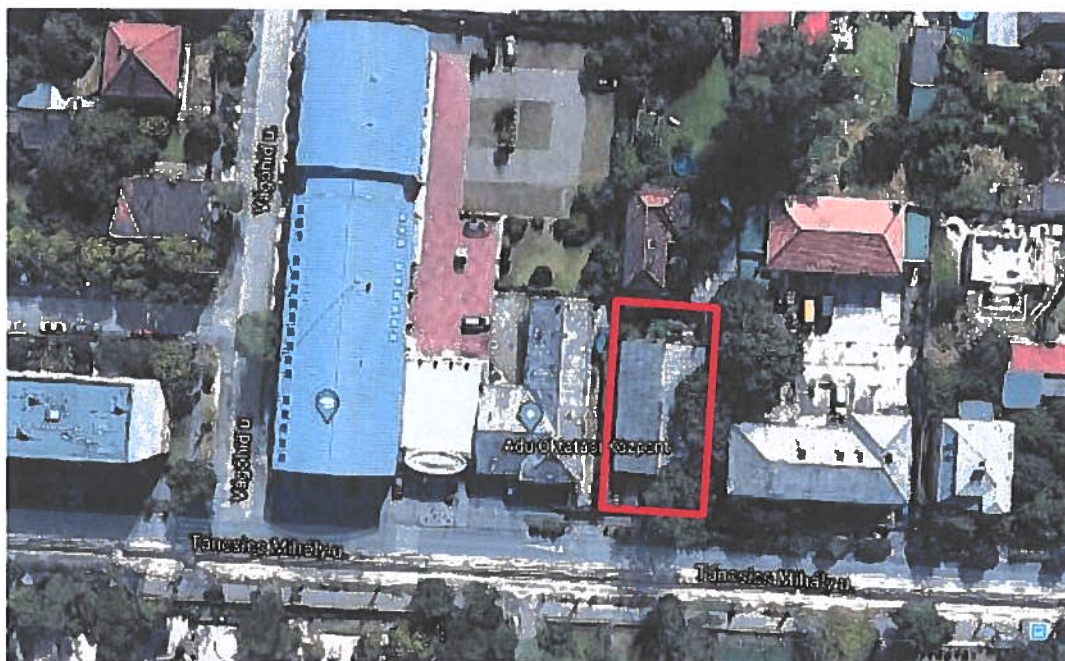


Az értékelés azonosítója: B21A204

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



*Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti,*

*208850/0/A/1 hrsz.-ú iskoláról*

**Budapest, 2021. augusztus 19.**

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



## ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Irodája 2021. 02. 15-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti, 208850/0/A/1 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan bérleti 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 bérleti 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.
3. **Előző értékelésünkben figyelembe vett, az ingatlanra vonatkozó változási tilalom, azaz a Budapest XXI. Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (V.04.) önkormányzati rendeletének érvényessége megszűnt a helyi építési szabályzat módosításának 2021. február 22-i hatályba lépésével.**
4. A helyi építési szabályzat Lke-1/Kv-ISz övezetre vonatkozó előírás kis mértékben módosult a rendelet 93. § (12) b) pontja szerint (ld. mellékeltben), de nem érinti az ingatlant.

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

Az elvégzett elemzéseink alapján, a **Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti, 208850/0/A/1 hrsz.-ú**, egyéb helyiség 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 értéket és bérleti díjat változatlanul fenntartjuk.**

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: **Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti, 208850/0/A/1 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. Ingatlanértékbecslési 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 összehasonlító, hozamszámításon alapuló módszer, költségalapú módszer                 |

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

|   |  |
|---|--|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | egyéb helyiség                                   |
| Az ingatlanok fizikai megjelenése:              | volt iskolaépület                                |
| Az ingatlan nyilvántartási címe:                | Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82.            |
| Az ingatlan helyrajzi száma:                    | 208850/0/A/1                                     |
| Albetét alapterülete (tul. lap szerint):        | Nettó: 208 m <sup>2</sup> 779/1000 eszmei hányad |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:                   | Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1              |
| Értékelt ingatlan:                              | teljes albetét                                   |

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:</b>  | <b>30 200 000 Ft + áfa,</b><br><b>azaz harmincmillió-kettőszázezer forint + áfa</b>               |
| Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épület 208 m <sup>2</sup> nagyságú alapterületére vetítve, kerekítve: | 145 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa,<br>azaz száznegyvenötezer- kettőszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa |
| <b>Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:</b>   | <b>226 000 Ft/hó + áfa,</b><br><b>azaz kettőszázhuszonhatezer forint/hó + áfa</b>                 |
| Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épület 208 m <sup>2</sup> nagyságú alapterületére, kerekítve:                  | 1 085 Ft/hó/m <sup>2</sup> + áfa,<br>azaz ezernyolcvanöt forint/hó/m <sup>2</sup> + áfa           |

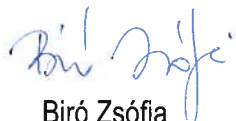
*A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.*

*Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány a **2021. 02. 15-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.*

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

Budapest, 2021. augusztus 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



# MELLÉKLETEK

- Számítások
- Tulajdoni lapok
- Térképmásolat
- Térképek
- Alaprajz
- Szabályozás
- Képek





