
<td>3 szintes, középes állapotú, eszközköpél és kúton felületében történt FÖS-rendszer és vízwallengeszerű működőkapasítás</td>
<td>Csepel Művek 1 sz bejáratánál. Háromszintes épület a hozzá tartozó oszlozműves telekkel</td>
<td>1910-es években épült telephely, mely 1990-es évek elején lett felújítva</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Értékmódosító tényezők</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kerületen belüli elhelyezkedés</td>
<td>Csepel-Kertváros</td>
<td>Csepel-Gyártélep</td>
<td>Csepel-Gyártélep</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Megközelíthetőség</td>
<td>jó</td>
<td>kedvezőbb (Csepel Művek 1-es kapu)</td>
<td>kedvezőbb (Csepel Művek 4-es kapu)</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapterület</td>
<td>kisebb</td>
<td>kisebb</td>
<td>nagyobb</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>-5%</td>
<td>-10%</td>
<td>10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület szerkezete, műszaki állapota</td>
<td>tégla / középes</td>
<td>tégla / középes</td>
<td>részben acélvázas / középes</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>-15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>tekint belül</td>
<td>tekint belül</td>
<td>tekint belül</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Használat, funkció</td>
<td>volt iskola, tornaterem - iroda, raktár funkcióra alkalmas</td>
<td>telephely</td>
<td>telephely</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Telek méret</td>
<td>1 427 m²</td>
<td>nagyobb</td>
<td>kisebb</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>-20%</td>
<td>5%</td>
<td>15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>orkó</td>
<td>orkó</td>
<td>vegyes szükségű kazán és tartályos gáz</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérése</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</td>
<td>-30%</td>
<td>0%</td>
<td>20%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs terület</td>
<td>149 711 Fim²</td>
<td>155 341 Fim²</td>
<td>160 044 Fim²</td>
</tr>
<tr>
<td>Érték</td>
<td>106 145 143 Ft</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
A felépítmények bérleti díj meghatározását külön táblázatok tartalmazzák. A két táblázat eredményeinek összege alakjá a teljes ingatlan bérleti díjját. A felépítmények bérleti díj meghatározására a piaci összehasználó módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

A volt iskoláépület esetében az összehasználás során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az épület redukált alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (irodáként értékelve), a fűtését és egyéb korrekcióit az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1. ker. Csepeli-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84</th>
<th>2. ker. Csepeli-Gyártalép</th>
<th>3. ker. II. Rakóczi Ferenc út</th>
<th>4. ker. II. Rakóczi Ferenc út</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingyant címek</td>
<td>kinált adat</td>
<td>kinált adat</td>
<td>kinált adat</td>
<td>kinált adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat forrása</td>
<td>irodák, iroda, irodák</td>
<td>rakár.hu/5344026</td>
<td>irodák, iroda, iroda, irodák</td>
<td>rakár.hu/5344499</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlan típusa</td>
<td>intézményi</td>
<td>irodaházban iroda</td>
<td>irodaházban iroda</td>
<td>irodaházban iroda</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület redukált alapterülete</td>
<td>389 m²</td>
<td>1 000 m²</td>
<td>880 m²</td>
<td>400 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Falagos bérleti díj</td>
<td>1 728 180 Ft/hó</td>
<td>1 440 000 Ft/hó</td>
<td>592 520 Ft/hó</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve</td>
<td>504 000 Ft/hó</td>
<td>6 048 000 Ft/hó</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kerületen belüli elhelyezkedés</th>
<th>Csepel-Kertváros</th>
<th>Csepeli-Gyártalép</th>
<th>Csepel-Gyártalép</th>
<th>Csepel-Gyártalép</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Közlekedés</td>
<td>ipar területen</td>
<td>ipar területen</td>
<td>ipar területen</td>
<td>ipar területen</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Redukált alapterület</td>
<td>nagyobb</td>
<td>nagyobb</td>
<td>hasonló</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>10%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Műszaki állapot</td>
<td>közepes</td>
<td>fejlődés</td>
<td>újszerű</td>
<td>jó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-20%</td>
<td>-20%</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>saját udvaron</td>
<td>bérehető</td>
<td>bérehető</td>
<td>bérehető</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Használat, funkció</td>
<td>volt iskola - iroda hasznosításra</td>
<td>iroda</td>
<td>iroda</td>
<td>iroda</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>cirkulációs</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Egyéb</td>
<td>beléptető rendszer</td>
<td>légkondicionált, saját teakonyra és vízszobrok</td>
<td>24 órás portaszolgálat, légkondicionálás, színter és teakonyra</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-3%</td>
<td>-5%</td>
<td>8%</td>
<td>-8%</td>
</tr>
<tr>
<td>Összes korrekció</td>
<td>-8%</td>
<td>-20%</td>
<td>-13%</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Konzisztens bérleti díj | 1 296 | 1 431 | 1 296 | 1 160 |

Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve: 504 000 Ft/hó
A melléképületben található (volt tornaterem és öltőző) esetében az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedését, a közkedéskét, az épület redukált alapterületét, műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (raktár értékelve) és az ingatlan fűtését az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingatlan címek</td>
<td>XXI ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.</td>
<td>XXI II. Rákóczi Ferenc út 195-197.</td>
<td>XXI Szinestem u. 9.</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat jellege</td>
<td>kinálati adat</td>
<td>kinálati adat</td>
<td>kinálati adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlan típusa</td>
<td>intézményi</td>
<td>raktráhelyiségi</td>
<td>raktráhelyiségi</td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó bérleti díj</td>
<td>180 000 Ft/hó</td>
<td>433 920 Ft/hó</td>
<td>120 000 Ft/hó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrigált bérlés díj</td>
<td>kinála korrekció mérőke 10%</td>
<td>162 000 Ft/hó</td>
<td>390 528 Ft/hó</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület redukált alapterülete</td>
<td>242 m²</td>
<td>148 m²</td>
<td>356 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Falagmos bérlés díj</td>
<td>1 095 Ft/hó/m²</td>
<td>1 097 Ft/hó/m²</td>
<td>831 Ft/hó/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Szöveges leírás</td>
<td>Földszintes, nagy belmagasságú épület, továbbá épületépítésekkel. Fűtési rendszer és vízvezetőrendszer működőképes. Kamerával és használva elkészített raktár, tűzés megoldható. 100 m2 zárható telekérsz tartozék hozzá WM Művek területén 24h portaszośolgáltatást, tűzgörgővel elkészített raktár gyártó tevékenységére. Csepel Művek ipari övezetében 2 szintes épület földszintjén lévő raktár, közel a kapuhoz.</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kerületben belüli elhelyezkedés</th>
<th>Csepel-Kertváros</th>
<th>Csepel-Cstlagtelep</th>
<th>Csepel-Gyárttelep</th>
<th>Csepel-Gyárttelep</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Közlekedés</td>
<td>jó</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Redukált alapterület</td>
<td>kisebb</td>
<td>nagyobb</td>
<td>kisebb</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-5%</td>
<td>5%</td>
<td>-5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Műszaki állapot</td>
<td>felújítandó</td>
<td>közepes</td>
<td>közepes</td>
<td>közepes</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-15%</td>
<td>-15%</td>
<td>-15%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>udvaron</td>
<td>zárt telekérsz tartozék hozzá</td>
<td>nincs</td>
<td>telephelyen belül</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Használat, funkció</td>
<td>volt tornaterem - raktáraknak alkalmaz</td>
<td>raktár</td>
<td>raktár</td>
<td>raktár</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>nincs</td>
<td>nincs</td>
<td>nincs</td>
<td>nincs</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Egyéb</td>
<td>nátható</td>
<td>zárt telekérsz tartozék hozzá</td>
<td>24h portaszośolg., kamerarendszer</td>
<td>nagyszeizánségű áram</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>-5%</td>
<td>-2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Összes korrekció</td>
<td>-15%</td>
<td>0%</td>
<td>-17%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrigált falagmos bérlés díj</td>
<td>906</td>
<td>930</td>
<td>1 097</td>
<td>690</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Az ingatlan nettó bérlési díja, kerekítve: 219 000 Ft/hó | 2 628 000 Ft/év
Az iskola és a tornaterem bérelti díját összesítve az alábbi táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Egykori funkció</th>
<th>Értékeléskor figyelembe vett funkció</th>
<th>Megállapított nettó havi bérelti díj</th>
<th>Megállapított nettó éves bérelti díj</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Volt iskoláépület</td>
<td>Irodaként értékelve</td>
<td>504 000 Ft/hó</td>
<td>6 048 000 Ft/év</td>
</tr>
<tr>
<td>Meliéépület (volt tornaterem)</td>
<td>Raktárként értékelve</td>
<td>219 000 Ft/hó</td>
<td>2 628 000 Ft/év</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen:</td>
<td></td>
<td>723 000 Ft/hó</td>
<td>8 676 000 Ft/év</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Következő lépésben meghatároztuk a hozamrátát felépítéses módszerrel az MNB 15 éves kötvényét referenciahozamát is alapul véve. A rátát a következő táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése</th>
<th>Megnevezés</th>
<th>dátum</th>
<th>érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>MNB 15 éves kötvény</td>
<td>2021 július</td>
<td>3,19%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>tranzakciós költségek</td>
<td></td>
<td>0,50%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>ingallanpiaci kockázat prémiuma</td>
<td></td>
<td>1,50%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>típus kockázat</td>
<td>intézményi</td>
<td>2,00%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>regionális kockázat</td>
<td>XXI ker</td>
<td>1,50%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Hozam ráta</td>
<td></td>
<td>8,69%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Az éves bevételt alapul véve, a veszteség levonásával és a tőkésítési ráta alkalmazásával a forgalmi értéket az alábbi táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>év teljes bevétel</td>
</tr>
<tr>
<td>veszteség (kiadási béharási)</td>
</tr>
<tr>
<td>tőkésítési ráta</td>
</tr>
<tr>
<td>Tőkésített forgalmi érték</td>
</tr>
<tr>
<td>Kerekített nettó forgalmi érték</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

A költségalapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

A teljes telek forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmaz átvizsgálva hasonló intézményi / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korrígt kínálati árakból kiszámítottuk az egyes ingallanok adapterülétre eső fajlagos értékeit, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korrígt fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingallan alapjául szolgáló kerekített nettó forgalmi értéket eredményezte az Lke-1/Kv-ISZ övezetben. További korrekcióit nem alkalmaztunk, mert az előző értékelésünk óta eltelt idő alatt, a korábban figyelembe vett változású tilalom megszűnt. Számításainkat az alábbi táblázat tartalmazz:
<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>Ingatlan címek</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>XXI. ker. Csepel-Kertváros Tánosics Mihály u. 84</td>
<td>XXI. Árpád utcáinál</td>
<td>XXI. ker. Csepel-Királyerdő</td>
<td>XIX. Ker. Hothmer Albert u. 2</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat jellege</td>
<td>Vízsgált ingatlan</td>
<td>kinálati adat</td>
<td>kinálati adat</td>
<td>kinálati adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat forrása</td>
<td>ingatlan.com/29487170</td>
<td>ingatlan.com/32015721</td>
<td>ingatlan.com/32046853</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlan típusa</td>
<td>teles</td>
<td>teles</td>
<td>teles</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó ár (Ft)</td>
<td>15 669 291 Ft</td>
<td>31 181 102 Ft</td>
<td>34 645 669 Ft</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó ár (Ft)</td>
<td>14 102 362 Ft</td>
<td>28 062 992 Ft</td>
<td>31 181 102 Ft</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Telekészület (m²)</td>
<td>1427 m²</td>
<td>480 m²</td>
<td>586 m²</td>
<td>833 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Fajlagos ár (Ft/m²)</td>
<td>29 380 Ft/m²</td>
<td>47 880 Ft/m²</td>
<td>37 432 Ft/m²</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Szöveges leírás</td>
<td>kervárosi üvezetezen a lakóterület elátását szolgáló funkcióra alkalmas telek, melyre csak szolgáltatás lakás építhető. A telek sik, keretl.</td>
<td>Osztályos közös túlajdona lévő telekészület, használati megosztással kiváló közkezelésű, közömből az utcában, rövid épület a telken.</td>
<td>Összközműves telek bontandó házzal, csendes, aszfaltozott utcában.</td>
<td>Víz, villány és csatorna közömvékekkel ellátott telek, 19,5 méter utcabarajt, bontandó épületet</td>
</tr>
<tr>
<td>Értékmódosító tényezők</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Jogi helyzet</td>
<td>rendezet</td>
<td>osztályos közös túlajdon használati megosztással</td>
<td>rendezet</td>
<td>rendezet</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>10%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kerületben belüli elhelyezkedés</td>
<td>Csepel-Kertváros</td>
<td>Csepel-Szabótelep</td>
<td>Királyerdő</td>
<td>Királyerdő</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Megközelíthetőség</td>
<td>jó</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Telek alakzat, domborzat</td>
<td>sik, szabályos, keretl.</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Telek méret</td>
<td>kisebb</td>
<td>kisebb</td>
<td>kisebb</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>-15%</td>
<td>-15%</td>
<td>-10%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>telken belül</td>
<td>kedvezőenből</td>
<td>hasonló</td>
<td>kedvezőenből</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
<td>10%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Infrastruktura (közútiállapot)</td>
<td>összközműves</td>
<td>közmű nélküli</td>
<td>összközműves</td>
<td>víz villány csatorna</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció</td>
<td>4%</td>
<td>0%</td>
<td>2%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Övezeti besorolás</td>
<td>Lke-1/Kv-ISZ (csak szolg. lakás építhető)</td>
<td>Lke-2</td>
<td>Lke-1/Kv-Sz</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Beépíthetőség</td>
<td>45%, 1,2 m²/m2</td>
<td>30%, 0,6 m²/m2</td>
<td>30%, 0,6 m²/m2</td>
<td>25%, 0,7 m²/m2</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>15%</td>
<td>15%</td>
<td>20%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bontandó épület</td>
<td>nincs</td>
<td>van</td>
<td>van</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrelációs mérkéje</td>
<td>3%</td>
<td>3%</td>
<td>3%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</td>
<td>12%</td>
<td>-2%</td>
<td>20%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korogás tágas ár (Ft/m²)</td>
<td>41 585</td>
<td>32 906</td>
<td>46 931</td>
<td>44 919</td>
</tr>
<tr>
<td>Korogás ár (Ft)</td>
<td>59 342 057</td>
<td>tágas m² ár x telek alapterület</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

A telekrész nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft) 59 300 000 Ft
A felépítmények pótlási költségét az EKS 2021 alapján határoztuk meg az avultsági szint figyelembe vétele mellett, majd az így kapott értékekhez hozzáadtuk a telek piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Épületek</th>
<th>beépített nettó terület (m²)</th>
<th>Újraelőállítási költség (Ft)</th>
<th>Avultsági szint (%)</th>
<th>Nettó újraelőállítási költség (Ft)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>pléce</td>
<td>65.55</td>
<td>192 500</td>
<td>50%</td>
<td>3 091 502</td>
</tr>
<tr>
<td>költszint</td>
<td>206.86</td>
<td>385 000</td>
<td>70%</td>
<td>27 316 897</td>
</tr>
<tr>
<td>emelet</td>
<td>194.45</td>
<td>385 000</td>
<td>70%</td>
<td>25 678 095</td>
</tr>
<tr>
<td>Iskolaépület összesen</td>
<td>466.86</td>
<td>385 000</td>
<td>70%</td>
<td>56 086 494</td>
</tr>
<tr>
<td>Melléképület (tornaterem) összesen</td>
<td>242.35</td>
<td>302 500</td>
<td>50%</td>
<td>15 395 284</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen</td>
<td>709</td>
<td>240 433 600</td>
<td>70%</td>
<td>71 481 778</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A felépítmények értéke összesen, kerökitve: 71 500 000 Ft
A telek értéke összehasonlító módszer alapján: 59 300 000 Ft
Az ingatlan értéke a költségalapú módszerrel, kerökitve: 130 800 000 Ft

### Értékősszesítő

<table>
<thead>
<tr>
<th>Értékelési módszerek</th>
<th>Érték</th>
<th>Súlyozás (%)</th>
<th>Súlyozott érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingaaltn értéke piaci összehasonlító módszerrel</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
<td>100%</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Hozam alapú módszerrel</td>
<td>89 900 000 Ft</td>
<td>0%</td>
<td>0 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Költség alapú módszerrel</td>
<td>130 800 000 Ft</td>
<td>0%</td>
<td>0 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Az ingatlan forgalmi értéke, kerökitve</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
**Tulajdoni lap**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nem híres tulajdoni lap</th>
<th>Nem híres tulajdoni lap</th>
<th>Nem híres tulajdoni lap</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Az állomány feldolgozása**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Háttértartalék</th>
<th>208649 hangsúlyú számla</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Értékre vonatkozó dátum</th>
<th>2008.10.01</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Régi alapjegy</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Régi alapjegy</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Művelet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Használható</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Készlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hypoténusz</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hypoténusz</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Hypoténusz</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Bérlés**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Részlet</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Részlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Készlet hozam**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Készlet</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Készlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Vegyes hozam**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vegyes hozam</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Vegyes hozam</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Póni hozam**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Póni hozam</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Póni hozam</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Folytatói következő lépés**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Végül**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Részlet</th>
<th>Érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>145.00</td>
</tr>
<tr>
<td>Részlet</td>
<td>112.00</td>
</tr>
</tbody>
</table>
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingyenes nyilvántartási térképmásolatban tartalmazott, A térképmásolat német leírásként nem használható.
Alaprajz

Iskolaépület - pince

Iskolaépület – földszint
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT)

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zártsorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 eredet 0,8 értékben került meghatározásra.

Kerületi Szabályozás Terv (CSÉSZ) részlet

24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetben a 33/2018. (XII.18.) a 14/2019. (X.02.) és az 1/2021. (XII. 02.)
önkormányzati rendelettel)
40. Általános előírások

40. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezetek területei a jellemzően 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, eloszor lakó rendeltetési épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosi lakóterületen új, nem lakófunkciójú önálló épület csak a KÖu övezetű útvonalak mentén és abban az esetben étesíthető, ha ezt az épületi előírások lehetővé teszik, kivéve a területen megengedett melléképületek.

(3) Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületeinek a 20 %-ig, a KÖu és Kt-Gy jelű övezetek mentén legfeljebb 50 %-ig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha:
   a) a rendeltetésszerű hasznalata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
   b) sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
   c) a lakóteleken belül biztonságot a szükséges parkolóhely.

(4) Az épület utca vonalára mérőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorházás, csoportbázis beépítést.

(5) A telkeken minden megk ezdett 800 m² telekmérét után legfeljebb egy lakás helyezhető el, a lakásszám azonban a 2 db-ot nem haladhatja meg. Ez a rendelkezés a sorházás és csoportbázis építési övezetekre nem vonatkozik.

(6) Minden 100 m²-n belül szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségek építőményekben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon), vagy teréspánt alatt.

(7) Új épület építése esetén a lakások és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek kizárólag egy épülettömegben helyezhetők el, kivéve sajátöket esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglevő épület esetén építhető.
(9) A Lke-1 jelű építési övezetek építési telkein a rendelletesszerű használathoz szükséges személy- és éniamu várakozóhelyek számának lefelébb kétszerese helyezhető el.

