


Az értékelés azonosítója: B/16/U/81

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1119 Budapest XI. kerület, Fehérvári út 159. szám alatti,  
3170/49 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat  
1/1 tulajdonában lévő, szakközépiskola megnevezésű ingatlanról.

2016. április 19.

Egy meglehetősen jó állapotú ingatlan:   
2016. 05. 03-án



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1119 Budapest XI. kerület, Fehérvári út 159. szám alatti, 3170/49 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, szakközépiskola megnevezésű ingatlan értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2016. április 19-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. április 19.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. április 07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere, nettó pótlási költség számítás módszere

**Az ingatlan adatai**

Az ingatlan megnevezése:	szakközépiskola			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iskola			
Az ingatlan címe:	1119 Budapest XI.ker., Fehérvári út 159.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	3170/49			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Ln-T
	KSZT szerinti:	I-XI/K	KÉSZ szerinti:	Még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 5 373 m <sup>2</sup>	Értékelt: 5 373 m <sup>2</sup>		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 5 469 m <sup>2</sup>	Értékelt: redukált 5 240 m <sup>2</sup> Bérbeadható: 4 759 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 686 200 000 Ft + áfa (131 000 Ft/m<sup>2</sup>)**  
**azaz: Hatszáznyolcvanhatmillió-kettőszázezer forint + áfa (Egyszázharmincegyezer forint/m<sup>2</sup> + 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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt, szakközépiskola elnevezésű ingatlan Budapest XI. kerületében, Kelenföld elnevezésű részén, vegyes, lakó és intézményi övezetben helyezkedik el. Az ingatlan kialakítását tekintve oktatási és irodai célra is alkalmas lehet. Az értékelés során az üresen álló ingatlanról piaci összehasonlító, költség alapú és hozamszámítású módszerrel állapítottunk meg annak forgalmi értékét. Az értékmeghatározások során arra törekedtünk, hogy hasonló, vagy megegyező funkciójú ingatlanokkal hasonlítsuk össze a tárgyi szakiskolát. A kínálati adatgyűjtés során a kerületben nem találtunk a tárgyi ingatlanhoz hasonló jellemzőkkel rendelkező eladó ingatlant, ezért a keresési paramétereket kiterjesztettük Budapest egész területére. Megfelelő ingatlanokat a Pesti oldalon találtunk. Az eltérő jellemzők miatt értelemeszerű korrekciókat alkalmaztunk.

A számítások eredményei a szakvélemény 5. pontjában, az azokhoz tartozó számítási táblázatok pedig a mellékletben olvashatók.

Az elfogadott végső forgalmi érték a következő:

---

<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>686 200 000 Ft + áfa (131 000 Ft/m<sup>2</sup>)</b>
	<b>azaz: Hatszáznyolcvanhatmillió-kettőszázezer forint + áfa (Egyszázharmincegyezer forint/m<sup>2</sup> +áfa)</b>

---

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

**Kiindulási alapadatok** tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

**Ingatlan környezete:** település, kerület leírása itt ismerhető meg.

**Az ingatlan ismertetése** tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint ) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

**Az érték definíciója:** szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

**Értékelési módszerek:** tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

**Értékelés, alkalmazott módszer:** tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

**Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/:** az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

**Vállalások és korlátozások:** minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2016. április 19.

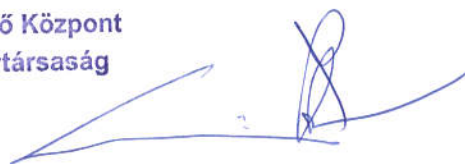
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingtalannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csizmazia Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 02709/2001

DRAFT

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	7
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	7
1.4 Korlátozások .....	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	9
2.3 A földterület jellemzői.....	9
2.4 A felépítmények jellemzői .....	11
2.5 SWOT analízis.....	12
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	12
3.1 Piaci forgalmi érték .....	12
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	12
3.3 Nem piaci érték.....	12
3.4 Méltányos érték.....	13
3.5 Speciális érték.....	13
3.6 Befektetési érték.....	13
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	13
3.8 Biztosítási érték.....	13
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	13
3.10 Felszámolási érték.....	13
3.11 Előszereteti érték .....	14
3.12 Könyv szerinti érték.....	14
3.13 Használati érték.....	14
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	14
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása) .....	14
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	14
3.17 Kiválasztott érték.....	14
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	14
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	14
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	15
4.3 Nettópótlási költség számítás .....	16

5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	17
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	17
5.2	Hozam alapú módszer.....	17
5.3	Nettópótlási költség számítás.....	18
5.4	Végső érték kialakítása.....	18
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19
6.1	Felhasználás.....	19
6.2	Jogi körülmények.....	19
6.3	Kompetencia.....	19
6.4	Megbízástól való függés.....	19
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	19
6.6	Felhasznált adatok.....	20
6.7	Felelősség kizárása.....	20
6.8	Rejtett hibák.....	20
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	20
6.10	Érvényesség.....	20
	<b>MELLÉKLETEK</b> .....	21
	Tulajdoni lap.....	22
	Térképmásolat.....	24
	Alaprajzok.....	25
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	31
	Számítások.....	34
	Képek.....	45
	<b>NYILATKOZAT</b> .....	51

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot.

**Beszereztük:**

Térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

**2016. április 07-én** helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

### 1.3 *Rejtett hibák, körülmények*

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

### 1.4 *Korlátozások*

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

**Tágabb környezet:**

Budapest XI. kerülete (1934–1950 között Szentimreváros, 2005 óta hivatalosan Újbuda) a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Az addig jobbra mezőgazdasági jellegű, I. kerülethez tartozó területen a 19. század végétől kezdve rohamosan növekedett a népesség, így 1930-ban rendelet született az új kerület létrehozásáról. A helyi szervek 1934-ben kezdték meg működésüket. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor érte el mai méretét, miután hozzácsatolták Albertfalvát és Kelenvölgyet. Népessége 1960-as évektől az 1980-as évekig tartó lakótelep-építések nyomán ismét jelentősen gyarapodott.

A vizsgált ingatlan a kerület Kelenföld elnevezésű területén helyezkedik el.



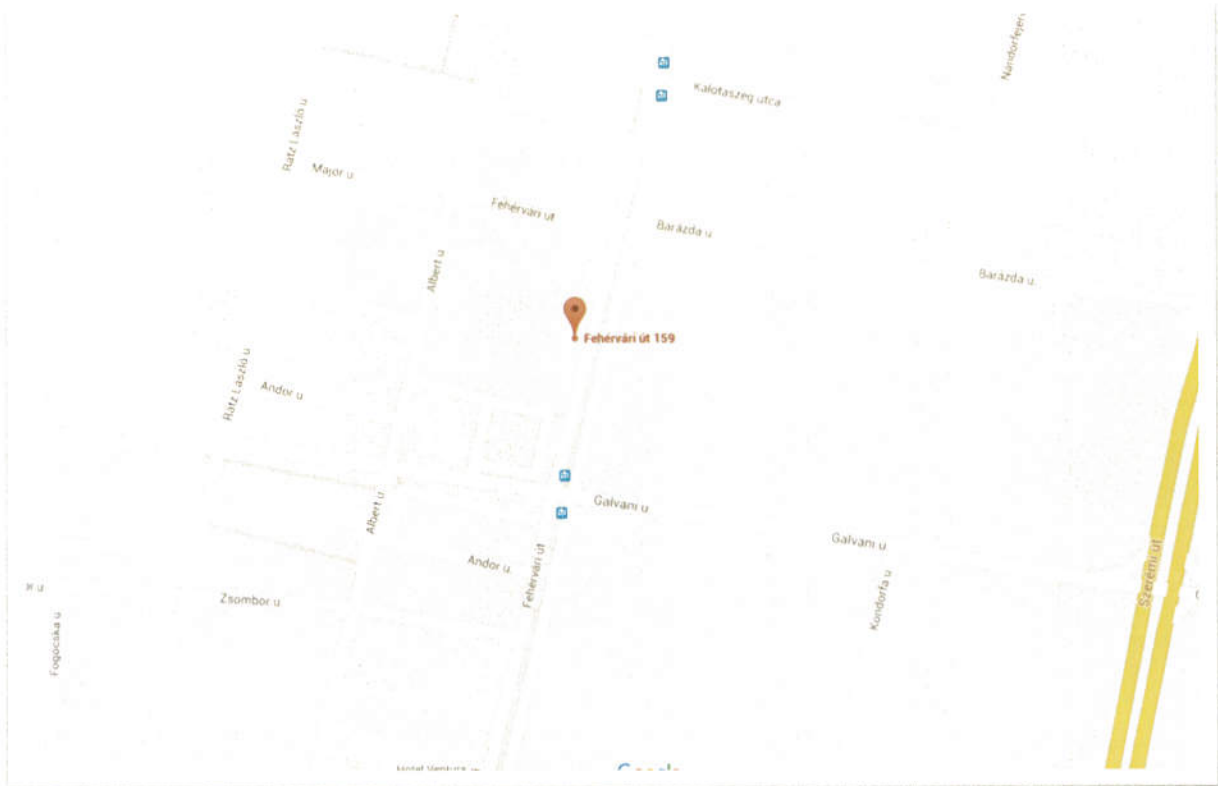


### **Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Kelenföld nyugati irányból hegyekkel és dombokkal határolt, sík terület. Az 1870-75 közötti folyamszabályozás előtt a Duna árterülete, helyeken mocsaras volt.