## **Számítások**

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

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

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

**Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

| Megnevezés  |  | 1.  | 2.  | 3.   |
|---|--|---|---|--|
| <b>Ingatlan címe</b>                                | XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 82.   | XXI. Ker. Csepel-Csillagtelep   | XXI. ker. Csepel-Királyerdő   | XXI. ker. Csepel-Ófalu, Ady Endre út   |
| <b>Adat jellege</b>                                 | <b>Vizsgált ingatlan</b>   | kinálati adat   | kinálati adat   | kinálati adat  |
| <b>Adat dátuma</b>                                  |  | 2021. augusztus   | 2021. augusztus   | 2021. augusztus  |
| <b>Adat forrása</b>                                 |  | <a href="https://ingatlan.com/32200005">ingatlan.com/32200005</a>   | <a href="https://ingatlan.com/32413628">ingatlan.com/32413628</a>   | <a href="https://ingatlan.com/29092001">ingatlan.com/29092001</a>  |
| <b>Ingatlan típusa</b>                              | <b>intézményi</b>  | családi ház   | családi ház   | háztársaság  |
| <b>Kínálati nettó ár</b>                            |  | 25 984 252 Ft   | 31 488 189 Ft   | 39 291 339 Ft  |
| <b>Kínálat miatt korrigált ár</b>                   | kinálati korrekció mértéke: -10%   | 23 385 827 Ft   | 28 339 370 Ft   | 35 362 205 Ft  |
| <b>Épület alapterülete</b>                          | <b>208 m<sup>2</sup></b>   | 147 m <sup>2</sup>  | 114 m <sup>2</sup>  | 150 m <sup>2</sup>   |
| <b>Telek terület</b>                                | <b>797 m<sup>2</sup></b>   | 1 000 m <sup>2</sup>  | 568 m <sup>2</sup>  | 472 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fajlagos ár</b>                                  |  | 159 087 Ft/m <sup>2</sup>   | 248 591 Ft/m <sup>2</sup>   | 235 748 Ft/m <sup>2</sup>  |
| <b>Szöveges leírás</b>                              | 1990-es években épült, földszintes, középfolyosós kialakítású faház egykor oktatási célra használták. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes. | Tégla és könnyűszerkezetes, kétszintes családi ház. Fűtése cserépkályhával megoldott, melegiz villanybojlerrel biztosított. | Kétgenerációs családi ingatlan: egy 35 m <sup>2</sup> nagyságú könnyűszerkezetes ház (korábban üzletként hasznosított), valamint egy 79 m <sup>2</sup> nagyságú téglaépület található a telken. | Közepes állapotú, földszintes épület, melyben két lakás kialakított. Fűtése gázcirkóval megoldott. Önálló garázs a telken. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                       |  |   |   |  |
| <b>Jogi jelleg</b>                                  | Albetét rendezetlen telekhasználattal  | kedvezőbb   | kedvezőbb   | kedvezőbb  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -10%  | -10%  | -10%   |
| <b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>               | Csepel-Kertváros   | hasonló   | hasonló   | hasonló  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| <b>Megközelíthetőség</b>                            | jó   | hasonló   | hasonló   | hasonló  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%  | 0%  | 0%   |
| <b>Alapterület</b>                                  |  | kisebb  | kisebb  | kisebb   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -10%  | -15%  | -10%   |
| <b>Épület szerkezete, műszaki állapota</b>          | faház / közepes  | könnyűszerkezetes és tégla / közepes  | könnyűszerkezetes és tégla / jó   | tégla / közepes  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -5%   | -15%  | -15%   |
| <b>Parkolási lehetőség</b>                          | közterületen   | hasonló   | ingatlanon belül  | kedvezőbb  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 0%  | -5%   | -5%  |
| <b>Használat, funkció</b>                           | volt iskola - iroda funkcióra alkalmas   | családi ház   | 2 db családi ház  | családi ház  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -5%   | -5%   | -5%  |
| <b>Telek méret</b>                                  | 797 m <sup>2</sup>   | nagyobb   | kisebb  | kisebb   |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | -5%   | 10%   | 10%  |
| <b>Fűtés</b>  | cirkó  | cserépkályha  | konvektor   | cirkó  |
| <b>Korrekció mértéke</b>                            |  | 5%  | 5%  | 0%   |
| <b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b> |  | -30%  | -35%  | -35%   |
| <b>Korrigált fajlagos ár</b>                        | <b>142 060 Ft/m<sup>2</sup></b>  | 111 361 Ft/m <sup>2</sup>   | 161 584 Ft/m <sup>2</sup>   | 153 236 Ft/m <sup>2</sup>  |
| <b>Korrigált ár</b>                                 | <b>29 548 579 Ft</b>   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterület   |   |  |
| <b>A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b> | <b>29 500 000 Ft</b>   |   |   |  |

**Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással**

Az értékelt ingatlan esetében eltekintettünk az egykori iskolaként történő hasznosítástól és az értékelés során feltételeztük a jövőben irodaként történő hasznosítását, melyre az épület középfolyosós kialakítása is lehetőséget ad. Az épületet udvar veszi körül, melyre parkolni nem lehet, azonban az értékelés során figyelembe vettük, hogy az ingatlan önálló épület. A melléképület műszaki állapota miatt nem bérbe adható, értéket nem képvisel. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti 208855/0/A/1 hrsz.-ú albetétet értékeltük, - mely a

rendelkezésünkre álló alaprajz szerint nagyságrendileg megegyezik a faház tulajdoni lapon szereplő alapterületével - ezért a melléképületet nem vettük figyelembe az értékeléskor.

Az épület esetében az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az épület alapterületét, a műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (irodaként értékelve), kialakítását és egyéb korrekciót az alábbi táblázat szerint:

| <b>A felépítmény (faház) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b> |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
| <b>Megnevezés</b>  |  | <b>1.</b>   | <b>2.</b>   | <b>3.</b>   |
| <b>Ingtalan címe</b>   | XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 82.   | XXI. ker. Csepel-Belváros, Baross u. 1.   | XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Szinestém u. 11-15.   | XXI. Csepel-Gyártelep, Manfeld Péter utca                                       |
| <b>Adat jellege</b>  | <b>Vizsgált ingatlan</b>   | <b>realizált adat</b>   | <b>kinálási adat</b>  | <b>kinálási adat</b>  |
| <b>Adat dátuma</b>   |  | 2021. augusztus   | 2021. augusztus   | 2021. augusztus   |
| <b>Adat forrása</b>  |  | <a href="https://ingatlan.com/32297548">ingatlan.com/32297548</a>   | <a href="https://ingatlan.com/31764892">ingatlan.com/31764892</a>   | <a href="https://ingatlan.com/31911537">ingatlan.com/31911537</a>               |
| <b>Ingtalan típusa</b>   | <b>intézményi</b>  | <b>irodehelyiség irodaházban</b>  | <b>irodehelyiség irodaházban</b>  | <b>irodehelyiség irodaházban</b>  |
| <b>Kínálási nettó bérleti díj</b>  |  | <b>540 000 Ft/hó</b>  | <b>107 562 Ft/hó</b>  | <b>392 040 Ft/hó</b>  |
| <b>Korrigált bérleti díj</b>   | kinálási korrekció mértéke: -10%   | 540 000 Ft/hó   | 96 806 Ft/hó  | 352 836 Ft/hó   |
| <b>Épület alapterülete</b>   | <b>208 m<sup>2</sup></b>   | <b>396 m<sup>2</sup></b>  | <b>80 m<sup>2</sup></b>   | <b>250 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Fajlagos bérleti díj</b>  |  | <b>1 364 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>  | <b>1 210 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>  | <b>1 411 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Szöveges leírás</b>   | 1990-es években épült, földszintes, középnyomású kialakítású faház egykor oktatási célra használták. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképese. | 1068 m <sup>2</sup> nagyságú telken 396m <sup>2</sup> nagyságú földszintes épületrész telephelynek alkalmas, melyhez 4 db felszíni beállóhely tartozik. | B kategóriás irodaházban, felújított iroda a 2. emeleten. Közvetlen parkolás az irodaház előtt ingyenesen lehetséges. | B3 irodaházban 2020-ban felújított földszintes iroda Csepel központjához közel. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>  |  |   |   |   |
| <b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>  | Csepel-Kertváros   | Csepel-Belváros   | Csepel-Gyártelep  | Csepel-Gyártelep  |
| <b>Korrekció</b>   |  | 0%  | 10%   | 10%   |
| <b>Közlekedés</b>  | jó   | hasonló   | hasonló   | hasonló   |
| <b>Korrekció</b>   |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| <b>Alapterület</b>   |  | nagyobb   | kisebb  | hasonló   |
| <b>Korrekció</b>   |  | 10%   | -5%   | 0%  |
| <b>Épület szerkezete, műszaki állapota</b>   | faház / közepes  | jó  | felújított  | felújított  |
| <b>Korrekció</b>   |  | -20%  | -25%  | -25%  |
| <b>Parkolási lehetőség</b>   | közterületen   | kedvezőbb   | kedvezőbb   | hasonló   |
| <b>Korrekció</b>   |  | -5%   | -5%   | 0%  |
| <b>Használat, funkció</b>  | volt iskola - iroda funkcióra alkalmas   | kedvezőbb   | kedvezőbb   | kedvezőbb   |
| <b>Korrekció</b>   |  | -5%   | -5%   | -5%   |
| <b>Kialakítása</b>   | önálló épület kerttel  | irodaház egy szintje  | irodaházban iroda   | irodaházban iroda   |
| <b>Korrekció</b>   |  | 0%  | 5%  | 5%  |
| <b>Légkondicionált</b>   | nem  | nem   | nem   | nem   |
| <b>Korrekció</b>   |  | 0%  | 0%  | 0%  |
| <b>Egyéb</b>   | földszinti utcafronti  | földszinti  | 2. emeleti  | földszinti  |
| <b>Korrekció</b>   |  | 0%  | 5%  | 0%  |
| <b>Összes korrekció</b>  |  | <b>-20%</b>   | <b>-20%</b>   | <b>-15%</b>   |
| <b>Korrigált fajlagos bérleti díj</b>  | <b>1 086</b>   | <b>1 091</b>  | <b>968</b>  | <b>1 200</b>  |
| <b>Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:</b>  | <b>226 000</b>   | <b>Ft/hó</b>  | <b>2 712 000</b>  | <b>Ft/év</b>  |