84. Kertváros (Kv)


(1a) A terület építési övezetében a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszúban legalább 20%-os, a tervezett épület teraszhőzére is kialakítható, amely csetben

a) a telek beépítsége 1,25-ször része növelhető, de

b) az épület párkánymagassága a csatlakozó terésponttól mére valóval nélküli meg a terület építési övezetében előírt legnagyobb épületmagasság értékét.

(2) A terület övezetére vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pont alapján tartalmazzák.

(12) A Lke-1/Kv-ISz jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nervei, egészségügyi, igazgatási, irodai stb – intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben

a) lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást,

b) a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a zártfűtés csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja.

7. Kertváros (Kv)

7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Lke-1/Kv-SZ</th>
<th>SZ</th>
<th>600</th>
<th>16</th>
<th>25</th>
<th>35</th>
<th>45</th>
<th>50</th>
<th>0,75</th>
<th>0,1</th>
<th>5,0</th>
<th>7,5</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Lke-1/Kv-SZ1</td>
<td>SZ</td>
<td>1000</td>
<td>20</td>
<td>25</td>
<td>35</td>
<td>45</td>
<td>50</td>
<td>0,80</td>
<td>0,1</td>
<td>4,0</td>
<td>6,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Lke-1/Kv-O</td>
<td>O</td>
<td>600</td>
<td>14</td>
<td>25</td>
<td>40</td>
<td>50</td>
<td>0,6</td>
<td>0,1</td>
<td>4,0</td>
<td>5,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Lke-1/Kv-K</td>
<td>Ikr</td>
<td>400</td>
<td>11</td>
<td>25</td>
<td>40</td>
<td>50</td>
<td>0,7</td>
<td>0,1</td>
<td>4,0</td>
<td>7,0</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Lke-1/Kv-ISZ</td>
<td>Z</td>
<td>2000</td>
<td>30</td>
<td>45</td>
<td>65</td>
<td>0,45</td>
<td>20</td>
<td>1,2</td>
<td>0,45</td>
<td>4,0</td>
<td>10,5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

36. Sz: szállítási útúj beépítési méret
37. Z: zártsor beépítési méret
38. O: összes beépítési méret
39. K: kialakított alempont számára
40. W: épületi övezetére vonatkozó előírások során esetben
41. V: számok telek esetén
42. *: 2018. június 10. és 2018. július 30. közötti időszakban OTÉK től való előírás értelmezése alapján
Képek

Táncsics Mihály utca

A volt iskolaépület utcafronti homlokzata, főbejárata

Előkert

Az előtér és a lépcsőház

Pincelejáró és pincehelyiségek
Földszinti termek

Földszinti mosdó, lépcső

Emeleti folyosó

Udvari kilátás, emeleti terem

Emeleti WC
Gázkazánok, emeleti terem

Emeleti terem

Emeleti terem

Padlástér
Az iskolaépület hátsó homlokzata

A volt tornaterem épülete, bejárata

Előtér, tanterem

Tanterem, tornaterem

Tornaterem
Tornaterem

Kazán, gázbojler, zuhanyzó

Előtér, szoba
Az értékelés azonosítója: B21U013

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELELÉS

Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti,
208849 hrsz.-ú iskoláról

Budapest, 2021.02.15.

Az értékelés egy eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot; 31 számozott oldalt tartalmaz és a mellékleteket.
TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ........................................ 2

1. KIINDULÁSI ALAPDATOK........................................................................ 4
   1.1 Megbízás, az értékelés célja ......................................................... 4
   1.2 Az értékeléshez felhasznált információk ...................................... 4

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE ........................................ 4
   2.1 Ehelyezkedés, környezet .............................................................. 4
   2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok ....................................... 6
   2.3 Gazdasági környezet ................................................................ 6
   2.4 Az ingatlan jellemzői ................................................................. 6
   2.5 SWOT analízis ........................................................................... 18

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .............................................................. 19

4. ÉRTÉKELÉS ............................................................................................ 21
   4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel .... 21
   4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással ..................... 23
   4.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámítás módszer alapú módszerrel . 26

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA ............................................................. 29

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .................................................................. 30

MELLÉKLETEK ............................................................................................

Tulajdoni lap .............................................................................................
Térképmásolat .........................................................................................
Térképek .................................................................................................
Alaprajz ...................................................................................................
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás ..............................................
Képek ......................................................................................................
**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEOFGLALÓ**

Tárgy: *a Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti, 208849 hrsz.-ú* ingatlán bérleti díj és forgalmi érték megállapítása hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.

Elvégzettük tárgyi ingatlán értékkelését és megállapításainkat az alábbiakban fogalmazzuk össze.

**A megbízás adatai**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megbízó:</th>
<th>BFVK Zrt. Ingatlánhasznosítási Iroda</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Az értékkelő neve:</td>
<td>BFVK Zrt. Ingatlán-értékbecslési Iroda</td>
</tr>
<tr>
<td>Az értékkelés kiadásának napja:</td>
<td>2021.02.15.</td>
</tr>
<tr>
<td>Az értékkelés célja:</td>
<td>hasznosítási vagy értékesítési szándék</td>
</tr>
<tr>
<td>Helyszíni szemlé időpontja:</td>
<td>2021.02.08.</td>
</tr>
<tr>
<td>Alkalmazott módszerek:</td>
<td>piaci összehasonlító módszer, hozamsszámításon alapuló módszer, költségalapú módszer</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Az ingatlán nyilvántartás szerinti és egyéb adatai**

| Az ingatlán nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett udvar és szakiskola |
| Az ingatlán fizikai megjelenése: | volt iskolapépület, udvar és melléképület (volt tornaterem) |
| Az ingatlán nyilvántartási címe: | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84. |
| Az ingatlán helyrajzi száma: | 208849 |
| Telek területe: | Teljes: 1427 m² |
| Felépítmények területe: | Iskola nettó területe: 467 m² \ Redukált területe: 389 m² |
| | Melléképület nettó t.: 242 m² \ Redukált területe: 242 m² |
| | Összes nettó: 709 m² \ Összes red.: 631 m² |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1 |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | - |
| Értékkel ingatlan: | teljes ingatlán |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlán piaci forgalmi értéke, kerekítve:** 106 100 000 Ft + áfa, azaz százharmillió-egyszázesezer forint + áfa

**Az ingatlán fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m² alapterületére vetítve, kerekítve:** 149 600 Ft/m² + áfa, azaz száznegyvenkilencser-hatszáz forint/m² + áfa

**Az ingatlán bérleti díja, kerekítve:** 747 000 Ft/hó + áfa, azaz hétszáznegyvenhétezer forint/hó + áfa

**Az ingatlán fajlagos bérleti díja az épületek 709 m² alapterületére, kerekítve:** 1 054 Ft/hó/m² + áfa, azaz ezerötvennegy forint/hó/m² + áfa

*Ahhoz, hogy a felépítmények együttes értéke magasabb, mint a földerület értéke.*
Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képzezte a XXI. kerület, Csepel-Kertváros városrészben található Táncsics Mihály utca 84. szám alatti volt szakiskola bérelti díj és forgalmi érték meghatározása hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.

A telken két épület található. Az utcával párhuzamosan egy 3 szintes iskolaépület, a telek hátsó telekhatárával párhuzamosan pedig egy korábban tornateremként használt, nagy belmagasságú mellékpület található, toldalék épületrészekkel a két végén. Az épületek között betonozott udvar kialakított.

Az egykori szakiskola korábban a szomszédos Táncsics Mihály utca 82. szám alatti ingatlanon található könnyűszerkezetes épülettel együtt alkotott egy egységet, ezért a két ingatlan nincs egybefüggő kerítéssel elválasztva egymástól. Megbízó kérése szerint a Táncsics Mihály u. 82. szám alatti 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan nem része jelen értékelésnek.

A BFVK Zrt. 2020. 1. negyedév folyamán a főút és a vízvezetékrendszer (csapokat, WC-ket, zuhanyzókat) működőképessé tették az iskolaépületben és a tornateremben egyaránt.


Budapest, 2021.02.15.

Budapest Főváros Vagyóonkezelő Központ
Zárókörülő Működő Részvénytársaság

Biró Zsófia

ingatlanvagyó-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:

Reményi Kriszta

Fekésházy Átila
Ingatlan értékbecsúlési irodavezető
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja
BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan bérleti díj és forgalmi érték meghatározásával hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk
Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:
Tulajdoni lapot, térképmásolatot, építési szabályzatot, alaprajzokat.

Helyszíni szemle:
2021.02.08-án helyszíni bejárat 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
Budapest XXI. kerülete, másik nevén Csepel, a főváros egyik legváltozatosabb területe, amely egyaránt rendelkezik kertvárosias, falusias, vízparti, illetve lakótelepi és ipari városrészekkel. Az egyetlen kerület, amely a Csepel-szigeten fekszik, így nem tartozik se Budához se Pesthez. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XXII. kerület és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckeve-Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós és a Szigetszentmiklóshoz tartozó Lakíhegy határolja.

Az értékelte ingatlan Csepel-Belváros és Csepel-Kertváros határán, a II. Rákóczi Ferenc utcával párhuzamos Táncsics Mihály utcában található. Közigazgatásihely Csepel-Kertvárosszhoz tartozik, melynek határai a
Vágóhid utca a Táncsics Mihály utcától, Kassai utca, Katona József utca, Szatmári utca, Makád utca, Kikötő utca, Széchenyi utca és meghosszabbított vonala a Dunáig, Ráckevei-Duna-ág, Határ utca, Kolozsvári utca, Szebeni út, Szent István út és végül a Táncsics Mihály utca a Vágóhid utcáig.