Északon a Gellérthegy, Szentimréváros és Lágymányos, keleten a Duna, délen Albertfalva és Kelenvölgy, nyugaton pedig Órmező, Sasad és Sashegy határolja. Pontos határai: Villányi út a Karolina útig – Karolina út – Bocskai út – Fehérvári út – Körvasút – Duna folyam - Kondorosi út - Solt utca – Kelenvölgyi határsor - a MÁV hegyeshalmi vonala – Nagyszőlős utcai aluljáró - Budaörsi út a Villányi útig.

Az értékelt ingatlan a Fehérvári úton található, az Andor utca és a Bikszádi utca közé eső szakaszán. A Fehérvári út ezen szakaszán többnyire intenzív gépjármű forgalom mellett jelentős mértékű villamos forgalom is bonyolódik. A területen a por- és zajterhelés érzékelhető. Az ingatlan környezetében lakó, kereskedelmi és intézményi jellegű ingatlanok helyezkednek el. A terület megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel is megoldható. A tömegközlekedést számos BKV autóbusz és villamos járat biztosítja. Megállóhelyeik 100 méteren belül elérhetőek. Gépjárművel történő érkezés esetén a parkolás közterületen, díjmentesen, továbbá az értékelt ingatlan zárt területén belül is történhet. Környező utcák: Barázda utca, Galváni utca, Andor utca, Albert utca.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1119 Budapest XI. kerület, Fehérvári út 159.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1110 Budapest XI. ker., Fehérvári út 003170/49 hrsz.
Helyrajzi száma:	3170/49
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	szakközépiskola
Funkció a valóságban:	iskola
Telek alapterülete:	Teljes: 5 373 m <sup>2</sup> , Értékelt: 5 373 m <sup>2</sup>
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 5 469 m <sup>2</sup> , Értékelt: redukált 5 240 m <sup>2</sup> Bérbe adható: 4 759 m <sup>2</sup>
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 43 m <sup>2</sup> területre 7103/660/2010. Jogosult: Elmű Hálózati Kft. Vezetékjog 354 m <sup>2</sup> területre (TVB-F-42/2010) Jogosult: Elmű Hálózati Kft. Vezetékjog 57 m <sup>2</sup> területre 7103/64/2012. Jogosult: Elmű Hálózati Kft.

## 2.3 A földterület jellemzői

A telek 5 373 m<sup>2</sup> alapterületű, alakja szabályos téglalap, felszíne sík, határai kerítettek. Az ingatlanon egy részben a telekhatárra épített többszintes intézményi jellegű épület áll. A beépítetlenül maradt földterület részben térburkolt, részben parkosított, örökzöldekkel, fákkal telepített. A telekre az utca felől nyíló két kapubejárón és közvetlenül egy az utcafrontra nyíló épület bejáraton át juthatunk be. Az ingatlanra víz, villany, és csatorna közmű van bekötve.

A csatolt térképmásolaton az épület jobb szárnyának egy része nincs feltüntetve. Ennek jogi rendezése javasolt!

Övezeti  
besorolása: FSZKT: I  
TSZT: Ln-T

KSZT: I-XI/K  
KÉSZ: Még nem készült el!



I-XI/K

**Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület**

50. §

- (1) Az építési övezet elsősorban közösségi funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) Melléképítmények közül:
  - a) kerti víz- és fürdőmedence,
  - b) kerti lugas,
  - c) kerti szabadlépcső és rámpa,
  - d) kerti építmény
  - e) max. 6 m-es zászlótartó-oszlop
 elhelyezhető.
- (3) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- (4) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakít- ható legki- sebb telek- terület mérete	Legki- sebb telek- széles- ség	Beépi- tési mód	Beépi- tetttség megen- gedett legna- gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelül- et legki- sebb mértéke	Terepszint- alatti beépítés legna- gyobb mértéke	Szintte- rületi mutató megen- gedett legna- gyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
I-XI/K	1500 m <sup>2</sup>	25 m	V	50%	6,0 m	23,0 m	35% (20%)	65%	3,0

( ) zártosú beépítésnél

<b>Beépítettség:</b>	beépített
<b>Telek alakja:</b>	szabályos téglalap
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Kert, növényzet:</b>	nagy részben burkolt, kis részben növényzettel telepített
<b>Kerítés:</b>	teljesen kerített
<b>Közművek:</b>	víz, villany, csatorna

#### 2.4 A felépítmények jellemzői

		állapot
<b>Építési éve:</b>	kb. 1970	
<b>Alapterület:</b>	5 469 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	alagsor + földszint + 4 emelet + lapostető	
<b>Parkolás:</b>	utcán, telken belül	
<b>Alapozás:</b>	beton sávalap	megfelelő
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla falazat, vasbeton gerenda	megfelelő
<b>Tetőszerkezet:</b>	lapostető	megfelelő
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	vasbeton szerkezetű	megfelelő
<b>Lift:</b>	nincs	
<b>Nyílászárók:</b>	jó állapotúak, újszerűek, többségük műanyag, hang és hőszigetelt	megfelelő
<b>Padozatok:</b>	közös területeken és a vizesblokkokban járólap a többi helyen parketta, PVC	megfelelő
<b>Felületképzés:</b>	festett, csempézett	megfelelő
<b>Energia osztály:</b>	nem ismert	
<b>Fűtési rendszer:</b>	távhő	nem üzemképes
<b>Világítás:</b>	hagyományos, neonarmatúra	megfelelő
<b>Meleg víz:</b>	távhő	megfelelő
<b>Beosztás:</b>	tanintézményi	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	üres	

**Egyéb:** Szemre vételezés alapján jónak mondható a pince kivételével, ahol a fűtési rendszer meghibásodása miatt az álmennyezet és a falak is el és leázta. Továbbá az alapszigetelés hibájából adódóan a főfalak számos helyen felvizesedtek.

A helyiségek burkolata többnyire használható, de a fűtési rendszer meghibásodásából adódóan számos helyen a parketta burkolat felpúposodott, javításra, cserére szorul. Az armatúrák jók, energiatakarékosak, a falban lévő vezetékek az armatúrákkal együtt kerületek kicserélésre. A víz és csatornahálózat állapota nem ismert, de hiba nem látható egyszerű szemle alapján. A szaniterek számos esetben hiányoznak, pótlásuk szükséges.

Az épület eredeti célú, vagy egy „C” kategóriás irodaházként való hasznosítása tisztasági festés és a fűtési rendszer javítása és a hiányos szaniterek pótlását követően bármikor megkezdhető

Komolyabb, és hosszabb hasznosítás esetén a hőszigetelés, a fűtési rendszer korszerűsítése és egy személylift kiépítése elengedhetetlen.

A mellékletbe csatoltuk az egyes szintek helyiség kimutatásait. Azon helyiségek, melyek esetében nem szerepel alapterület a táblázatban, ott a hivatalos alaprajz egy összesített alapterületet jelzett, egy másik helyiséggel összevonva.

## 2.5 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>több célú hasznosíthatóság (irodai, intézményi)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>fűtési rendszer hibájából adódó meghibásodások, lift hiánya</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>kedvező infrastruktúra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jelentős kínálat az irodai ingatlan piacon</li> </ul>

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

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

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

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

## 3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

### 3.1 Piaci forgalmi érték

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

### 3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

#### Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

#### Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

#### Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

### 3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények

alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

### **3.4 Méltányos érték**

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

#### **Ugyanez számviteli célok esetén:**

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

### **3.5 Speciális érték**

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

### **3.6 Befektetési érték**

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

### **3.7 Hitelbiztosítéki érték**

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

### **3.8 Biztosítási érték**

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

### **3.9 Értékcsökkentett pótlási költség**

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

### **3.10 Felszámolási érték**

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

### **3.11 Előszereteti érték**

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

### **3.12 Könyv szerinti érték**

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

### **3.13 Használati érték**

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

### **3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték**

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

### **3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)**

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

### **3.16 Feltételezett forgalmi érték**

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

### **3.17 Kiválasztott érték**

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

## **4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

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

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
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 ingatlannal. 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 hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

#### 4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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



### 4.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, 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 funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, 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 zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

## 5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, a hozamszámítás-, és a nettó pótlási költségszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközökhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

A kínálati adatgyűjtés során a kerületben nem találtunk a tárgyi ingatlanhoz hasonló jellemzőkkel rendelkező eladó ingatlant, ezért a keresési paramétereket kiterjesztettük Budapest egész területére. Megfelelő ingatlanokat a Pesti oldalon találtunk.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a -20 és -35%-os sávon belül mozog.