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

| <b>Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése</b> |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Megnevezés</b>                                  | <b>dátum</b> | <b>érték</b> |
| MNB 15 éves kötvény                                | 2021. július | 3,19%        |
| tranzakciós költségek                              |              | 0,50%        |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma                    |              | 1,50%        |
| tipus kockázat                                     | intézményi   | 2,00%        |
| regionális kockázat                                | XXI. ker.    | 1,50%        |
| <b>Hozam ráta</b>                                  |              | <b>8,69%</b> |

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

| <b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b> |                   |           |
|---|-------------------|-----------|
| évi teljes bevétel  | 2 712 000         | F/év      |
| veszteség (kiadási, behajrási)                                    | 10,00%            |           |
| tőkésítési ráta   | 8,69%             |           |
| Tökésített forgalmi érték   | 28 087 457        | Ft        |
| <b>Kerekített forgalmi érték</b>                                  | <b>28 100 000</b> | <b>Ft</b> |

### **Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel**

A költségalapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. Olyan összehasonlító adatokat kerestünk, melyek méretüket tekintve hasonlóak az értékelt ingatlanhoz. Hasonló intézményi / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az egyes ingatlanok alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkal módosítottunk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingatlan alapján szolgáló kerekített nettó forgalmi értéket eredményezte az Lke-1/Kv-ISZ övezetben. További korrekciót nem alkalmaztunk, mert az előző értékelésünk óta eltelt idő alatt, a korábban figyelembe vett változási tilalom megszűnt. Számításainkat az alábbi táblázat tartalmazza:



**A telekrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

| Megnevezés  |   | 1.   | 2.   | 3.  |
|---|---|--|--|---|
| <b>Ingatlan címe</b>  | XXI. ker. Csepel-Kertváros,<br>Táncsics Mihály u. 82.   | XXI. Árpád utcánál   | XXI. ker. Csepel-Királyerdő  | XXI. Csepel-Királyerdő,<br>Szent István út 280.<br>205624 hrsz.   |
| <b>Adat jellege</b>   | <b>Vizsgált ingatlan</b>  | kinálati adat  | kinálati adat  | kinálati adat   |
| <b>Adat dátuma</b>  |   | 2021. augusztus  | 2021. augusztus  | 2021. augusztus   |
| <b>Adat forrása</b>   |   | ingatlan.com/29487170  | ingatlan.com/32015721  | ingatlan.com/31779733   |
| <b>Ingatlan típusa</b>  | <b>telekrész</b>  | telek  | <b>telek</b>   | <b>telek</b>  |
| <b>Kínálati nettó ár (Ft)</b>                                   |   | 15 669 291 Ft  | 31 181 102 Ft  | 34 645 669 Ft   |
| Kínálati miazt korrigált ár (Ft)                                | kinálati korrekció mértéke:<br>-10%   | 14 102 362 Ft  | 28 062 992 Ft  | 31 181 102 Ft   |
| <b>Telekrész terület (m<sup>2</sup>)</b>                        | <b>797 m2</b>   | <b>480 m2</b>  | <b>586 m2</b>  | <b>833 m2</b>   |
| <b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>                           |   | <b>29 380 Ft/m<sup>2</sup></b>   | <b>47 889</b>  | <b>37 432</b>   |
| <b>Szöveges leírás</b>  | Sík, szabályos alakú,<br>összközműves telekrész.<br>Gépkocsival nem lehet a<br>telekrészre behajtani. | Osztatlan közös tulajdonban<br>lévő telekrész, használati<br>megosztással. Kiváló<br>közlekedés, közművek az<br>utcában, romos épület a<br>telken. | Összközműves telek bontandó<br>házzal, csendes, aszfaltozott<br>utcában. | Víz, villany és csatorna<br>közművekkel ellátott telek,<br>19,5 méter utcafrontal,<br>bontandó épülettel. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                                   |   |  |  |   |
| <b>Jogi jelleg</b>  | osztatlan közös tulajdon  | osztatlan közös tulajdon<br>használati megosztással  | kedvezőbb  | kedvezőbb   |
| Korrekcio mértéke   |   | 0%   | -10%   | -10%  |
| <b>Kerületen belüli<br/>elhelyezkedés</b>                       | Csepel-Kertváros  | Csepel-Szabótelep  | Királyerdő   | Királyerdő  |
| Korrekcio mértéke   |   | 0%   | 5%   | 5%  |
| <b>Megközelíthetőség</b>  | jó  | hasonló  | hasonló  | hasonló   |
| Korrekcio mértéke   |   | 0%   | 0%   | 0%  |
| <b>Telek alakzat, domborzat</b>                                 | sík, szabályos, kerített  | hasonló  | hasonló  | hasonló   |
| Korrekcio mértéke   |   | 0%   | 0%   | 0%  |
| <b>Telek méret</b>  |   | kisebb   | kisebb   | hasonló   |
| Korrekcio mértéke   |   | -15%   | -15%   | 0%  |
| <b>Parkolási lehetőség</b>                                      | közterületen<br>(távolabbi utcákban)  | hasonló  | telken belül   | hasonló   |
| Korrekcio   |   | 0%   | -10%   | 0%  |
| <b>Infrastruktúra<br/>(közműellátottság)</b>                    | összközműves  | közmű nélküli  | összközműves   | víz villany csatorna  |
| Korrekcio   |   | 4%   | 0%   | 2%  |
| <b>Övezeti besorolás</b>  | Lke-1/Kv-ISZ<br>(csak szolg. lakás építhető)  | Lke-2  | lakó   | Lke-1/Ke-Sz   |
| Korrekcio mértéke   |   | -10%   | -10%   | -10%  |
| <b>Beépíthetőség</b>  | 45%, 1,2 m2/m2  | 30%; 0,6 m2/m2   | 30%; 0,6 m2/m2   | 25%; 0,7 m2/m2  |
| Korrekcio mértéke   |   | 15%  | 15%  | 20%   |
| <b>Bontandó épület</b>  | nincs   | van  | van  | van   |
| Korrekcio mértéke   |   | 3%   | 3%   | 3%  |
| <b>Korrekcio a vizsgált<br/>ingatlanhoz viszonyítva</b>         |   | -3%  | -22%   | 10%   |
| <b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>                 | <b>35 676</b>   | <b>28 499</b>  | <b>37 353</b>  | <b>41 176</b>   |
| Korrigált ár (Ft)   | <b>28 433 644</b>   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület   |  |   |
| <b>A telekrész nettó<br/>forgalmi értéke<br/>kerekítve (Ft)</b> | <b>28 400 000 Ft</b>  |  |  |   |