Megközelítése: Tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető a Boráros térről induló H7 jelű hévvel. A Karácsony utca megállóhelytől 500 méterre található.

Gépkocsival Budapest belvárosának irányából a Soroksári út – Kvassay Jenő út – Weiss Manfréd útvonalon, a Kossuth Lajos utcán át, elkanyarodva az Ady Endre útra, onnan érhető el a Táncsics Mihály utca.

Parkolás: az ingatlan előtt nincs lehetőség parkolásra, de a környező utcákban díjmentesen lehetséges vagy az ingatlanon belül. A két épület között található udvar betonozott, ezért ez a telekész parkolóként hasznosítható. Méretét nagysárgrendileg határoztuk meg a következő térképes mérés alapján:

---

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu
2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

| Ingetlan természetbeni címe: | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84. |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84. |
| Helyrajzi száma: | 208849 |
| Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1 |
| Megnevezése: | kivett udvar és szakiskola |
| Funkció a valóságban: | volt iskoláépület, udvar és melléképület (volt tornaterem) |
| Felépítmények területe: | Iskola nettó területe: 467 m² Redukált: 389 m² Melléképület nettó t.: 242 m² Redukált: 242 m² Összes nettó: 709 m² Összesen: 631 m² |

*Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:*

2.3 *Gazdasági környezet*


Csepel másik jelentős ipari parkja a Csepeli Szabadkikötő, mely Magyarország legjelentősebb vízi teherszállítási központja. A Budapesten Szabadkikötő Logisztikai Zrt. (BSZL Zrt.) által üzemeltetett kikötő az Európa belvízi közlekedésében meghatározó szerepet játszik, a kontinens északnyugat-délkelet irányában átszelő Duna-Majna-Rajna vízi út dunai szakaszán, 153 hektáron terül el.


2.4 *Az ingatlan jellemzői*


*A telek ismertetése*

| Beépítettség: | kb. 36 %-a beépített |
| Telek alakja: | közel szabályos téglalap alakú |
| Domborzat: | sík |
40. Általános előírások

40. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezetek területei a jellemzően 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) A kertvárosi lakóterületen új, nem lakófunkciójú önálló épület csak a KÖu övezetű útvonalak mentén és abban az esetben létesíthető, ha ezt az övezeti előírások lehetővé teszik, kivéve a területen megengedett mellékpépületeket.

(4) Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig, a KÖu és Kt-Gy jelű övezetek mentén legfeljebb 50 % mértékig - kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételeével, ha
a) a rendeltetésszerű használatu során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
b) sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
c) a lakóépület belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(5) Az épület utca vonalára merőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorház, csoport házás beépítést.
(6) A telkeken minden megkezdett 800 m² telemeret után legfeljebb egy lakás helyezhető el, a lakásszám azonban a 2 db-ot nem haladhatja meg. Ez a rendelkezés a sorházás és csoportházás építési övezetekre nem vonatkozik.

(7) Minden 100 m² nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségének értelmében kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegeben (részben vagy egészben zárt módon), vagy terepszint alatt.

(8) Új épület építése esetén a lakások és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek kizárólag egy épületömegeben helyezhetők el. Kivéve sakráltelek esetén. Önálló személygépjárműtároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.

(9) A Lkke jelű építési övezetek építési telkein a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek számának legfeljebb kétszerese helyezhető el.

41. § (1) Ha a kialakult (részben vagy egészen már beépített) telekombinben található telek területe kivéve a lakóparkos építési övezeteket - az Övezetben megengedett legkisebb telemeret kétzserézet eléri, akkor a telek beépíthetőségének számításánál
a) a kétszeres és háromszoros telemeret közötti rész csak 50 %-ban,
b) a háromszoros telemeret felületi rész nem vehető figyelembe.

(2) Meglévő épület bővítése esetén a lakás(ök) egy épületömegeben helyezhetők el a kiszolgáló, kiegészítő funkciójú helyiségek - ide értve a gépjárműtárolót is – különállóan is létesíthetők.

---

(3) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagúton létesített gépjárműtároló rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a telken belül a lakásszámnak és a rendeltetési mód változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezésé biztosított.

(4) A kialakult (K jelű) beépítési mód építési övezetekre vonatkozó előírások:

a) a 16,0 m-nél szélesebb telken szabadonálló beépítési mód szerint is lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekterületén arról szólóhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a szomszédsos telkek beépítésének figyelembe vételével,
b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely mellett elhelyezhető telekhatár mellett, amely mellett a szomszédsos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartalék, c) meglévő épületet bővíteni a kialakult épületéhez tartozó építési helyen belül lehet,

b) az új épület vagy épületrész utcai építési vonal a megadott övezet övezetében alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédsos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonal a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterrre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m,

c) az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,5 m. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m. Az oldalhatáron álló homlokzat párkánymagaságá sahel nem haladhatja meg a 4,5 m-t,

d) a hátsókert mérete 30 m-nél kisebb telekterület esetén 3 méter, ennél nagyobb telekterület esetén 6,0 m,

e) az övezetben megengedett melléképületeket a förendeltetési épülethez csatlakozva vagy a hátsókerben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában.

(5) A Lkke jelű építési övezetek határtérkéteit az 1. melléklet határozza meg.
84. Kertváros (Kv)


(1a) A terület építési övezetében, ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 20%-os, a tervezett épület teraszházaként is kialakítható, amely esetben
   a) a telek beépítettsége 1,25-szöröseig növelhető, de
   b) az épület párkánymagassága a csatlakozó teretől mért sehol nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pont alpontjai tartalmazzák.

(3) Az Ln-3/Kv-Sz jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület telkes, jellemzően többszintes beépítéssel, szabadon állóan beépült területe, ahol
   a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m2-t,
   b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(4) Az Ln-T/Kv-SZ1 jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (őszötelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült őszötelkes területe.

(5) Az Ln-T/Kv-SZ jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol
   a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m2-t,
   b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(6) Az Ln-T/Kv-ISZ jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol
   a) lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást.
   b) idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7) A Lke-l/Kv-SZ jelű kertvárosi lakóterületre vonatkozó előírások:

---

54 kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos: 2019. október 15-től
a) az özvezetben a Széchenyi István utca menti telkeknek a legnagyobb beépítettsége – amennyiben az intézményi felhasználás meghaladja a beépített szintterület (szm) 35%-át - legfeljebb 35% lehet és az özvezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 35%-ig csökkenthető.55
b) a 16 m telekészletességet el nem érő, kialakult építési telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők, de ebben az esetben az épületmagasság nem lehet több 5,0 m-nél és az oldalhatáron álló homlokzat magassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(8) A Lke-1/Kv-Sz1 jelű építési özvezetben kialakult, többlakásos lakóépületekkel beépült terület, ahol
a) a sorházás jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet,

b) az özvezetben melléképületként csak személygépjárműutároló épülmény létesíthető, lakásoként legfeljebb 24m2 beépített alapterülettel, a belső utak és a saját használatú kertrészek határában ikrenen elhelyezve.

(9) A Lke-1/Kv-O jelű építési özvetet kertvárosias, oldalhatáron álló beépítési módú lakóterület.

(10) A Lke-1/Kv-Ikr jelű építési özvezet kialakult kertvárosias, ikres beépítésű lakóterület, ahol
a) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

aa) az előkert mérete 0 méter, de az új épület vagy épületréz homlokzatra (építési vonalai) az ikrenen csatlakozó épülethez igazodjon, ennek hiányában az utcavonaltól legalább 5,0 m-re telepíthető,

ab) az oldalkert min. 3,0 m,

ac) a hátsókert 0 m,

b) az özvezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az ikrenes csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja,

c) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikren vagy a förendeltetési épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.

(11) A Lke-1/Kv-K jelű építési özvetet a kertvárosias lakóterület kialakult vegyes beépítési módú területe.


94. § (1) A Vi-2/Kv-D jelű, RSD menti, jellemzően szabadon álló jellegű intézményterület (Vakvezetekutya-kiképző Iskola) építési özvezte, ahol
a) az előkert legalább 10 m a Dunaduló út és a közpark irányába is,

b) az építési özvezetben – a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységeken túlmenő – idősek otthona céljára szolgáló intézmény is elhelyezhető,

c) az özvezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(2) A Vi-2/Kv-SZ1 jelű építési özvezet, a Rákóczi tér szabadon álló beépítésű intézményi területe, ahol
a) a lakosság ellátását szolgáló oktatási-nevelési és egészségügyi, valamint egyéb közhasználatú intézmények és telkenként egy szolgálati lakás létesíthető,

b) az építési övezetben

* A BP/1002/000155-4/2018 ügyirat számú ÜTÉK-tól való eltérési engedély alapján
Csepel városrendezési körzetei

1. Bélváros (B)
2. Csilagtelep (Cs)
3. Erdőjáró (E)
4. Erdősor (Es)
5. Győrtelep (Gy)
6. Háros (H)
7. Kerváros (Kv)
8. Kőbányerdő (Kő)
9. Királym űjtő (Km)
10. Szabadkő bő és környéke (K)
11. Rózsadomb (R)
12. Szabadtelep (Sz)
13. Észak-Csepel (É)
### 7. Kertváros (Kv)\(^{\text{80}}\)