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

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely az 5 240 m<sup>2</sup> (redukált alapterület) tekintetében 686 200 000 Ft forgalmi értéket jelent.

### 5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevitelhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az épületek nettó területe alapján vettük figyelembe. A közös használatú területeket 50%-on, a pince szinti önállóan kiadható helyiségek alapterületét 75%-on vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a -1 és -16%-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 1,04
- az ingatlan havi bérleti díja a 4 759 m<sup>2</sup> (kiadható területek) tekintetében 6 212 000 Ft/hó,
- a hozamráta 10,04 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 4 759 m<sup>2</sup> (bére adható területek) tekintetében 683 100 000 Ft.

### 5.3 Nettópótlási költség számítás

Nem piaci módszer, csak ellenőrzésre használtuk fel. A telek értékét az összehasonlító módszerrel határoztuk meg a 5.1 pontban leírtak szerint.

A telek, mint üres építési terület piaci értéke, kerekítve: 267 500 000 Ft.

A felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának vonatkozó adatát, a szükséges korrekciókkal. Így kaptuk meg a fajlagos pótlási költséget. A fizikai avultságot, a funkcionális avultságot, a gazdasági-, környezeti avultságot minden szintnek külön becsültük meg, amely alapján az épület nettó pótlási költsége, kerekítve 522 838 000 Ft.

A telek piaci értéke és az épület nettó pótlási értéke kerekítve összesen: 790 300 000 Ft.

A mellékletek között a Számítások rész harmadik része tartalmazza a részletes számítást.

### 5.4 Végő érték kialakítása

Elvégeztük a 1119 Budapest XI., Fehérvári út 159. szám alatti, 3170/49 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, szakközépiskola megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, a hozamszámítás-, és a nettó pótlási költség számítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam alapú módszert és a nettópótlási költség módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

---

**Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 686 200 000 Ft + áfa (131 000 Ft/m<sup>2</sup>)**  
**azaz: Hatszáznyolcvanhatmillió-kettőszázezer forint + áfa (Egyszázharmincegyezer forint/m<sup>2</sup> + áfa)**

---

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

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 Felhasználás

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

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### 6.2 Jogi körülmények

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

### 6.3 Kompetencia

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

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

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

### 6.4 Megbízástól való függés

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

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

### 6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

## 6.6 Felhasznált adatok

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

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

## 6.7 Felelősség kizárása

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

## 6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

## 6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

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

## 6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. április 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Csizmazia Zsolt  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzékszám: 02709/2001

## MELLÉKLETEK

DRAFT

## Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

[https://www3.takarnet.hu/tnet/nemhiteles\\_teljes5\\_p/hrs\\_s6?sid\\_0...](https://www3.takarnet.hu/tnet/nemhiteles_teljes5_p/hrs_s6?sid_0...)TAKARNET 5.2 Helyrajzi szám: B/33084 (költség)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. IS19 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/115448/2016

2016.03.09

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 5

Beltérület 3170/49 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 003170/49 HRSZ "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területa változás előtt: 5373 (m<sup>2</sup>) tör. határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület ha m<sup>2</sup> kat. t. jog k. fill. adatsz. aly adatok ter kat jog ha m<sup>2</sup> k. fill.

- Kivett szakközépiskola

0

5373

00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 147661/1/1998/98.07.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 5989/1969/1967.04.10

tör. határozat: 147661/1/1998/98.07.07

jogcim: kisajátítás  
jogállás: tulajdonos  
név: NAGYAR ÁLLAN  
cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

2. hányad: 1/1 tör. határozat: 147661/1/1998/98.07.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 7469/1978/1978.04.10

tör. határozat: 147661/1/1998/98.07.07

jogcim: eredeti felvitel  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI ERŐSÉG VÉDELŐSUGRÍ OSZTÁLY  
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-113. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 147661/1/1998/98.07.07

jogcim: 1990 évi LKV tv. 107 § (2) bek.

otálás: II /1-2

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77087/2/2011/11.04.07

Vezeték jog

43 m<sup>2</sup> területre 7101/660/2011

jogosult:

név: ELMŰ HALOZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Nem hiteles tulajdoni lap

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 140350/1/2012/11.06.06

Vezeték jog

354 m<sup>2</sup> területre (TVB-P-42/2010)

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVRÖSZÖLG RT

cím: 1110 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415		Oldal: 2 / 2
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Mégrendelés szám: 8000004/115448/2016		
2016.03.09		
BUDAPEST XI. KER.		Szektor: 5
Helyterület: 3170/49 helyrajza szám	Folytatás az előző lapról	
	HIRÉS Z	
3 bejegyző határozat, ékezdési idő: 35519/172013/12 07 03		
Vezeték jog		
57 m2 területre. 7103/64/2012		
jogosult:		
nev: ELMŰ BÁLÓZATI KFT		
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.		
	TULAJDONI LAP VÉGE	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