A felépítmények pótlási költségét az EKS 2021 alapján határoztuk meg az avultsági szint figyelembe vétele mellett, majd az így kapott értékhez hozzáadtuk a telek piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat szerint:

| Épületek  | beépített<br>nettó<br>terület | Újraelőállítási<br>költség |            | Avultsági szint (%) |                   |                           | Nettó<br>újraelőállítási<br>költség |
|---|-------------------------------|----------------------------|------------|---------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|   | (m <sup>2</sup> )             | (Ft/m <sup>2</sup> )       | (Ft)       | fizikai             | funkcio-<br>nális | gazdasági-,<br>környezeti | (Ft)                                |
| Faház   | 208,00                        | 264 500                    | 55 016 000 | 70%                 | 60%               | 60%                       | 13 864 032                          |
| A telek értéke összehasonlító módszer alapján                   |                               |                            |            |                     |                   |                           | 24 200 000                          |
| <b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve</b> |                               |                            |            |                     |                   |                           | <b>38 100 000</b>                   |

### Értékösszesítő

| Értékelési módszerek                            | Érték         | Súlyozás | Súlyozott érték      |
|---|---------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel | 29 500 000 Ft | 100%     | 29 500 000 Ft        |
| Hozam alapú módszerrel                          | 28 100 000 Ft | 0%       | 0 Ft                 |
| Költség alapú módszerrel                        | 42 300 000 Ft | 0%       | 0 Ft                 |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>   |               |          | <b>29 500 000 Ft</b> |

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI., Incaórádi ut. 59. 1515 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/49581/2021

2021.02.01

BUDAPEST XXI. KER.

Széklet : 53

Beltérület: 208650 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI. KER. Tánócsa Műhely utca 32. "Építési engedély alatt"

**I R E S Z**

Földrészlet területe változása előtt: 1081 m<sup>2</sup> tör. határozat: 40/2003  
 Földrészlet területe változása előtt: 1023 m<sup>2</sup> tör. határozat: 1075/17200/11.10.16

1. Az ingatlan adatai:  
 círcímlet adatai: terület: kat.t. jog. előzetes adatai:  
 művelési mód/terület megnevezés: m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> ha m<sup>2</sup> k f ill. ter. kat. jog. adatai: ha m<sup>2</sup> k f ill.

- Kivétel nélkül ex. azakassza: 0 1023 0 00

1. bejegyző határozat: 309864/1/2002/96.07.10

Társaság

A földrészlethez tartoznak az alapítás okával szemben képezett tulajdonban álló épületekkel, berendezések és helyiségek.

**I R E S Z**

✓ tulajdoni hányad: 701/1081 tör. határozat: 309864/1/2002/96.07.10  
 bejegyző határozat, érvényesítő idő: 14156/1941.108.11.11 tör. határozat: 309864/1/2002/96.07.10

jogcím: 8/1969 Korm. az. vend. 2.§

jogállás: tulajdonos

név: MÉRCEK ÁLLAM

cím: - - -

tel. hányad: 1/1 tel. hányadot növelő határozat: 55157/1/2001/01.02.02

✓ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érvényesítő idő: 13451/2/1992.109.02.11 tör. határozat: 140415/1957/1995.11.16

jogcím:

jogállás: kezelő

név: XXI. KER. INGATLANKESZŐ VÁLLALAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Katona József utca 62-64

✓ hányad: 299/1081 tör. határozat: 55157/1/2001/01.02.02

bejegyző határozat, érvényesítő idő: 130165/1935/1965.07.19 tör. határozat: 55157/1/2001/01.02.02

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: XXI. KER. INGATLANKESZŐ VÁLLALAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Katona József utca 62-64

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

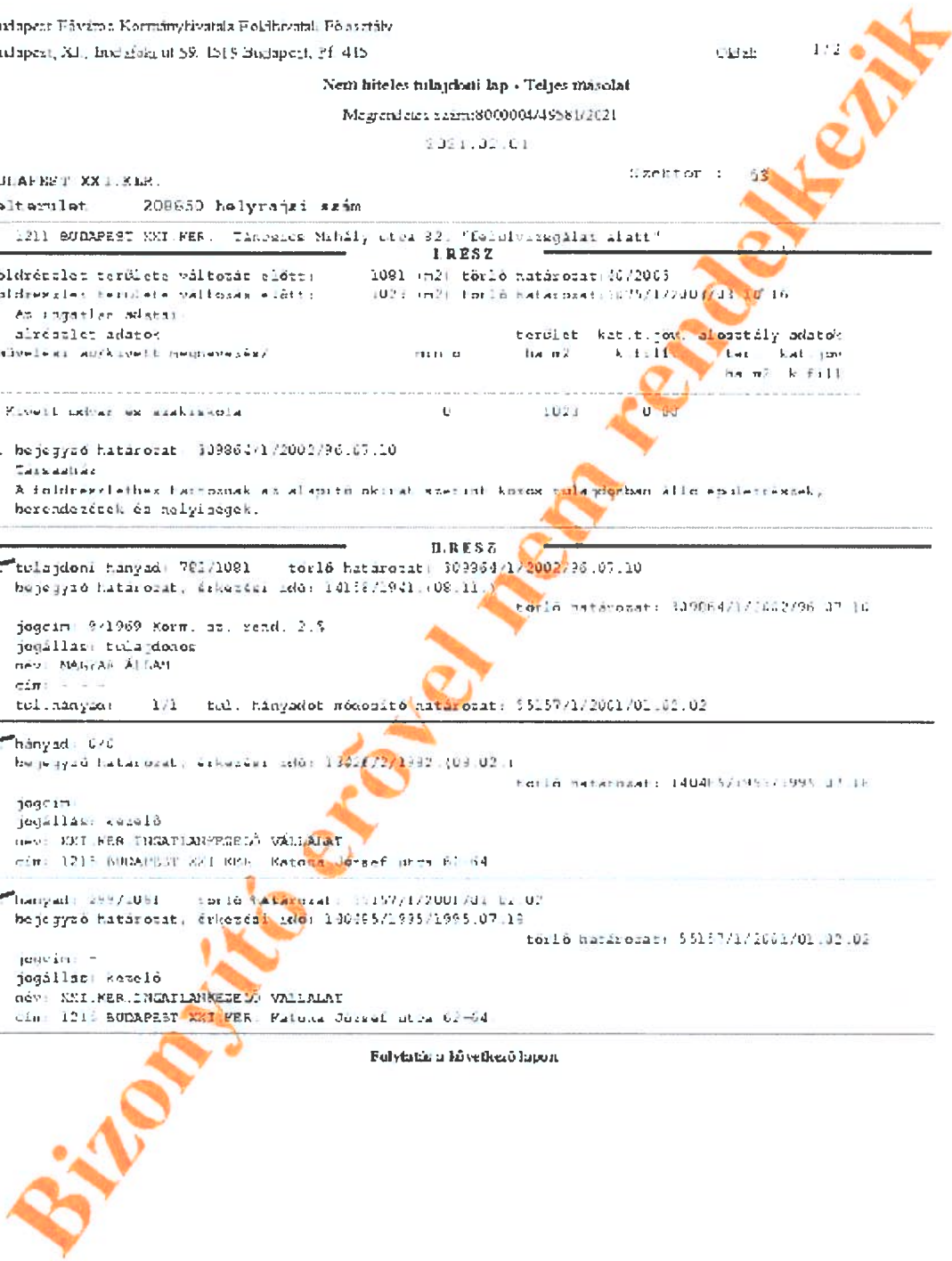
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafok út 55. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méregtelenítési szám: 8000005495812011

2021.02.01

HIDAPKAT XXI. KER.