<table>
<thead>
<tr>
<th>A</th>
<th>B</th>
<th>C</th>
<th>D</th>
<th>E</th>
<th>F</th>
<th>G</th>
<th>H</th>
<th>I</th>
<th>J</th>
<th>K</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td><strong>Építményi övezet jel</strong></td>
<td><strong>Bépítési módot</strong></td>
<td><strong>Az építészeti telek kialakítása</strong></td>
<td><strong>Legnagyobb szintterületi mutató</strong></td>
<td><strong>Az épület</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td></td>
<td></td>
<td>legkisebb terület</td>
<td>legkisebb szélessége</td>
<td>legnagyobb beépítettérsége</td>
<td>legkisebb zöld-felülete</td>
<td>átutalásonos</td>
<td>parkolási célú</td>
<td>magassága</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td></td>
<td></td>
<td>m²</td>
<td>m%</td>
<td>m%</td>
<td>m²</td>
<td>telek m²</td>
<td>m</td>
<td>m</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### 7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

| Lk-3/SK-VZ | SK | 1000 | 25 | 40 | 60 | 30 | 1.25 | 0.5 | 4.5\(^*\) | 13.0 |

#### 7.2. Nagyvárosias, településû lakóterület (Ln-T)

| Lk-T/SK-VZ | SK | 2000 | 25 | 35 | 65 | 30 | 1.5 | 0.75 | K | 13.0 |
| Lk-T/SK-ISZ | ISZ | 2000 | 30 | 50 | 65 | 30 | 1.5 | 0.5 | K | 15.0 |

#### 7.3. Kertvárosias, intenzív beépítési lakóterület (Lke-1)

| Lk-1/SK-VZ | SK | 600 | 16 | 25 | 45 | 50 | 0.75 | 0.9\(^*\) | 0.1 | 5.0 | 7.5 |
| Lk-1/SK-ZZ | ZZ | 1000 | 20 | 25 | 45 | 50 | 0.6 | 0.2 | 4.0 | 6.5 |
| Lk-1/SK-O | O | 600 | 14 | 25 | 40 | 50 | 0.6 | 0.1 | 4.0 | 5.0 |
| Lk-1/SK-Ikr | Ikr | 400 | 11 | 35 | 40 | 50 | 0.6 | 0.1 | 4.0 | 7.0 |
| Lk-1/SK-K | K | 600 | 16 | 25 | 40 | 50 | 0.6 | 0.7 | 7.0 |
| Lk-1/SK-ZZ | ZZ | 600 | 14 | 25 | 40 | 50 | 0.6 | 0.1 | 4.0 | 5.0 |
| Lk-1/SK-Ikr | Ikr | 400 | 11 | 35 | 40 | 50 | 0.6 | 0.7 | 7.0 |
| Lk-1/SK-ISZ | ISZ | 2000 | 30 | 45\(^*\) | 0.45 | 20\(^*\) | 1.2 | 0.45 | 4.0 | 10.5\(^*\) |

#### 7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)

| Vi-2/SK-D | SK | 2000 | 30 | 25 | 50 | 50 | 1.00 | 0.5 | 4.5 | 10.5 |
| Vi-2/SK-ZZ | ZZ | 3000 | 50 | 35 | 60 | 35 | 1.25 | 0.5 | 3.0 | 12.5 |
| Vi-2/SK-ZZ | ZZ | 5000 | 50 | 10 | 30 | 50 | 0.5 | 0.3 | 3.0 | 10.5 |

#### 7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

| Vi-3/SK-Z | SK | 2000 | 25 | 35 | 50 | 30 | 1.5 | 0.5 | 4.5 | 12.5 |
| Vi-3/SK-ZZ | ZZ | 2000 | 25 | 35 | 50 | 30 | 1.0 | 0.5 | 4.5 | 7.5 |

#### 7.6. Kőközter, közpark (Zkp)

| Zkp/KV-1 | SK | 10000 | 50 | 3 | - | 70 | 0.03 | - | - | 4.5 |
| Zkp/KV-2 | SK | 3000 | 50 | 3 | 30 | 0.03 | - | - | 4.5 |

**\(^{\text{80}}\)** módosította a 14/2019.(K.02.) Önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének f) pontja, hatályos: 2019. október 12-től

---

1013 Budapest, Attila út 13/a., levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 404 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu
Az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2020. (V.04.) önkormányzati rendelete

a Táncsics Mihály utca – Vágóhíd utca – Pozsonyi utca – Katona József utca által határolt tömbre vonatkozó változtatási tilalom eirendeléséről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének az Alaptörvény 32 cikk. (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés és 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés és a 23. § (5) bekezdésében meghatározott feladatkörében ejárva a következőket rendeli el:


2. § Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete változtatási tilalma rendel el az 1. §-ban meghatározott területre a helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéseig, de legfeljebb e rendelet hatályba lépésétől számított három évig.

3. §

(1) E rendelet előírásait a hatályba lépésekor folyamatban lévő nem építési engedélykötetes, nem egyszerű bejelentésköteles építési tevékenységekre, értéknövekvő változtatásokra, valamint rendelletésmódosításokra is alkalmazni kell.

(2) A változtatási tilalom nem terjed ki az 1. §-ban lehatárolt területen lévő, az ingatlannyilvántartás szerint, továbbá a használatbavételi engedélyben lakóépületként használatba vett lakóépületekre, valamint a 208851 hsrz. épület építésére, bővítésére és felújítására.

4. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

Dr. Szeles Gábor

jegyző

a ki egyben a rendelet kihirdetését záradékoja 2020. január 4. napjával.
jelmagyarázat:

változtatási tilalom határa

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
.............2020. (........) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete
Budapest XXI. Kerület Csepel Táncsics M. út-Vágóhíd utca-Pozsonyi utca-
Katona József utca átadott területen változtatási tilalom
elrendeléséről
## A felépítmények

<table>
<thead>
<tr>
<th>Iskoláépület</th>
<th>állapot</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Építési éve:</td>
<td>1950-es évek</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapterület:</td>
<td>Nettó: 467 m²  Redukált: 389 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Színtárgy:</td>
<td>3 szint (pince + fősz. + emelet)</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapozás:</td>
<td>beton, téglafestett</td>
</tr>
<tr>
<td>Teherhordó szerkezet:</td>
<td>stabil</td>
</tr>
<tr>
<td>Tető:</td>
<td>kontyolt nyeregletű pala hejtőaljással, vasbeton födémemeplet</td>
</tr>
<tr>
<td>Homlokzat:</td>
<td>klinkertéglás, terranovavakolat (hőszigetelt)</td>
</tr>
<tr>
<td>Lépcsőház, lépcsők:</td>
<td>kétkarú vasbeton szerkezetek, PVC burkolattal</td>
</tr>
<tr>
<td>Lift:</td>
<td>nincs</td>
</tr>
<tr>
<td>Nyílászárók:</td>
<td>félüjítandó</td>
</tr>
<tr>
<td>Agyalkotások:</td>
<td>kőlap, laminált parketta, PVC, kerámialap, szőnyegtapadó, parketta, pincében simított beton</td>
</tr>
<tr>
<td>Felületkészülés:</td>
<td>festett, a vizes helyiségekben részben csempefertő falak</td>
</tr>
<tr>
<td>Energiata:</td>
<td>nincs</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtési rendszer:</td>
<td>gáz cirkuláció, acéllemez és öntöttvas tagos radiatorok az iskoláépületben</td>
</tr>
<tr>
<td>Világítás:</td>
<td>félüjítandó</td>
</tr>
<tr>
<td>Meleg víz:</td>
<td>villanybírós vánulás és gáz cirkuláció szolgáltatja</td>
</tr>
<tr>
<td>Beosztás:</td>
<td>funkcionálisan kivülről, korábban szakiskola</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Melléképület</th>
<th>állapot</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Építési éve:</td>
<td>1900-as évek</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapterület:</td>
<td>Nettó: 242 m²  Redukált: 242 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Színtárgy:</td>
<td>földszintes épület</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapozás:</td>
<td>beton, téglafestett</td>
</tr>
<tr>
<td>Teherhordó szerkezet:</td>
<td>stabil</td>
</tr>
<tr>
<td>Tető:</td>
<td>kontyolt nyeregletű cserép hejtőaljással, vasbeton födom</td>
</tr>
<tr>
<td>Homlokzat:</td>
<td>festett (nincs hőszigetelvé)</td>
</tr>
<tr>
<td>Nyilászárók:</td>
<td>félüjítandó</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1013 Budapest, Attila út 13/a. / levélícm: 1253 Budapest, Pf. 6. / telefon: 36 1 3252 400 / fax: 36 1 3252 444 / e-mail: bfvk@bfvk.hu / www.bfvk.hu
**Padozatok:** laminált parketta, PVC, kerámiolap, öntött kö 
**Felülelkészés:** festett, a vizes helyiségekben részben csepózott falak 
**Energia osztály:** n.a. 
**Fűtési rendszer:** gáz cirkó 
**Világítás:** fénycső armatúra, egyedi lámpatestek 
**Meleg víz:** villanybojler és gáz cirkó szolgáltatja 

**Beosztás:** funkcióknak megfelelően kialakított 
**Jelenlegi hasznosítás:** használaton kívül, korábban tornaterem és mosdók 
**Egyéb (az épület szöveges bemutatása):** A földsíntes épület két vége, lapos tetős épületrészekkel tettől. Az eredeti épületben foglal helyet a nagy befogókápolna tornaterem, a tőzők épületrészekben pedig egy tornaterem és a zuhanyzó. A tornaterem mennyezetén belsőzés nyomai láthatóak. Az oldalfalakon helyenként vizesedés miatt a vekolat leomlott. A vizesblokk csempeburkolata is hiányos. Az épület felújítást igényel.