**Térképmásolat**

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

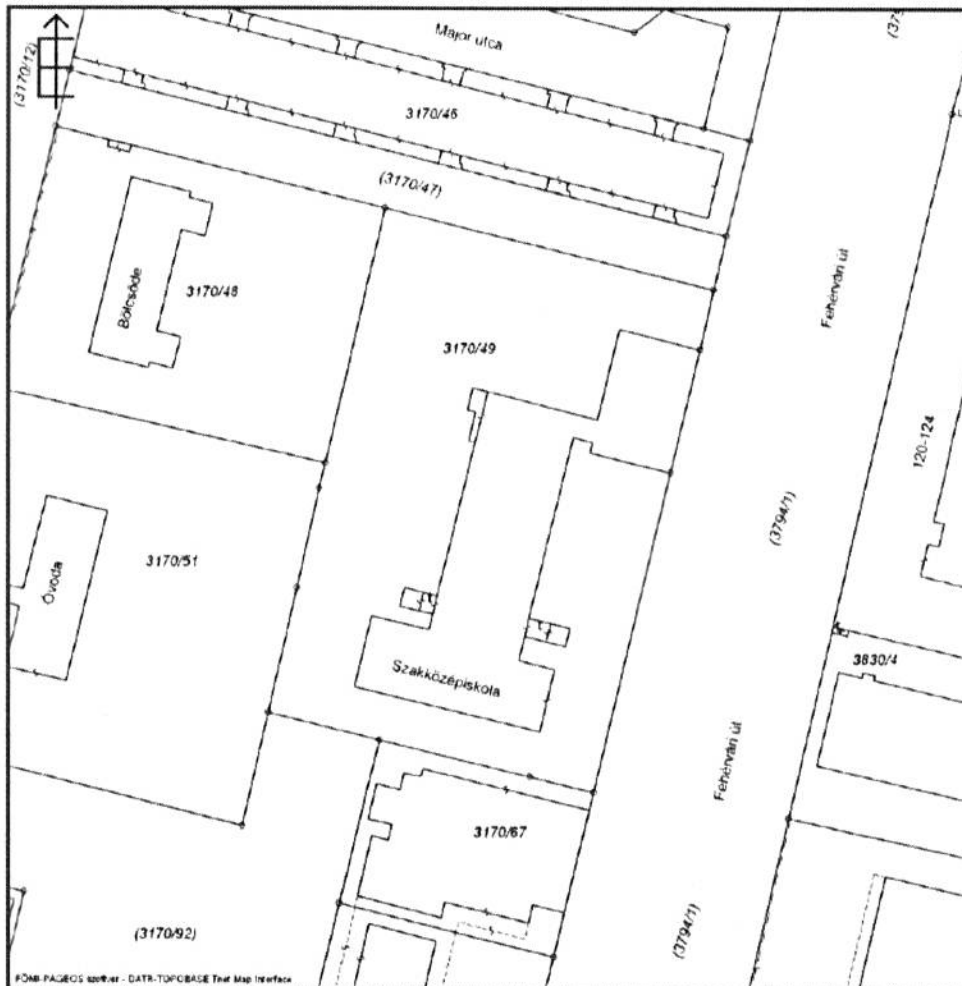
**E-hiteles térképmásolat**

2016.04.18 10:29:21

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 3170/49

Megrendelés szám: 9000/5052/2016

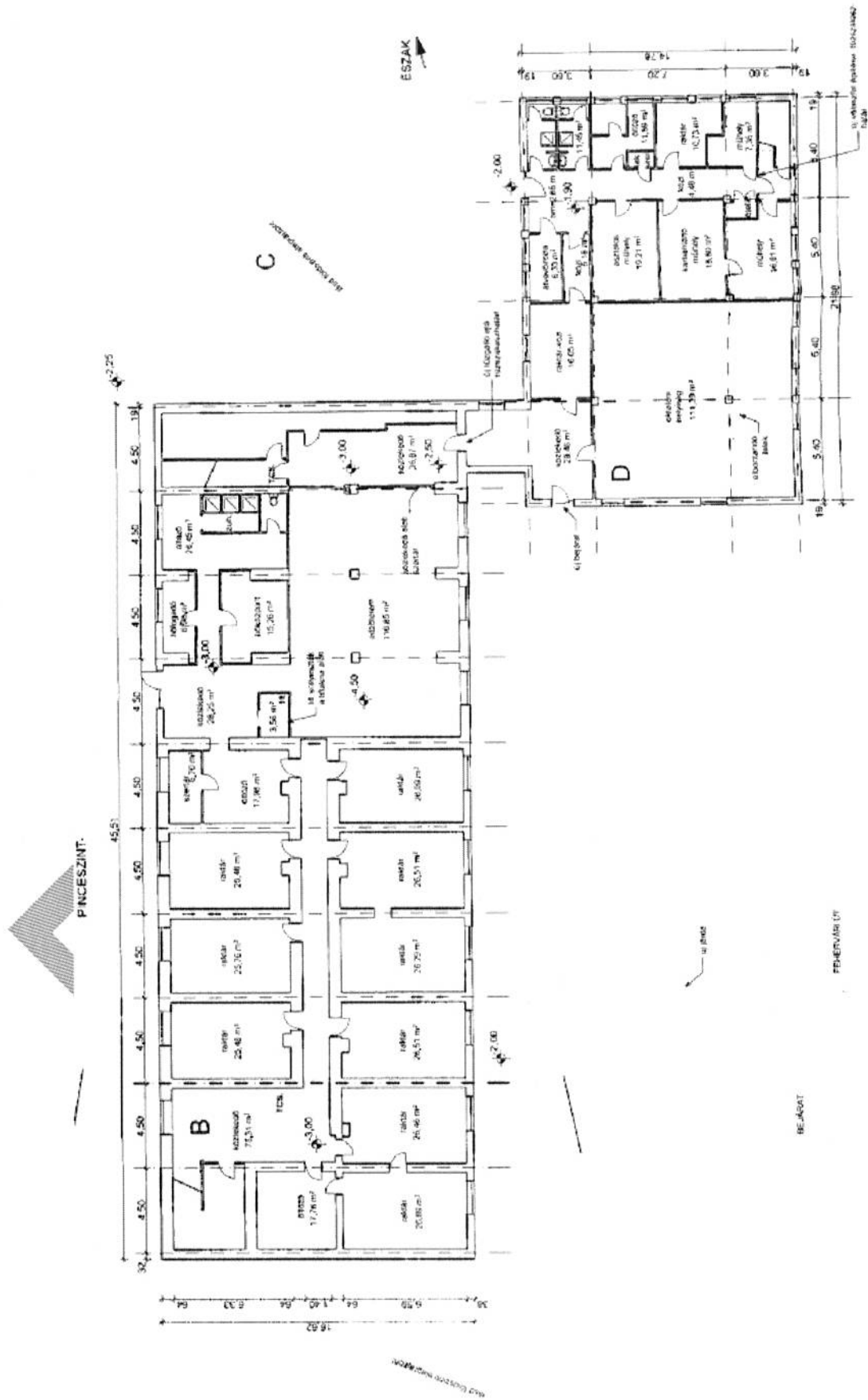
Méretarány: 1 : 1000



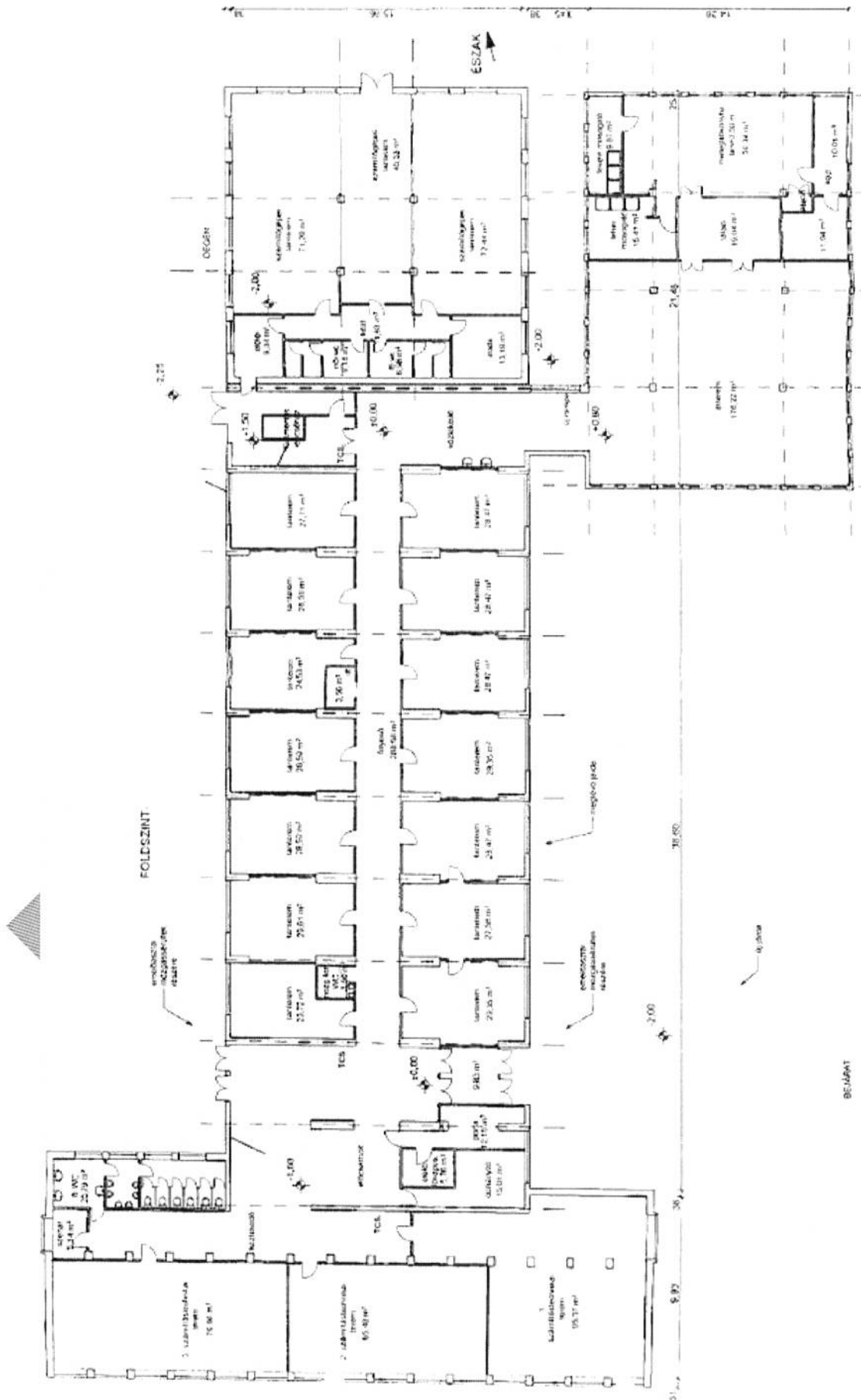
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