Árnyék: 93

Belterület: 20850 helyrajzi szám

Érvénytelenítés okai alapján  
II RÉSZ

1. Árnyék: 782/1031 törzsi határozat: 309964/1/2002/96.07.10  
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 140482/1995/1995.07.15

törzsi határozat: 309964/1/2002/96.07.10

jogcími átadás  
jogállás: kezelt  
név: FŐVÁROSI TITKOS VÉ NYELVŐCSÜGYI FŐOSZTÁLY  
cím: 1156 BUDAPEST Városliget út 9-11

2. Tulajdoni árnyék: 295/1091 törzsi határozat: 309964/1/2002/96.07.10  
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 55152/1/2000/761.02.07

törzsi határozat: 309964/1/2002/96.07.10

jogcími: 1001, név: KÖNYVI és  
jogállás: tulajdonos  
név: KÖNYVI FERENC (KÖNYVCSÜGYELET)  
cím: 1111 BUDAPEST KÖNYVKER, Szent Imre tér 10

3. Tulajdoni árnyék: 121  
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 309964/1/2001/96.07.10

jogcími: társasági alapítás  
jogcími: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: TÁRSASÁGI TULAJDON  
cím: -  
A tulajdoni lapokat a 2008.02.07./1-2008.02.07./2008. helyrajzi szám alatt felvett tulajdoni  
különlapok tartalmazzák.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

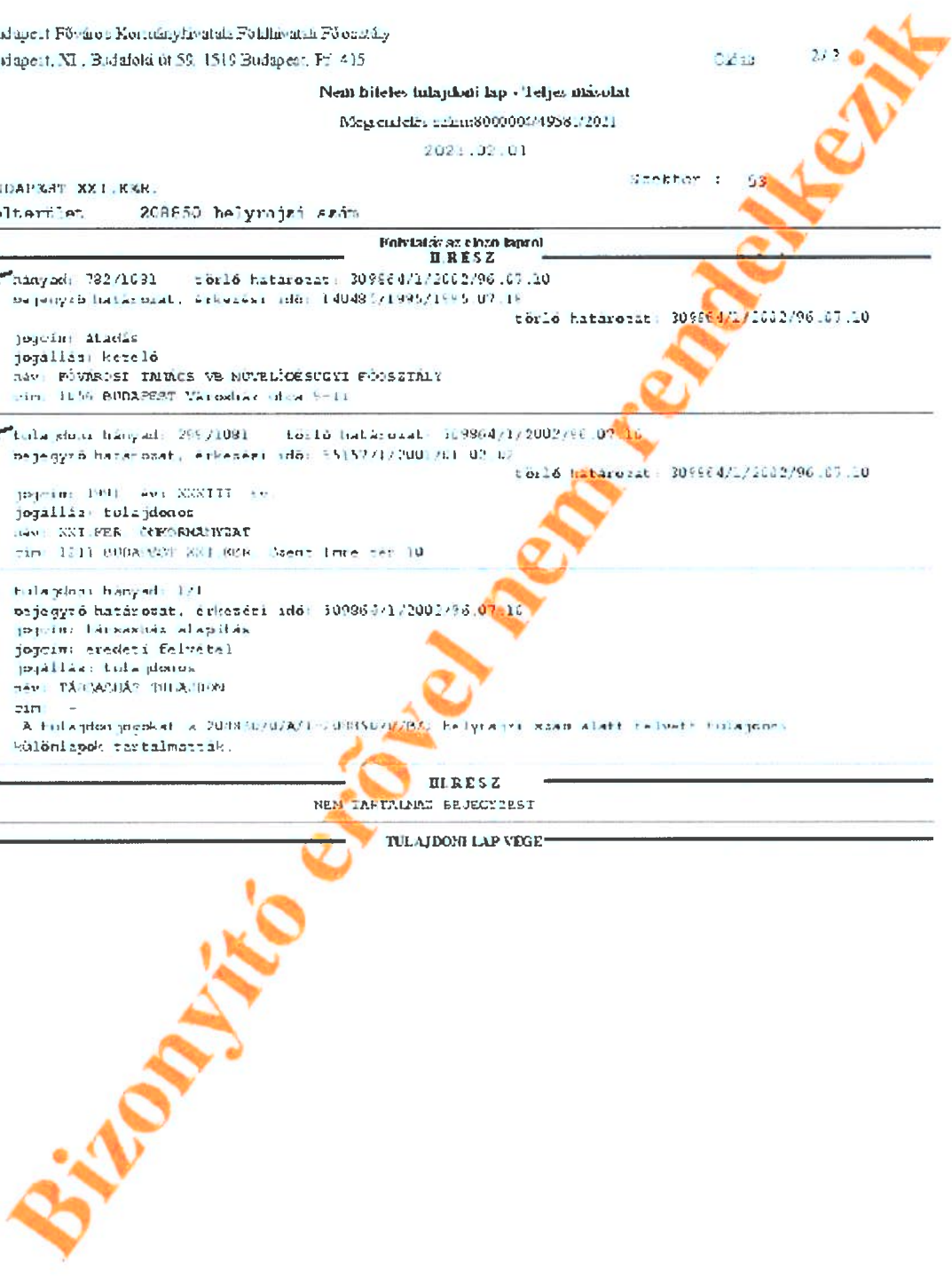
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közmunkásvizsgáló Főosztály  
Budapest, XI. kerület, Budaörsi út 59. 1518 Budapest, H-115

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méghatározatszám: 8080004439610/2021

2021.02.01

BUDAPEST XXI. KER.