### Alapterület-kimutatás

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sorozószám (elágazás szerint)</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Szint</th>
<th>Nettó terület</th>
<th>Padioburkolat</th>
<th>Belmagasság</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>P01</td>
<td>Lépcső</td>
<td>pince</td>
<td>7,76 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>-</td>
<td>0%</td>
<td>0,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>P02</td>
<td>Előér</td>
<td>pince</td>
<td>13,97 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>2,30 m</td>
<td>50%</td>
<td>6,49 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>P03</td>
<td>Tároló</td>
<td>pince</td>
<td>32,56 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>2,30 m</td>
<td>50%</td>
<td>16,28 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>P04</td>
<td>Tároló</td>
<td>pince</td>
<td>11,27 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>2,30 m</td>
<td>50%</td>
<td>5,48 m²</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Pince összesen</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>65,55 m²</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>28,75 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>001</td>
<td>Előér</td>
<td>toskant</td>
<td>10,00 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>10,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>002</td>
<td>Pina</td>
<td>toskant</td>
<td>1,91 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>1,91 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>003</td>
<td>Folyosó</td>
<td>toskant</td>
<td>21,27 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>21,27 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>004</td>
<td>Táncterem</td>
<td>toskant</td>
<td>38,10 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>38,10 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>005</td>
<td>Helyiség</td>
<td>toskant</td>
<td>21,00 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>21,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>006</td>
<td>Férőmosdó</td>
<td>toskant</td>
<td>3,04 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>3,04 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>007</td>
<td>Fém JWC</td>
<td>toskant</td>
<td>6,55 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>6,55 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>008</td>
<td>Szoba</td>
<td>toskant</td>
<td>10,70 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>10,70 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>009</td>
<td>Zuhanyzó</td>
<td>toskant</td>
<td>3,35 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>3,35 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>010</td>
<td>Szoba</td>
<td>toskant</td>
<td>7,01 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>7,01 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>011</td>
<td>Előér</td>
<td>toskant</td>
<td>4,14 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>4,14 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>012</td>
<td>Konyádor</td>
<td>toskant</td>
<td>21,60 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>21,60 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>013</td>
<td>Táncterem</td>
<td>toskant</td>
<td>37,50 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,35 m</td>
<td>100%</td>
<td>37,50 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>020</td>
<td>Lépcsőház</td>
<td>toskant</td>
<td>25,59 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,35 m</td>
<td>0%</td>
<td>0,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Főteraszt összesen:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>206,66 m²</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>186,27 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>101</td>
<td>Lépcső</td>
<td>emelet</td>
<td>20,46 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>0,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>102</td>
<td>Folyosó</td>
<td>emelet</td>
<td>20,62 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>20,62 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>103</td>
<td>Táncterem</td>
<td>emelet</td>
<td>38,10 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>38,10 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>104</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>21,00 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>21,00 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>105</td>
<td>Női mosdó</td>
<td>emelet</td>
<td>3,04 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>3,04 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>106</td>
<td>Női mosdó</td>
<td>emelet</td>
<td>6,65 m²</td>
<td>kölap</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>6,65 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>107</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>10,52 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>10,52 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>108</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>16,14 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>16,14 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>109</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>21,60 m²</td>
<td>szőnyegpadó</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>21,60 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>110</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>28,20 m²</td>
<td>panketa</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>28,20 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>111</td>
<td>Szoba</td>
<td>emelet</td>
<td>8,12 m²</td>
<td>szőnyegpadó</td>
<td>3,30 m</td>
<td>0%</td>
<td>8,12 m²</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Emelet összesen:</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td>194,45 m²</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>173,99 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Teljes alapterület, kerekítve:** 467 m² 389 m²
### Melléképület (tornaterem)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sorszám (alaprész szerint)</th>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Szint</th>
<th>Nettó terület</th>
<th>Patfőburkolat</th>
<th>Belmagasság</th>
<th>%</th>
<th>Redukált terület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>001</td>
<td>Eckérc</td>
<td>földszint</td>
<td>9,38 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>9,38 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>002</td>
<td>Szoba</td>
<td>földszint</td>
<td>9,19 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>9,19 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>003</td>
<td>WC</td>
<td>földszint</td>
<td>1,68 m²</td>
<td>kerámialap</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>1,68 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>004</td>
<td>Zuhanyzó</td>
<td>földszint</td>
<td>14,73 m²</td>
<td>kerámialap</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>14,73 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>005</td>
<td>Zuhanyzó</td>
<td>földszint</td>
<td>14,60 m²</td>
<td>kerámialap</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>14,60 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>006</td>
<td>Tornaterem</td>
<td>földszint</td>
<td>152,90 m²</td>
<td>PVC</td>
<td>4,65 m</td>
<td>100%</td>
<td>162,90 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>007</td>
<td>Eckérc</td>
<td>földszint</td>
<td>7,51 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>7,51 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>008</td>
<td>Tornaterem</td>
<td>földszint</td>
<td>22,96 m²</td>
<td>laminált burkolat</td>
<td>2,90 m</td>
<td>100%</td>
<td>22,96 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Földszint összesen:** 242,35 m²  
**Teljes alapterület, kerekítve:** 242 m²

### Épületek összesen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Helyiség megnevezése</th>
<th>Nettó terület</th>
<th>Redukált terület</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Iskoláépület (pince + főz + em.) összesen:</td>
<td>467,00 m²</td>
<td>389,0 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Melléképület (főz.) összesen:</td>
<td>242,00 m²</td>
<td>242,0 m²</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Teljes alapterület, kerekítve:</strong></td>
<td>709 m²</td>
<td>631 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 2.5 SWOT analízis

#### erősségek
- kerületen belüli központi elhelyezkedés  
- az udvar parkolásra alkalmas

#### gyengeségek
- műszaki állapota

#### lehetőségek
- bérbeadás iskolaként  
- funkcióváltás utáni hasznosítás

#### veszélyek
- magas felújítási és üzemeltetési költségek

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

**Gyengeségek:** belső ténylegők: 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 ténylegők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső ténylegők: olyan korlátozó, negatív ténylegők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a síker csölyét, kockázatot is jelentenek.
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlant 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 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 kínálni adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépése:  

1. Az alaphalmaz kiválasztása.  
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.  
3. Fajlagos alapérték meghatározása.  
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.  
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.  
6. 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 ingatlanban. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

• Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámerni. Csak azonos értékmódolókat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlíthatni, 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:

- Múszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadaptózságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés


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 műlása 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 telekértékkel 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 funkciónak (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratekintések költségeit kell előírányozni, 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 zárnii.

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.


4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert, a hozamszámításon alapuló módszert és a költségalapú módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kinálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedést, a megközelíthetőséget, az épületek adapterületet, a szerkezetét / műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (iroda és raktár funkcióra), a telek méretét, a fűtését az alábbi táblázat szerint:
<table>
<thead>
<tr>
<th>Magnezes</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingatlan címek</td>
<td>XXI. ker. Csepel-Kertváros, Tánncsics Mihály u. 84.</td>
<td>XXI. ker. Csepel-Gyártótelep, Gyegyus u. 210145/203 hsrz.</td>
<td>XXI. ker. Csepel-Gyártótelep 4-es kapunál</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat jellege</td>
<td>Vízsgált ingatlan</td>
<td>kínálati adat</td>
<td>kínálati adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat korása</td>
<td>[igilag.com/30666574]</td>
<td>[igilag.com/3157871]</td>
<td>[igilag.com/2082887]</td>
</tr>
<tr>
<td>ingerlauz típusa</td>
<td>Intézményi</td>
<td>telephely</td>
<td>telephely</td>
</tr>
<tr>
<td>Kínálati nettó ár</td>
<td>140 157 480 Ft</td>
<td>72 440 945 Ft</td>
<td>117 322 835 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrigált nettó ár</td>
<td>133 149 505 Ft</td>
<td>68 818 898 Ft</td>
<td>111 456 693 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Épületek nettó alapterülete</td>
<td>709 m²</td>
<td>603 m²</td>
<td>430 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Telek terület</td>
<td>1 427 m²</td>
<td>2 135 m²</td>
<td>1 200 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Fajlagos ár</td>
<td>221 916 Ft/m²</td>
<td>160 044 Ft/m²</td>
<td>111 457 Ft/m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Szöveges leírás**

3 szintes, közepes állapotú, iskolaláb és külön metélőzónaban torzaterek
Fűrész rendszer és vízvezérlésrendszer működőképes.

Csepel Művek 1. sz. bejárattal, háromszintes épület
a hozzá tartozó összközműves

1910-es években épült

Telephely, mely 1990-es

Gyártótelepen lévő, felújított

4 szintes épület, szintenként

külön fűtőfelület, 15 térfogatosság

**Értékmódosító tényezők**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kerületen belüli elhelyezkedés</th>
<th>Csepel-Kertváros</th>
<th>Csepel-Gyártótelep</th>
<th>Csepel-Gyártótelep</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Megközelíthetőség</td>
<td>jó</td>
<td>kedvezőbb</td>
<td>kedvezőbb</td>
</tr>
<tr>
<td>(Csepel Művek 1-es kapu)</td>
<td>(Csepel Művek 4-es kapu)</td>
<td>(Csepel Művek 1-es kapu)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Alapterület</td>
<td>kisebb</td>
<td>kisebb</td>
<td>nagyobbb</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>-5%</td>
<td>-10%</td>
<td>10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület szerkezete, műszaki állapot</td>
<td>téglalap / közepes</td>
<td>téglalap / közepes</td>
<td>részben arCVVZ / közepes</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>-15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>telken belül</td>
<td>telken belül</td>
<td>telken belül</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Használható, funkció</td>
<td>volt iskola, korvatár - iroda, étkezde</td>
<td>telephely</td>
<td>telephely</td>
</tr>
<tr>
<td>(Csepel Művek 1-es kapu)</td>
<td>(Csepel Művek 4-es kapu)</td>
<td>(Csepel Művek 1-es kapu)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>0%</td>
<td>3%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Telek méret</td>
<td>1 427 m²</td>
<td>nagyobb</td>
<td>kisebb</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>-20%</td>
<td>5%</td>
<td>15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>cirkó</td>
<td>cirkó</td>
<td>vegyes tüzelőkész gaz / tartályos gáz</td>
</tr>
<tr>
<td>Korreláció mérője</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrektúra a vizsgált ingatlanhoz</td>
<td>-30%</td>
<td>0%</td>
<td>20%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korr. fajlagos ár</td>
<td>149 711 Ft/m²</td>
<td>155 341 Ft/m²</td>
<td>160 044 Ft/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>113 748 Ft/m²</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

A fajlagos nettó forgalmi
értéke, kerekítve: 106 100 000 Ft
4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

Ha eltekintünk az értékelt ingatlan egykori iskolaként történő hasznosításától, akkor a jövőbeni esetleges hasznosításnál az iskolaépületet irodaként, a tornaterem épületét raktár(csarnok)ként vehetjük figyelembe.