**Alaprajzok**

Pincszint



Földszint

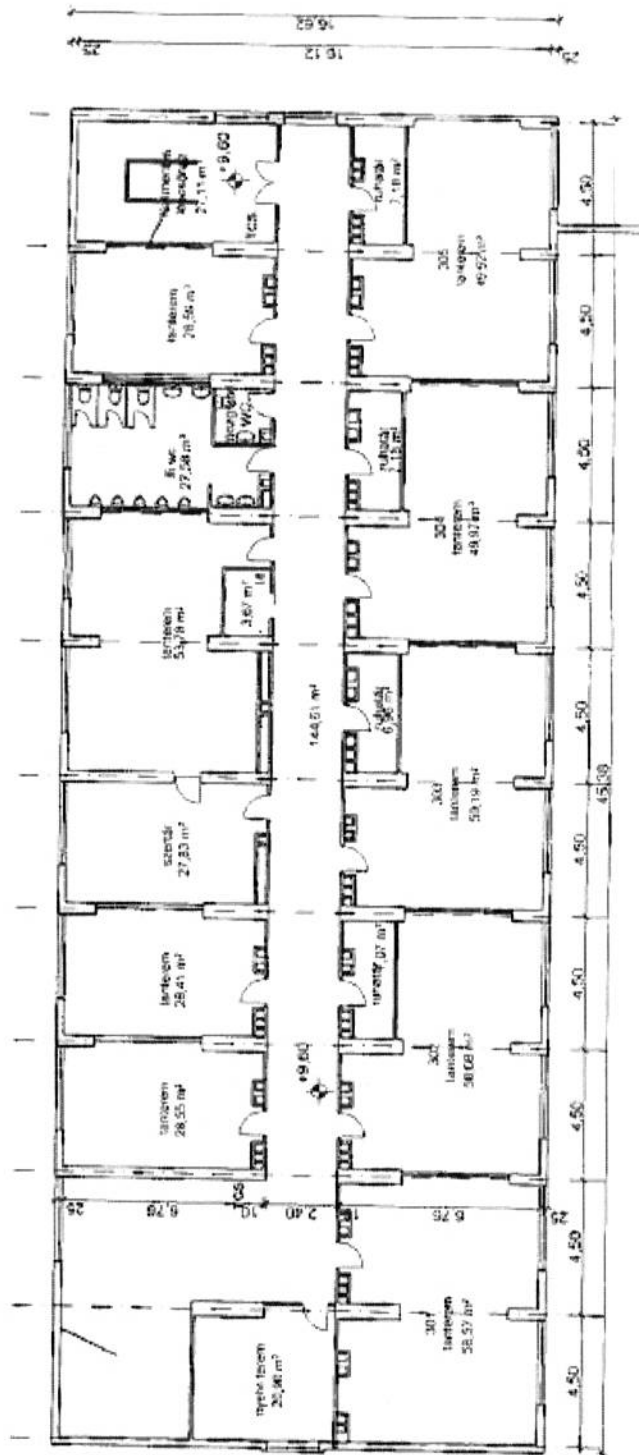




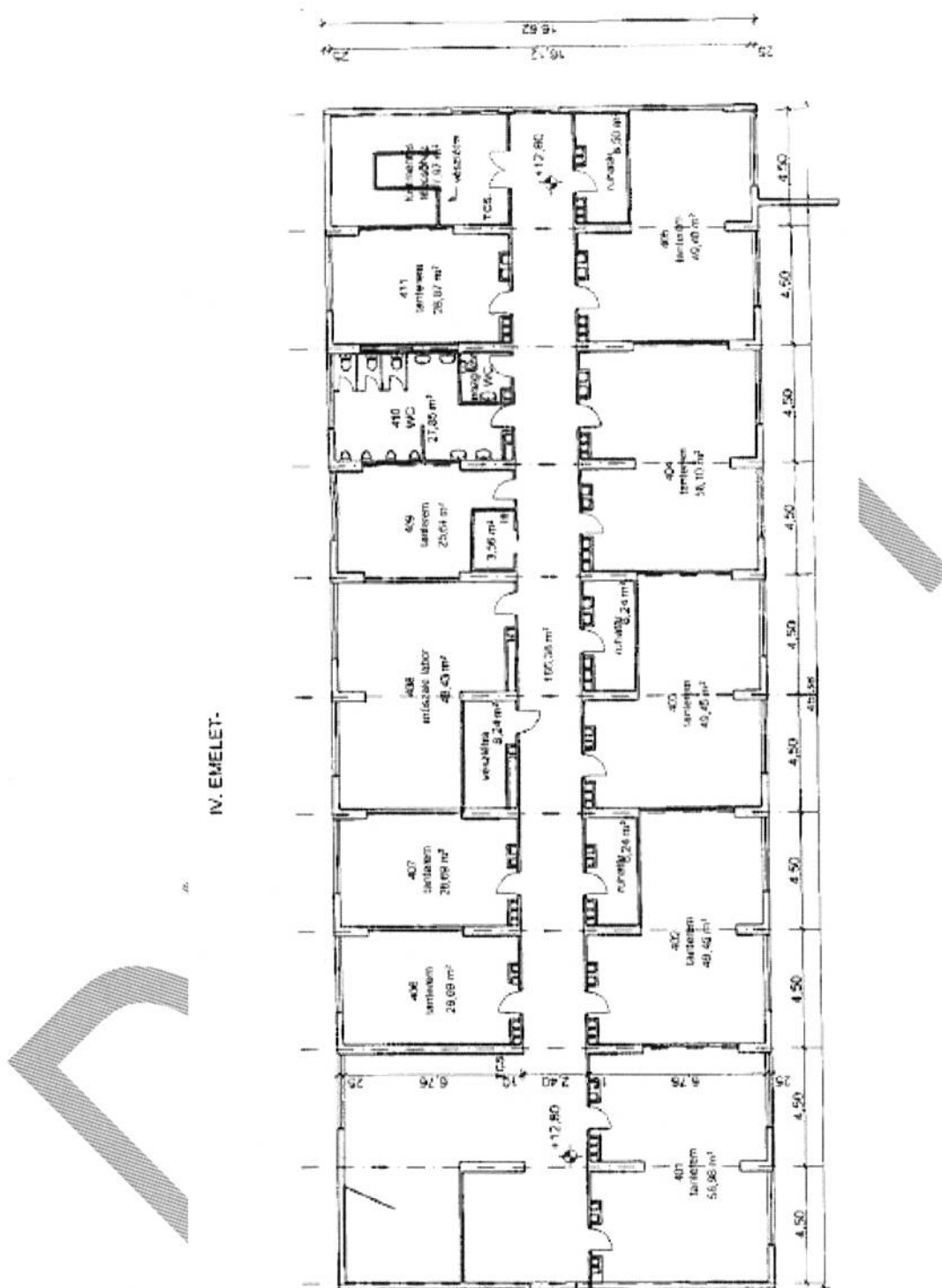


Harmadik emelet

III. EMELET

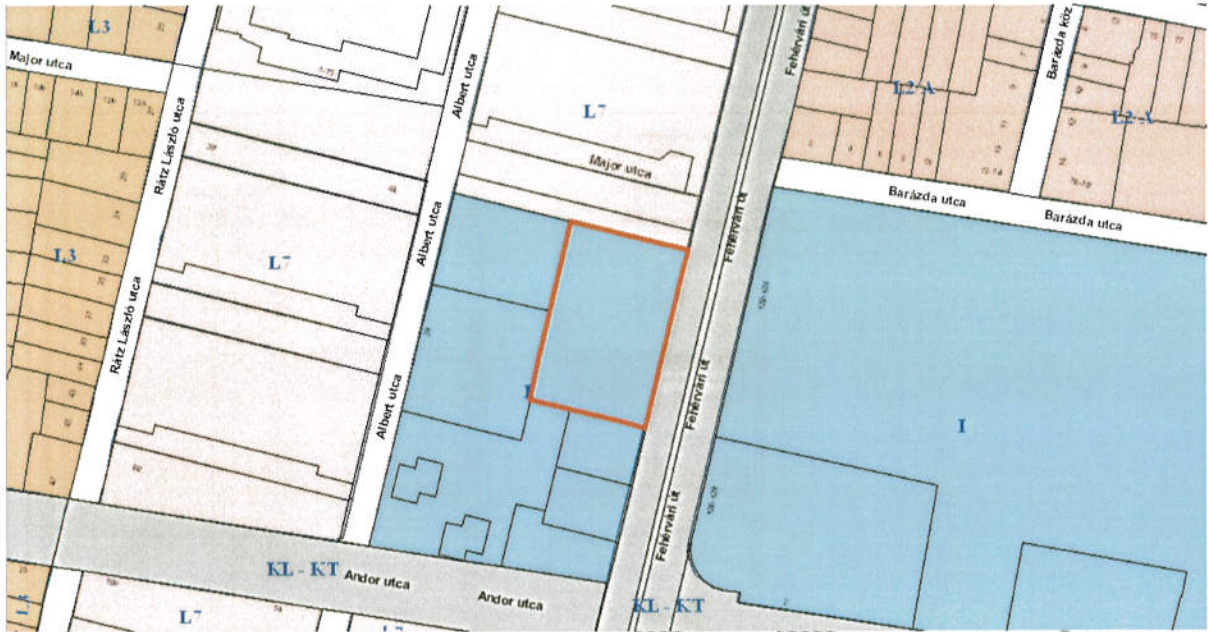


IV. emelet



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



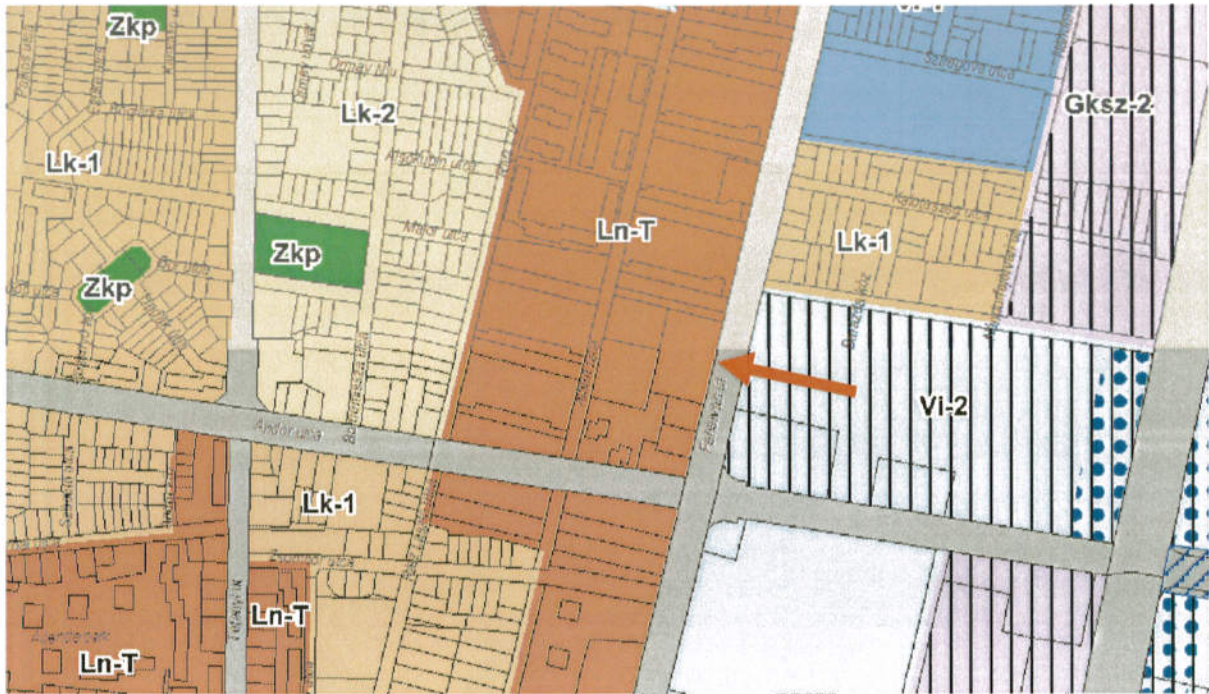


FSZKT légi fotó:



DRAFT

## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

**Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** terület felhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

**Számítások**

## HELYISÉGGKIMUTATÁS

**Alapterületi összesítő**

Szint	Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
pince	916 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>	777 m <sup>2</sup>
földszint	1513 m <sup>2</sup>	1513 m <sup>2</sup>	1332 m <sup>2</sup>
I. emelet	996 m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>	918 m <sup>2</sup>
II. emelet	687 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>
III. emelet	678 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>	578 m <sup>2</sup>
IV. emelet	679 m <sup>2</sup>	679 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>
<b>Teljes terület:</b>	<b>5469 m<sup>2</sup></b>	<b>5240 m<sup>2</sup></b>	<b>4759 m<sup>2</sup></b>

## Alapterület-kimutatás (Pinceszint)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
öltöző	pince	17,76	kerámialap	közepes	75%	13,32
raktár	pince	26,89	kerámialap	közepes	75%	20,17
raktár	pince	26,46	kerámialap	közepes	75%	19,85
közlekedő	pince	76,31	kerámialap	közepes	75%	57,23
raktár	pince	25,48	PVC	közepes	75%	19,11
raktár	pince	25,76	PVC	közepes	75%	19,32
raktár	pince	25,46	PVC	közepes	75%	19,10
raktár	pince	26,51	PVC	közepes	75%	19,88
raktár	pince	26,29	PVC	közepes	75%	19,72
raktár	pince	26,51	PVC	közepes	75%	19,88
raktár	pince	26,69	PVC	közepes	75%	20,02
szertár	pince	6,70	kerámialap	közepes	75%	5,03
öltöző	pince	17,98	kerámialap	közepes	75%	13,49
közlekedő	pince	28,25	kerámialap	közepes	75%	21,19
süllyesztett lifakna	pince	3,56	beton	közepes	75%	2,67
edzőterem	pince	118,85	PVC	közepes	75%	89,14
hőfogadó	pince	6,98	kerámialap	közepes	75%	5,24
hőközpont	pince	15,26	kerámialap	közepes	75%	11,45
öltöző	pince	26,45	kerámialap	közepes	75%	19,84
közlekedő	pince	38,87	kerámialap	közepes	75%	29,15
közlekedő alatti szertár	pince	38,87	beton	közepes	75%	29,15
közlekedő	pince	28,46	kerámialap	közepes	75%	21,35
raktár	pince	16,05	PVC	közepes	75%	12,04
oktatási helyiség	pince	111,39	PVC	közepes	75%	83,54
átvevői iroda	pince	6,33	kerámialap	közepes	75%	4,75
közlekedő	pince	5,18	kerámialap	közepes	75%	3,89
asztalos műhely	pince	19,21	kerámialap	közepes	75%	14,41
karbantartó műhely	pince	15,50	kerámialap	közepes	75%	11,63
műhely	pince	16,81	kerámialap	közepes	75%	12,61
közlekedő	pince	24,48	kerámialap	közepes	75%	18,36
műhely	pince	7,36	kerámialap	közepes	75%	5,52
raktár	pince	10,73	kerámialap	közepes	75%	8,05