Beltérjelölés: 208850/0/A/1 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI. KER. Táncsics Minaly utca 82. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés területi azonosító

szobák száma területi hivatkozás tulajdoni forma  
ajánlati ár

|                     |                        |     |                    |              |
|---------------------|------------------------|-----|--------------------|--------------|
| egyéb helyrajzi     | 208                    | 0 L | 779/1000           | enkorményzat |
| bejegyző határozat: | 309864/1/2002/02 11 20 |     | terület határozat: | 868777/010   |
| egyéb helyrajzi     | 208                    | 0 L | 779/1000           | magas        |
| bejegyző határozat: | 66671/2010             |     |                    |              |

1. bejegyző határozat: 109864/1/2002/02 11 20  
hárszám

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelektelek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi adó: 309864/1/2002/02 11 20

jogcím: társaság alapítás 136681/1996

jogcím: 1993 évi D.V. tv. 107 § (2) bek

jogcím: eredeti felvetel

jelöltés tulajdonos

név: BUVÁRSÓI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 8-10

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

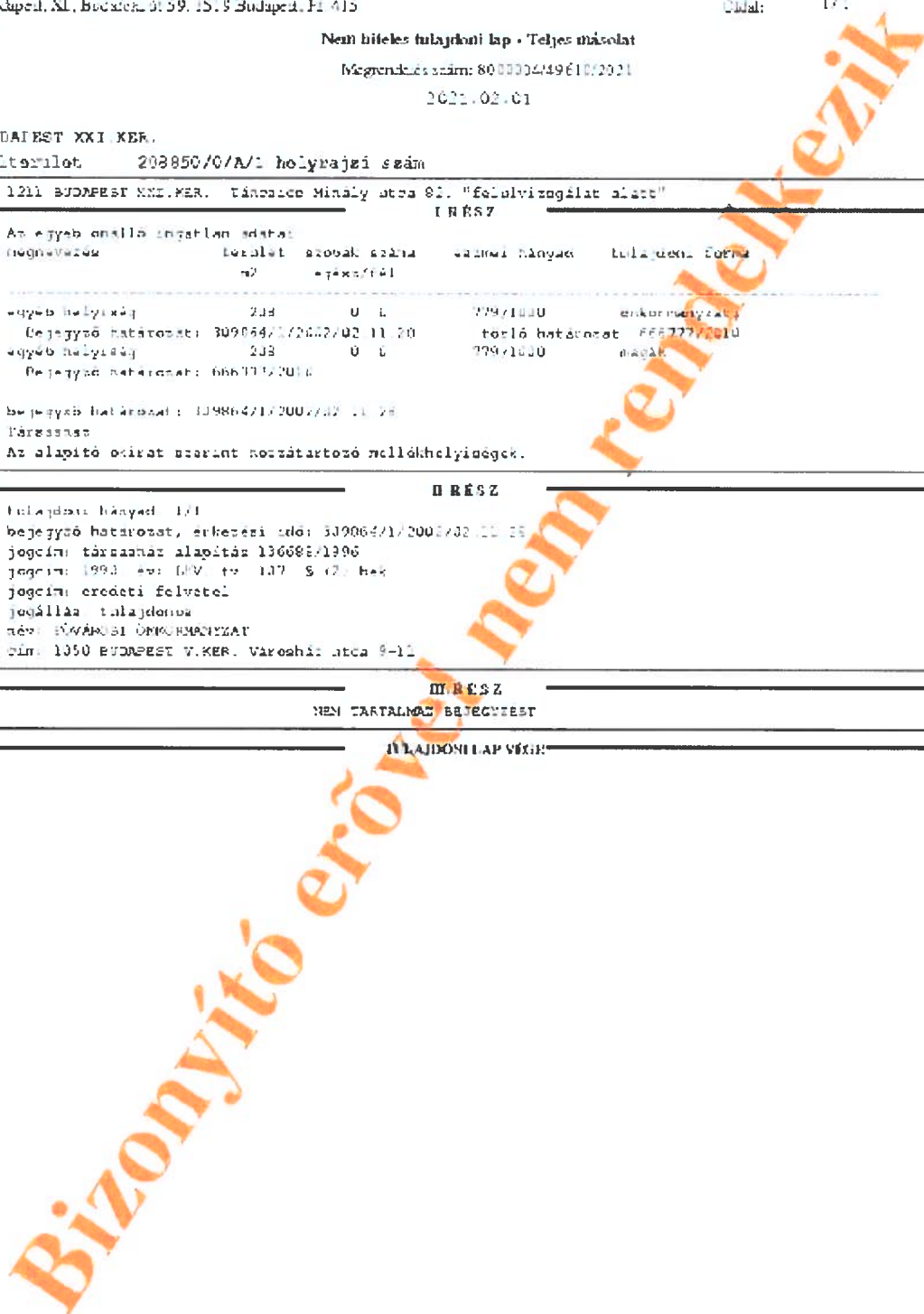
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# Térképmásolat

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

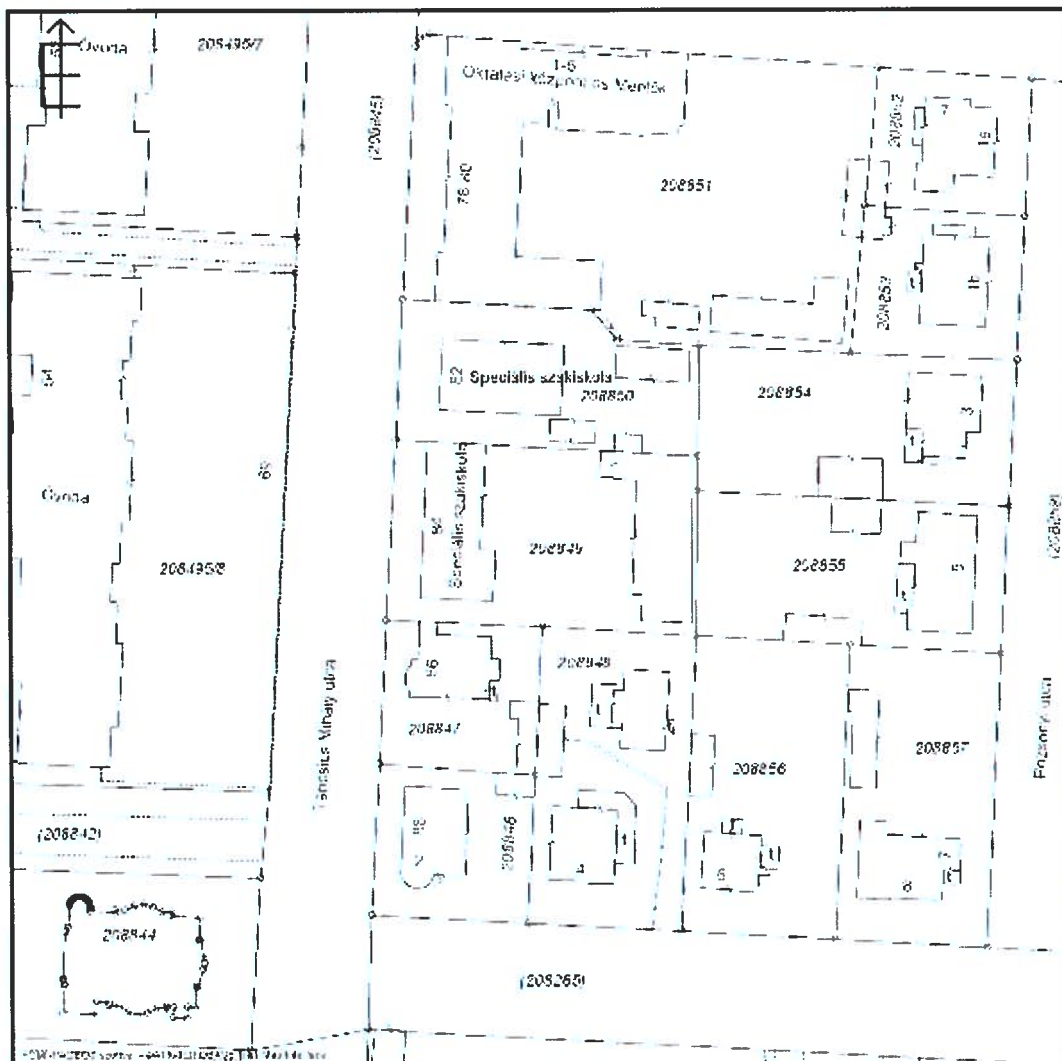
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 14:21:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 208849