A felépítmények bérleti díj meghatározását külön táblázatok tartalmazzák. A két táblázat eredményeinek összege alkotja a teljes ingatlan bérleti díját. A felépítmények bérleti díj meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kinálati adatokat használtunk.
A volt iskoláépület esetében az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerülethen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az épület redukált alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (irodaként értékelve), a fűtését és egyéb korrekcióit az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1</th>
<th>2</th>
<th>3</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingyatian címek</td>
<td>XXI ker Csepel-Kerváros, Táncsics Miklós u. 84</td>
<td>XXI ker Csepel-Gyárttelep</td>
<td>XXI ker II Rákóczi Ferenc út</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat kiejtése</td>
<td>Vízsgált ingatian</td>
<td>kinézet adat</td>
<td>kinézet adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat forrás</td>
<td>irodák irodá- raktár.hu/539432</td>
<td>irodák irodá- raktár.hu/5353489</td>
<td>irodák irodá- raktár.hu/5334432</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingyatian típusa</td>
<td>intézményi</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó bérleti díj</td>
<td>1 760 570 Ft/hó</td>
<td>1 440 000 Ft/hó</td>
<td>603 660 Ft/hó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korongás bérleti díj</td>
<td>1 584 513 Ft/hó</td>
<td>1 289 000 Ft/hó</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Épület redukált alapterület</td>
<td>389 m²</td>
<td>1 000 m²</td>
<td>800 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Falajból bérleti díj</td>
<td>1 565 Ft/hó/m²</td>
<td>1 620 Ft/hó/m²</td>
<td>1 358 Ft/hó/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Értékmérsődítő tényezők</td>
<td>Csepel-Kerváros</td>
<td>Csepel-Gyárttelep</td>
<td>Csepel-Gyárttelep</td>
</tr>
<tr>
<td>Kerületi hatálló elhelyezkedés</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Közlekedés</td>
<td>fiúnt mentén</td>
<td>iparterületen</td>
<td>fióton</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Redukált alapterület</td>
<td>nagyobb</td>
<td>nagyobb</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>10%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Műszaki állapot</td>
<td>közepes</td>
<td>felújított</td>
<td>üsszerű</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-20%</td>
<td>-20%</td>
<td>-10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>saját udvaron</td>
<td>bérelhető</td>
<td>bérelhető</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Használat, funkció</td>
<td>volt iskola - iroda</td>
<td>iroda</td>
<td>iroda</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>cirkó</td>
<td>hasonló</td>
<td>hasonló</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Egyéb</td>
<td>belépőrendszer</td>
<td>légkondicionált, saját teakonyhá és vízszeggől.</td>
<td>24 órás portoza, légkondicionálás, szünetként teakonyha.</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-3%</td>
<td>-5%</td>
<td>-8%</td>
</tr>
<tr>
<td>Összes korrekció</td>
<td>-8%</td>
<td>-20%</td>
<td>-13%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korongás tájékozó díj</td>
<td>1 312</td>
<td>1 458</td>
<td>1 298</td>
</tr>
<tr>
<td>Az Ingyatian nettó</td>
<td>510 000</td>
<td>6 120 000</td>
<td>F/hó</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1013 Budapest, Attila út 13/a. | levélcím: 1253 Budapest, Pf. 6. | telefon: 36 1 3252 400 | fax: 36 1 3252 444 | e-mail: bfvk@bfvk.hu | www.bfvk.hu

24
A melléképületben található (volt tornaterem és öltöző) esetében az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerületen található elhelyezkedését, a közlekedést, az épület redukált alapterületét, műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (raktár értékelése) és az ingatlan fűtését az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingatlan címek</td>
<td>XXI ker Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84</td>
<td>XXI ker Csepel-Gyártelep, Varrógégyár utca 17-19</td>
<td>XXI ker Csepel-Gyártelep, Színes tér u.</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat jellege</td>
<td>Vizsgált ingatlan</td>
<td>kinálat adat</td>
<td>kinálat adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adat forrása</td>
<td>ingatlan.com/326o2101</td>
<td>ingatlan.com/31275084</td>
<td>inordak.ikoda-raktar.hu/5130389</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingatlan tipusa</td>
<td>intézményi</td>
<td>raktráhelyiség</td>
<td>raktráhelyiség</td>
</tr>
<tr>
<td>Kinálati nettó bérleti díj</td>
<td>203 000 Ft/hő</td>
<td>164 000 Ft/hő</td>
<td>200 000 Ft/hő</td>
</tr>
<tr>
<td>Korngáz bérles díj</td>
<td>kinálat korrekció mértéke: -10%</td>
<td>182 700 Ft/hő</td>
<td>147 600 Ft/hő</td>
</tr>
<tr>
<td>Épület redukált alapterülete</td>
<td>242 m²</td>
<td>145 m²</td>
<td>140 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Fajlagos bérleti díj</td>
<td>1 260 Ft/hő/m²</td>
<td>1 654 Ft/hő/m²</td>
<td>900 Ft/hő/m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Szöveges leírás</td>
<td>Fülszíntes, nagy bemagasságú épület, toldalék épületrészekkel</td>
<td>Csepel Művek területén fületlen, fülszíntes téglá épület raktr funkcióra alkalmas.</td>
<td>Csepel WM Művek területén fülszíntes raktr egyedi villanyőrrel, 4 m bemagasságú raktr.</td>
</tr>
<tr>
<td>Értékmódosító tényezők</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kerületen belüli elhelyezkedés</td>
<td>Csepel-Kertváros</td>
<td>Csepel-Gyártelep</td>
<td>Csepel-Gyártelep</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Közlekedés</td>
<td>jó</td>
<td>hasznó</td>
<td>hasznó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Redukált alapterület</td>
<td>kisebb</td>
<td>kisebb</td>
<td>hasznó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-5%</td>
<td>-5%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Műszaki állapot</td>
<td>felújítandó</td>
<td>közepes</td>
<td>közepes</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>-15%</td>
<td>-15%</td>
<td>-15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Parkolási lehetőség</td>
<td>ingatlanon belül</td>
<td>hasznó</td>
<td>hasznó</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Használat, funkció</td>
<td>volt tornaterem - raktárnak alkalmá</td>
<td>raktár</td>
<td>emeleti raktr</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Fűtés</td>
<td>tűnető (cirkó)</td>
<td>nincs</td>
<td>nincs</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrekció</td>
<td>5%</td>
<td>5%</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Összes korrekció</td>
<td>-10%</td>
<td>-10%</td>
<td>-5%</td>
</tr>
<tr>
<td>Korrángtaj fajlagos díj</td>
<td>979</td>
<td>1 134</td>
<td>949</td>
</tr>
<tr>
<td>Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:</td>
<td>237 000 Ft/hő</td>
<td>2 844 000 Ft/hő</td>
<td>855</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Az iskola és a tornaterem bérleti díját összesítsve az alábbi táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Egykori funkció</th>
<th>Értékeléskor figyelembe vett funkció</th>
<th>Megállapított nettó havi bérleti díj</th>
<th>Megállapított nettó éves bérleti díj</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Volt iskolaépület</td>
<td>Irodaként értékelve</td>
<td>510 000 Ft/hó</td>
<td>6 120 000 Ft/év</td>
</tr>
<tr>
<td>Melléképület (volt tornaterem)</td>
<td>Raktárként értékelve</td>
<td>237 000 Ft/hó</td>
<td>2 844 000 Ft/év</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen:</td>
<td></td>
<td>747 000 Ft/hó</td>
<td>8 964 000 Ft/év</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Következő lépésben meghatároztuk a hozamrátát felépítéses módszerrel az MNB 15 éves kötvényét referenciahozamá: is alapul véve. A rátát a következő táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tökésítési / hozam rÁta összetétel Becslése</th>
<th>Megnevezés</th>
<th>dátum</th>
<th>érték</th>
</tr>
</thead>
</table>
| MNB 15 éves kötvény                      | 2021 január |      | 2.55%
| tranzakciós költségek                    |            |      | 0.50%
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma          |            |      | 1.50%
| típus kockázat                            |            |      | 2.00%
| regionális kockázat                      | XXI ker    |      | 1.50%
| Hozam rÁta                                |            |      | 8.05%

Az éves bevételt alapul véve, a veszteség levonásával és a tökésítési ráta alkalmazásával a forgalmi értéket az alábbi táblázat tartalmazza:

<table>
<thead>
<tr>
<th>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>évi teljes bevétel:</td>
</tr>
<tr>
<td>veszteség (kiadás, behajás)</td>
</tr>
<tr>
<td>tökésítési ráta</td>
</tr>
<tr>
<td>Tökésített forgalmi érték:</td>
</tr>
<tr>
<td>Kerekített nettó forgalmi érték:</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.3 Forgalmi érték meghatározása költségzsámítás módszeralapú módszerrel

A költségalapú módszerben meghatározott forgalmi értéket ellenőrzésként, illetve a kompetencia érdekében állapítottuk meg.