öltöző	pince	11,59	kerámialap	közepes	75%	8,69
mosdó/WC	pince	11,45	kerámialap	közepes	75%	8,59
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>916 m2</b>		<b>Redukált nettó alapterület:</b>		<b>687 m2</b>

## Alapterület-kimutatás (Földszint)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
1. sz. számítésház terem	földszint	76,96	PVC	közepes	100%	76,96
2. sz. számítésház terem	földszint	65,40	PVC	közepes	100%	65,40
3. sz. számítésház terem	földszint	95,37	PVC	közepes	100%	95,37
szertár	földszint	5,34	PVC	közepes	100%	5,34
WC	földszint	26,79	kerámialap	közepes	100%	26,79
közlekedő	földszint		kerámialap	közepes	100%	0,00
elektromos főkapcsoló	földszint	5,76	kőlap	közepes	100%	5,76
dohányzó	földszint	15,01	kerámialap	közepes	100%	15,01
előtér	földszint	9,83	kerámialap	közepes	100%	9,83
folyosó	földszint	284,56	kőlap	közepes	100%	284,56
tanterem	földszint	23,72	parketta	közepes	100%	23,72
WC	földszint	3,56	kerámialap	közepes	100%	3,56
tanterem	földszint	28,61	parketta	közepes	100%	28,61
tanterem	földszint	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
tanterem	földszint	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
tanterem	földszint	24,53	parketta	közepes	100%	24,53
helyiség	földszint	3,56	kerámialap	közepes	100%	3,56
tanterem	földszint	28,56	parketta	közepes	100%	28,56
tanterem	földszint	27,75	parketta	közepes	100%	27,75
tanterem	földszint	29,35	parketta	közepes	100%	29,35
tanterem	földszint	27,56	parketta	közepes	100%	27,56
tanterem	földszint	25,47	parketta	közepes	100%	25,47
tanterem	földszint	29,35	parketta	közepes	100%	29,35
tanterem	földszint	28,47	parketta	közepes	100%	28,47
tanterem	földszint	28,47	parketta	közepes	100%	28,47
tanterem	földszint	28,47	parketta	közepes	100%	28,47
porta	földszint	12,15	PVC	közepes	100%	12,15
lépcsőház	földszint		PVC	közepes	100%	0,00
közlekedő	földszint		kőlap	közepes	100%	0,00
előtér	földszint	9,34	kerámialap	közepes	100%	9,34
női WC	földszint	9,18	kerámialap	közepes	100%	9,18
Férfi WC	földszint	8,58	kerámialap	közepes	100%	8,58
közlekedő	földszint	11,50	kerámialap	közepes	100%	11,50
iroda	földszint	13,19	parketta	közepes	100%	13,19
számítógépes tanterem	földszint	71,29	PVC	közepes	100%	71,29
számítógépes tanterem	földszint	45,53	PVC	közepes	100%	45,53
számítógépes tanterem	földszint	72,44	PVC	közepes	100%	72,44
étterem	földszint	176,22	kerámialap	közepes	100%	176,22
fehér mosogató	földszint	15,41	kerámialap	közepes	100%	15,41
tálaló	földszint	19,06	kerámialap	közepes	100%	19,06
helyiség	földszint	11,04	kerámialap	közepes	100%	11,04
közlekedő	földszint	10,01	kerámialap	közepes	100%	10,01
melegkonyha	földszint	38,34	kerámialap	közepes	100%	38,34
fekete mosogató	földszint	9,87	kerámialap	közepes	100%	9,87
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>1513 m<sup>2</sup></b>	<b>Redukált nettó alapterület:</b>			<b>1513 m<sup>2</sup></b>