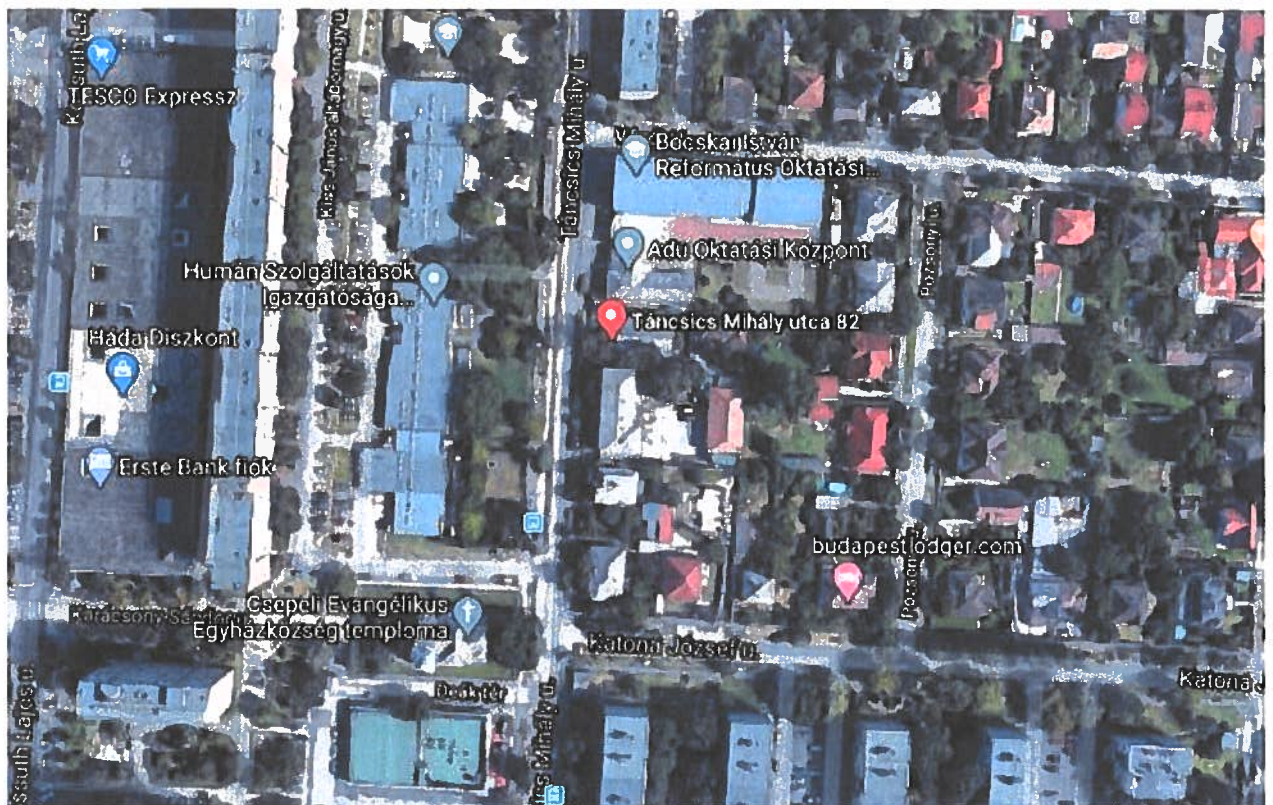
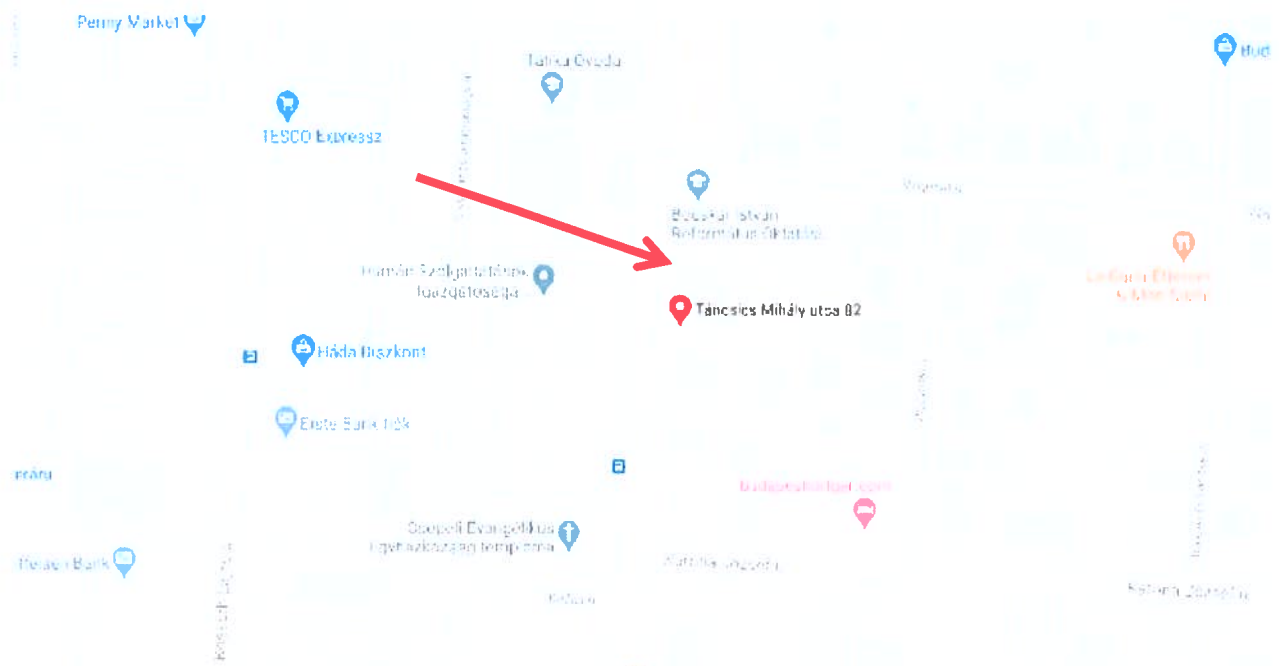
Megrendelés szám: 9000.9452/2020