A teljes telek forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Transzakciós adatok nem állítak rendelkezésünkre, ezért kinálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmaz átvizsgálva hasonló intézménnyel / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korrigált kinálati árakból kiszámítottuk az egyes ingatlanok alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.
A korrekció követően kiszámíltottuk a korrigált fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingatlan alapján szolgáló kerektett nettó forgalmi értéköt eredményezte az Lke-1/Kv-ISZ övezetben. Továbbá korrekciót alkalmaztunk a fennálló változású titelmi miatt az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Megnevezés</th>
<th>1.</th>
<th>2.</th>
<th>3.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Adj. jellege</td>
<td>Vízgátt ingatlan</td>
<td>kínálat adat</td>
<td>kínálat adat</td>
</tr>
<tr>
<td>Adj. dátuma</td>
<td>2021 február</td>
<td>2021 február</td>
<td>2021 február</td>
</tr>
<tr>
<td>Adj. forrása</td>
<td>ingatlan.com/15664559</td>
<td>ingatlan.com/2015721</td>
<td>ingatlan.com/1777933</td>
</tr>
<tr>
<td>Ingtalan típusa</td>
<td>telek</td>
<td>telek</td>
<td>telek</td>
</tr>
<tr>
<td>Kínálati nettó ár (Ft)</td>
<td>31 417 323 Ft</td>
<td>31 181 102 Ft</td>
<td>34 645 699 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Kínálati maf. korr. ár (Ft)</td>
<td>28 725 591 Ft</td>
<td>28 062 992 Ft</td>
<td>31 181 102 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Telekrész terület (m²)</td>
<td>1 427 m²</td>
<td>522 m²</td>
<td>586 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Fajlagos ár (Ft/m²)</td>
<td>54 168 Ftm²</td>
<td>47 889 Ftm²</td>
<td>37 432 Ftm²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

A telekrész forgalmi érték meghatározása pici összehasonlító módszerrel

| Széveges kérés | Kervárosi övezetben a lakóterület ellátását szolgáló funkcióra alkalmas telek, melyre csak szolgáltatás lakás építési. A telek sik, került. | Zoldövezetben lévő összkozműves telek bontandó házat, 21 m utcafronttal | Összkozműves telek bontandó házat, csendes, asztalhoz utában. | Víz, villany és csatorna kozművekkel ellátott telek, 19,5 méter utcafronttal, bontandó épületek |

| Értékmodosító tényezők | | | |
| Kerületlen belső elhelyezkedés | Csepel-Kertváros | Krállyerdő | Krállyerdő |
| Kerekción mértéke | 5% | 5% | 5% |
| Megközelíthetőség | jó | hasonló | hasonló |
| Kerekción mértéke | 0% | 0% | 0% |
| Telek alakzat, domborzat | silk, szabályos, került. | hasonló | hasonló |
| Kerekción mértéke | 0% | 0% | 0% |
| Telek méret | kisebb | kisebb | kisebb |
| Kerekción mértéke | -15% | -15% | -15% |
| Parkolási lehetőség | telken belül | hasonló | hasonló |
| Kerekción mértéke | 0% | 0% | 0% |
| Infrastruktúra (közműellátottság) | összkozműves | összkozműves | összkozműves | víz villany csatorna |
| Kerekción mértéke | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Övezeti besorotás | Lke-1/Kv-ISZ (csak szolg. lakás építési) | Lke-1/Kv-01 | Lke-1/Kv-Sz |
| Kerekción mértéke | -10% | -10% | -10% |
| Beépíthetőség | 45%, 1,2 m²/m2 | 30%, 0,6 m²/m2 | 30%, 0,6 m²/m2 | 25%, 0,7 m²/m2 |
| Kerekción mértéke | 15% | 15% | 15% | 20% |
| Bontandó épület | nnns | van | van | van |
| Kerekción mértéke | 3% | 3% | 3% |
| Kerekción a vízgátt ingatlanhoz viszonyítva | -2% | -2% | -2% | -2% |
| Kerekción általások (Ft/m²) | 48 311 | 53 084 | 46 931 | 44 919 |
| Kerekción ár (Ft) | 68 940 501 | bajlagos m² ár x telek alapterület | -15% | 58 599 426 | bajlagos m² ár x telek alapterület |
| A telekrész nettó forgalmi értéke (Ft) | 58 600 000 Ft |
A felépítmények pótlási költségét az EKS 2020 alapján határoztuk meg az avultsági szint figyelembe vétele mellett, majd az így kapott értékehez hozzáadtuk a telep piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat szerint:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Épületek</th>
<th>beépített nettó terület (m²)</th>
<th>Újraelőállítási költség (Ft/m³)</th>
<th>Avultsági azint (%) fi.</th>
<th>Avultsági azint (%) funkció-nélis</th>
<th>Avultsági azint (%) gazdasági-környezeti</th>
<th>Nettó újraelőállítási költség (Ft)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>pince</td>
<td>65.55</td>
<td>190 500</td>
<td>12 487 275</td>
<td>50%</td>
<td>70%</td>
<td>3 059 382</td>
</tr>
<tr>
<td>földszint</td>
<td>206.86</td>
<td>381 000</td>
<td>78 813 660</td>
<td>70%</td>
<td>70%</td>
<td>27 033 085</td>
</tr>
<tr>
<td>emelet</td>
<td>194.45</td>
<td>381 000</td>
<td>74 085 450</td>
<td>70%</td>
<td>70%</td>
<td>25 411 309</td>
</tr>
<tr>
<td>Iskoláépület összesen</td>
<td>466.66</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>55 503 777</td>
</tr>
<tr>
<td>Melléképület (tomaterem) összesen</td>
<td>242.35</td>
<td>295 000</td>
<td>71 493 250</td>
<td>50%</td>
<td>60%</td>
<td>15 013 583</td>
</tr>
<tr>
<td>Összesen</td>
<td>709</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>70 517 360</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| A felépítmények értéke összesen, kerekítve:  | 70 500 000 |
| A telek értéke összehasonlító módszer alapján | 58 600 000 |
| Az ingatlan értéke a költségalapú módszerrel, kerekítve | 129 100 000 |
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti, 208849 hrsz.-ú ingatlan bérleti díj és forgalmi érték Az értékelés megállapításai, eredménye:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Értékelési módszerk.</th>
<th>Érték</th>
<th>Sülyozás</th>
<th>Sülyozott érték</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
<td>103%</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Hozam alternatív módszerrel</td>
<td>100 200 000 Ft</td>
<td>0%</td>
<td>0 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Költség alternatív módszerrel</td>
<td>129 100 000 Ft</td>
<td>0%</td>
<td>0 Ft</td>
</tr>
<tr>
<td>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</td>
<td>106 100 000 Ft</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 106 100 000 Ft + áfa, azaz százhatmillió-egyszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m² alapterületére vetítve, kerekítve: 149 600 Ft/m² + áfa, azaz száznegyvenkilencezer-hatszáz forint/m² + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: 747 000 Ft/hó + áfa, azaz hétszáznegyvenhéttezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épületek 709 m² alapterületére, kerekítve: 1 054 Ft/hó/m² + áfa, azaz ezerötvennegy forint/hó/m² + áfa

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!

A költségapú értékelési módszerrel megállapítottuk, hogy a felépítmények együttes értéke magasabb, mint a földterület értéke.

Budapest, 2021.02.15.

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Fekészázy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értelelés csak egységes egészidőt kezelhető, abból részket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értelelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végző érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés 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 társaságról 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 belegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt céla, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

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

Kompetencia

A helyszíni személy során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értelelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnostikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képzeze 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 képzeze 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.

MEGBÍZÁSTÓI VALÓ FÜGGÉS

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt célról és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabálytal ellentétes. Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő kötele a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárn.

SZAKMAI SUBÁBLYOZÁSOK, 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 valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terheliük.

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 értékelő, és a helyszíni szerzón tapaszttalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nem változásokért – bontás, gazdasági-erőlcsi 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 érdekek nem fűződik az értékelés tárgyat képező ingatlanhoz, páratlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a lényeges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt cétra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.
MELLÉKLETEK
BUDAPEST XXI. ker.

Belyeget a 208849 helyrajzi szám

5. tulajdoni híradó: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 712201/2005/01.01.06
jogos: tulajdonjog rendesére
utalás: II./4.
jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cis: 1640 BUDAPEST, Városház utca 9.-11.

BIZONYSÁG

NEM TÁJAKOS BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Oldal: 2/2
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható.
Kertvárosos, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sik területei is. A beépítés karakterére szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorház és beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológiája is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sürűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8^3 értékben került meghatározásra.
Képek

Táncsics Mihály utca

A volt iskolaépület utcafronti homlokzata

A főbejárat és az autóbehajtó kapu

Az előkert

Az elő tér és a lépcsőház
A pincelejáró

Pincehelyiségek

Gázórák

A földszinti folyosó

A földszintű tantermek
A földszinti WC, mosdók

Az emeletre vezető lépcső és folyosó

Erreleti folyosó, tanterem

Emeleti tanterem, mosdók

Emeleti WC
Emeleti termek

Emeleti termek

Emeleti termek

Gázkazánok

Régi és új tipusú radiátorok, gázkazán
Padiástérbe vezető lépcső

Padiástér

Az iskolaépület hátsó homlokzata

Az udvar

A volt tornaterem épülete
Előlér, tanterem

Tanterem

Tanterem

Tanterem

Tanterem
Tornaterem, kazán, gázbojler

Zuhanyzó

Zuhanyzó, gázbojler

Szoba

Tornaterem