## Alapterület-kimutatás (I. emelet)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
terem	I. emelet	51,36	parketta	közepes	100%	51,36
szertár	I. emelet	38,00	parketta	közepes	100%	38,00
tanterem	I. emelet	52,20	parketta	közepes	100%	52,20
tanterem	I. emelet	51,36	parketta	közepes	100%	51,36
raktár	I. emelet	7,96	parketta	közepes	100%	7,96
közlekedő	I. emelet	121,36	kőlap	közepes	100%	121,36
iroda	I. emelet	7,40	parketta	közepes	100%	7,40
tanári női WC	I. emelet	12,88	kerámialap	közepes	100%	12,88
tanári férfi WC	I. emelet	15,82	kerámialap	közepes	100%	15,82
teakonyha	I. emelet	12,67	kerámialap	közepes	100%	12,67
raktár	I. emelet	4,22	PVC	közepes	100%	4,22
előtér	I. emelet	4,40	kerámialap	közepes	100%	4,40
igazgatói iroda	I. emelet	29,61	parketta	közepes	100%	29,61
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
iroda	I. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
tanterem	I. emelet	57,64	parketta	közepes	100%	57,64
folyosó	I. emelet	72,26	kőlap	közepes	100%	72,26
közlekedő	I. emelet	31,33	kőlap	közepes	100%	31,33
helyiség	I. emelet	21,03	parketta	közepes	100%	21,03
előtér	I. emelet	4,00	kerámialap	közepes	100%	4,00
mosdó/WC	I. emelet	3,12	kerámialap	közepes	100%	3,12
iroda	I. emelet	28,41	parketta	közepes	100%	28,41
tanári tanácskozó	I. emelet	57,37	parketta	közepes	100%	57,37
teakonyha	I. emelet	24,53	kerámialap	közepes	100%	24,53
helyiség	I. emelet	3,56	kerámialap	közepes	100%	3,56
férfi WC	I. emelet	27,71	kerámialap	közepes	100%	27,71
mozgáskorlátozott WC	I. emelet		kerámialap	közepes	100%	0,00
orvosi rendelő	I. emelet	28,73	parketta	közepes	100%	28,73
lépcsőház	I. emelet	27,15	PVC	közepes	100%	27,15
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>996 m<sup>2</sup></b>	<b>Redukált nettó alapterület:</b>			<b>996 m<sup>2</sup></b>

## Alapterület-kimutatás (II. emelet)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
nyelvi terem	II. emelet	20,90	PVC	közepes	100%	20,90
folyosó	II. emelet	164,92	kőlap	közepes	100%	164,92
ruhatár	II. emelet	8,11	PVC	közepes	100%	8,11
tanterem	II. emelet	48,99	parketta	közepes	100%	48,99
szertár/műszerek	II. emelet	20,22	PVC	közepes	100%	20,22
telefonközpont	II. emelet	7,88	PVC	közepes	100%	7,88
távoképzési tanterem	II. emelet	53,48	PVC	közepes	100%	53,48
helyiség	II. emelet	3,67	PVC	közepes	100%	3,67
női WC	II. emelet	17,85	kerámialap	közepes	100%	17,85
mozgáskorlátozott WC	II. emelet		kerámialap	közepes	100%	0,00
labor	II. emelet	28,59	PVC	közepes	100%	28,59
lépcsőház	II. emelet	27,11	PVC	közepes	100%	27,11
ruhatár	II. emelet	8,11	PVC	közepes	100%	8,11
tanterem	II. emelet	45,99	parketta	közepes	100%	45,99
stúdió	II. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
tanterem	II. emelet	49,17	parketta	közepes	100%	49,17
ruhatár	II. emelet	7,88	PVC	közepes	100%	7,88
tanári	II. emelet	28,59	parketta	közepes	100%	28,59
könyvtár	II. emelet	116,48	parketta	közepes	100%	116,48
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>687 m<sup>2</sup></b>		<b>Redukált nettó alapterület:</b>		<b>687 m<sup>2</sup></b>

## Alapterület-kimutatás (III. emelet)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
nyelvi terem	III. emelet	20,90	PVC	közepes	100%	20,90
folyosó	III. emelet	144,51	kőlap	közepes	100%	144,51
tanterem	III. emelet	28,55	PVC	közepes	100%	28,55
tanterem	III. emelet	28,45	PVC	közepes	100%	28,45
szertár	III. emelet	27,43	PVC	közepes	100%	27,43
tanterem	III. emelet	53,78	PVC	közepes	100%	53,78
helyiség	III. emelet	3,67	PVC	közepes	100%	3,67
férfi WC	III. emelet	27,58	kerámialap	közepes	100%	27,58
mozgáskorlátozott WC	III. emelet		kerámialap	közepes	100%	0,00
tanterem	III. emelet	28,58	PVC	közepes	100%	28,58
lépcsőház	III. emelet	27,15	PVC	közepes	100%	27,15
tanterem	III. emelet	58,57	PVC	közepes	100%	58,57
tanterem	III. emelet	50,08	PVC	közepes	100%	50,08
ruhatár	III. emelet	7,07	PVC	közepes	100%	7,07
tanterem	III. emelet	50,19	PVC	közepes	100%	50,19
ruhatár	III. emelet	6,96	PVC	közepes	100%	6,96
tanterem	III. emelet	49,97	PVC	közepes	100%	49,97
ruhatár	III. emelet	7,15	PVC	közepes	100%	7,15
tanterem	III. emelet	49,92	PVC	közepes	100%	49,92
ruhatár	III. emelet	7,18	PVC	közepes	100%	7,18
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>678 m<sup>2</sup></b>		<b>Redukált nettó alapterület:</b>		<b>678 m<sup>2</sup></b>

## Alapterület-kimutatás (IV. emelet)

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padióburkolat	Állapot	%	Redukált terület
tanterem	IV. emelet	28,68	PVC	közepes	100%	28,68
tanterem	IV. emelet	28,69	PVC	közepes	100%	28,69
vészlétra	IV. emelet	8,24	beton	közepes	100%	8,24
műszaki labor	IV. emelet	48,43	PVC	közepes	100%	48,43
tanterem	IV. emelet	25,51	PVC	közepes	100%	25,51
helyiség	IV. emelet	3,56	PVC	közepes	100%	3,56
WC	IV. emelet	27,85	kerámialap	közepes	100%	27,85
mozgáskorlátozott WC	IV. emelet		kerámialap	közepes	100%	0,00
tanterem	IV. emelet	28,87	PVC	közepes	100%	28,87
lépcsőház	IV. emelet	27,97	PVC	közepes	100%	27,97
folyosó	IV. emelet	166,38	kőlap	közepes	100%	166,38
ruhatár	IV. emelet	6,50	PVC	közepes	100%	6,50
tanterem	IV. emelet	49,40	PVC	közepes	100%	49,40
tanterem	IV. emelet	58,10	PVC	közepes	100%	58,10
ruhatár	IV. emelet	6,24	PVC	közepes	100%	6,24
tanterem	IV. emelet	49,45	PVC	közepes	100%	49,45
ruhatár	IV. emelet	6,24	PVC	közepes	100%	6,24
tanterem	IV. emelet	49,45	PVC	közepes	100%	49,45
tanterem	IV. emelet	58,98	PVC	közepes	100%	58,98
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>679 m2</b>	<b>Redukált nettó alapterület:</b>			<b>679 m2</b>

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	686 200 000	100%	686 200 000
Hozam	683 100 000	0%	-
Nettó pótlási	790 300 000	0%	-
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>		<b>100%</b>	<b>686 200 000</b>



## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

## 1. Az ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1119 Budapest, Fehérvári út 159.	1070 Budapest, Erzsébetváros	1130 Budapest, Lőportárdűlő	1080 Budapest, Palotanegyed
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Ingatlan típusa	iskola	iroda	iroda	iroda
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		500 000 000 Ft	701 640 000 Ft	495 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)		450 000 000 Ft	631 476 000 Ft	445 500 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>5240 m2</b>	2500 m2	3500 m2	2550 m2
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>5373 m2</b>	700 m2	n.a.	3174 m2
Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>180 000</b>	<b>180 422</b>	<b>174 706</b>
Szöveges leírás	Közművesített (víz, villany, csatorna), távhővel ellátott, önálló telken elhelyezkedő, közepes műszaki állapotú, intézményi típusú épület, kedvező elhelyezkedéssel.	Összközműves, önálló telken elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, intézményi típusú épület, kedvező elhelyezkedéssel.	Összközműves, önálló telken elhelyezkedő, részben felújított, jó műszaki állapotú, intézményi típusú épület, kedvező elhelyezkedéssel.	Összközműves, önálló telken elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, vegyes típusú (iroda, raktár, kiállítóterem), központi, belvárosi elhelyezkedéssel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	forgalmas főúton	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción mértéke		-10%	-10%	-15%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>5240 m2</b>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekción mértéke		-15%	-10%	-15%
Műszaki állapot	közepes	jó	felújított	jó
Korrekción mértéke		-5%	-10%	-5%
Parkolási lehetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	szakiskolai kialakítás	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekción mértéke		-5%	-5%	0%
Telek méret	<b>5373 m2</b>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekción mértéke		20%	15%	5%
Fűtés	távhő	kazán (gáz)	kazán (gáz)	kazán (gáz)
Korrekción mértéke		-3%	-3%	-3%
Infrastruktúra (közművek)	víz, villany, csatorna	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción mértéke		-2%	-2%	-2%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-25%	-35%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>130 958</b>	<b>144 000</b>	<b>135 316</b>	<b>113 559</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>686 221 857</b>	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>686 200 000</b>			

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

## 1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

## 1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingotlan címek	1119 Budapest, Fehérvári út 159.	1110 Budapest, Temesvár utca	1110 Budapest, Vásárhelyi Pál utca	1110 Budapest, Daróczi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Ingotlan típusa	iskola	iroda	iroda	iroda
Bérleti díj (Ft/hó)		10 641 000 Ft	12 000 000 Ft	4 007 600 Ft
Korrigált díj		9 576 900 Ft	10 800 000 Ft	3 606 840 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>4759 m2</b>	7094 m2	8000 m2	2330 m2
Telek terület (m2)	<b>5373 m2</b>	0 m2	0 m2	0 m2
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 350	1 350	1 548
Szöveges leírás	Közművesített (víz, villany, csatorna), távhővel ellátott, önálló telken elhelyezkedő, közepes műszaki állapotú, intézményi típusú épület, kedvező elhelyezkedéssel.	"B" kategóriás, jó műszaki állapotú irodaház, hasonló elhelyezkedéssel.	"B" kategóriás, közepes műszaki állapotú irodaház, kedvezőbb elhelyezkedéssel.	"C" kategóriás, közepes műszaki állapotú irodaház, hasonló elhelyezkedéssel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg		önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>		hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		0%	-5%	0%
<b>Közlekedés</b>		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
<b>Redukált alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4759 m2</b>	nagyobb	nagyobb	kisebb
Korrekció		5%	5%	-5%
<b>Műszaki állapot</b>		jó	közepes	közepes
Korrekció		-5%	0%	0%
<b>Parkolási lehetőség</b>	saját, nagy alapterületű, parkolásra alkalmas burkolt udvar	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció		10%	10%	10%
<b>Használat, funkció</b>	szakiskolai kialakítás	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-15%	-15%	-15%
<b>Telek méret</b>	<b>5373 m2</b>			
Korrekció				
<b>Közterületi kapcsolat</b>		van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közművek)</b>	víz, villany, csatorna	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		-1%	-1%	-1%
<b>Összes korrekció</b>		<b>-6%</b>	<b>-6%</b>	<b>-11%</b>
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	<b>1 305</b>	<b>1 269</b>	<b>1 269</b>	<b>1 378</b>
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	<b>6 211 637</b>			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>6 212 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>74 544 000</b>	<b>Ft/év</b>

**2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése****2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése**

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2016.04.19	1,040%
tranzakciós költségek	2016.04.19	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
tipus kockázat (iskolai kialakítás)	tipus	3,500%
regionális kockázat	Régió	2,500%
<b>Hozam ráta</b>	<b>2016.04.19</b>	<b>10,040%</b>

**3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével****3. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével**

évi teljes bevétel	74 544 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	10,040%	
Tőkésített forgalmi érték:	683 072 510	, - Ft
<b>Kerekített forgalmi érték:</b>	<b>683 100 000</b>	<b>, - Ft</b>

## AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

## 1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

## 1. Az ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1119 Budapest, Fehérvári út 159.	1110 Budapest, Kelenföld	1110 Budapest, Kelenföld	1112 Budapest, Péterhegy, Kápolna út
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		455 000 000 Ft	310 000 000 Ft	140 380 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)		409 500 000 Ft	279 000 000 Ft	126 342 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>5373 m2</b>	10100 m2	4603 m2	3251 m2
Fajlagos nm ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>40 545</b>	<b>60 613</b>	<b>38 863</b>
Szöveges leírás	Közművesített (víz, villany, csatorna), Intézményi besorolású építési telek.	Közmű nélküli, intézményi besorolású üres építési telek, hasonló elhelyezkedéssel.	Összközműves, intézményi besorolású, építési telek, bontandó épülettel, hasonló elhelyezkedéssel.	Közmű nélküli, intézményi besorolású, üres építés telek, kedvezőlenebb elhelyezkedéssel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>		hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
<b>Közlekedés</b>		hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
<b>Parkolási lehetőség</b>		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat, kerítettség</b>		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek méret</b>	<b>5373 m2</b>	nagyobb	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		10%	0%	-5%
<b>Bontandó épület</b>	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció		0%	-10%	0%
<b>Infrastruktúra (közművek)</b>	víz, villany, csatorna	közmű nélküli	összközműves	közmű nélküli
Korrekció		6%	-2%	6%
<b>Övezeti besorolás</b>	intézményi	intézményi	intézményi	intézményi
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Beépíthetőség</b>		hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>16%</b>	<b>-12%</b>	<b>26%</b>
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>49 779</b>	<b>47 032</b>	<b>53 339</b>	<b>48 967</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>267 463 578</b>	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>267 500 000</b>			

## 2. Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület/épületrész	beépített terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
pince	916	110 000	100 760 000	70%	80%	90%	50 783 040
földszint	1 513	160 000	242 080 000	80%	90%	90%	156 867 840
I. emelet	996	160 000	159 360 000	80%	90%	90%	103 265 280
II. emelet	687	160 000	109 920 000	80%	90%	90%	71 228 160
III. emelet	678	160 000	108 480 000	80%	90%	90%	70 295 040
IV. emelet	679	160 000	108 640 000	80%	90%	90%	70 398 720
<b>Összesen</b>							<b>522 838 080</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>267 500 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve</b>							<b>790 300 000</b>

Képek



Utcakép



Utcakép



Az ingatlan utca felőli homlokzata



Az ingatlan utca felőli homlokzata



Oldalsó homlokzat



Kapubejáró



Hátsó homlokzat (A térképmásolat által nem jelzett épületrész!)



Hátsó homlokzat



Főbejárat



Údvari bejárat



Előtér, bejárat



Folyosó



Tanterem



Tanterem



Fűtési rendszer meghibásodása miatti burkolat felázás



Tanterem



Lépcsőház



Tanterem





Tanterem



WC



Folyosó



WC



Mosdó



Lépcsőház



Étterem



Melegkonyha



Béázott számítógépterem



Tornaterem



Vizesblokk



Fűtési rendszer meghibásodása miatti elázott pinceszint



Fűtési rendszer meghibásodása miatti elázott pinceszint



Pince szintű raktár



Hő központ



Dilatációs repedés a bal oldali épületszárny földemkapcsolatánál



Pince szintű falazat szigetelési hibájából adódó felvizesedés



Dilatációs hibából adódó burkolathullás



## NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

**1119 Budapest XI. ker., Fehérvári út 159. szám alatti, 3170/49 hrsz.-ú,**

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, szakközépiskola megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csizmazia Zsolt ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2016. április 19-én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

**686 200 000 Ft + áfa (131 000 Ft/m<sup>2</sup>)  
azaz: Hatszáznyolcvanhatmillió-kettőszázezer forint + áfa  
(Egyszázharmincegyezer forint/m<sup>2</sup> + áfa)**

összegben.

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

Budapest, 2016. április 19.



Horváth György  
okl. magasépítő üzem mérnök  
okl. ingatlan gazdálkodó-ESSEC  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
eng. szám: IM 4847/1996