Méretarány: 1:1000



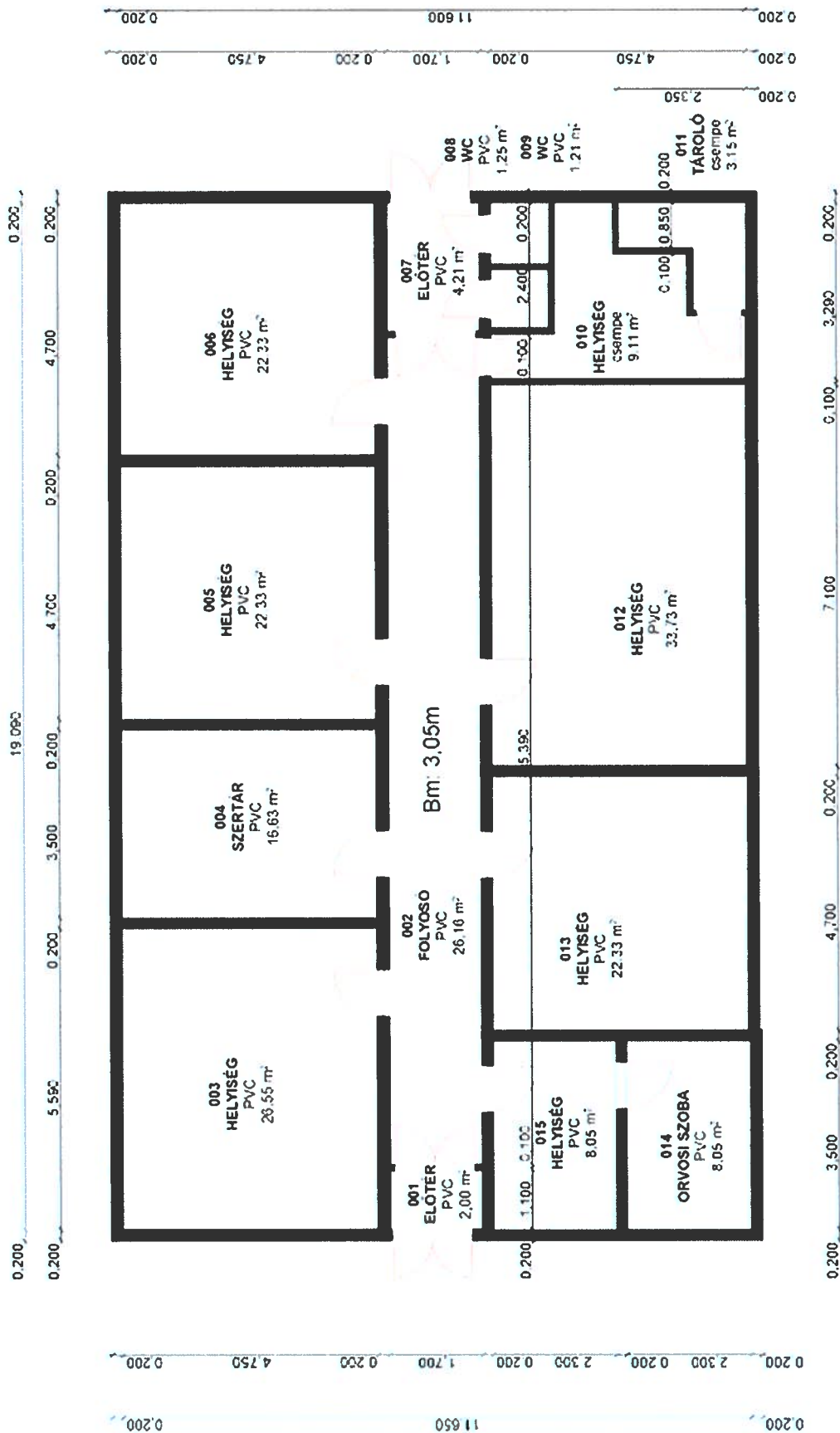
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképadatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Térképek



# Alaprajz

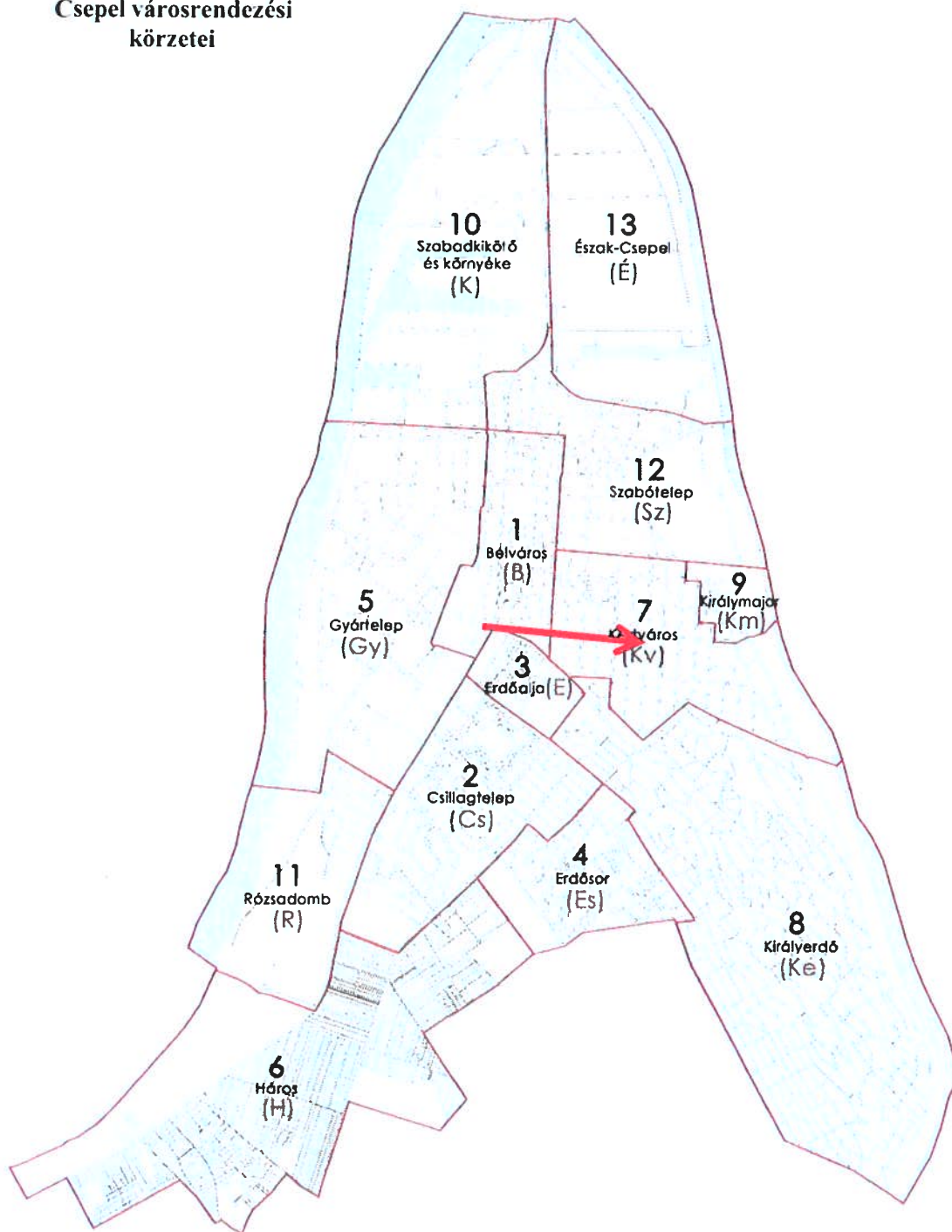
Faház

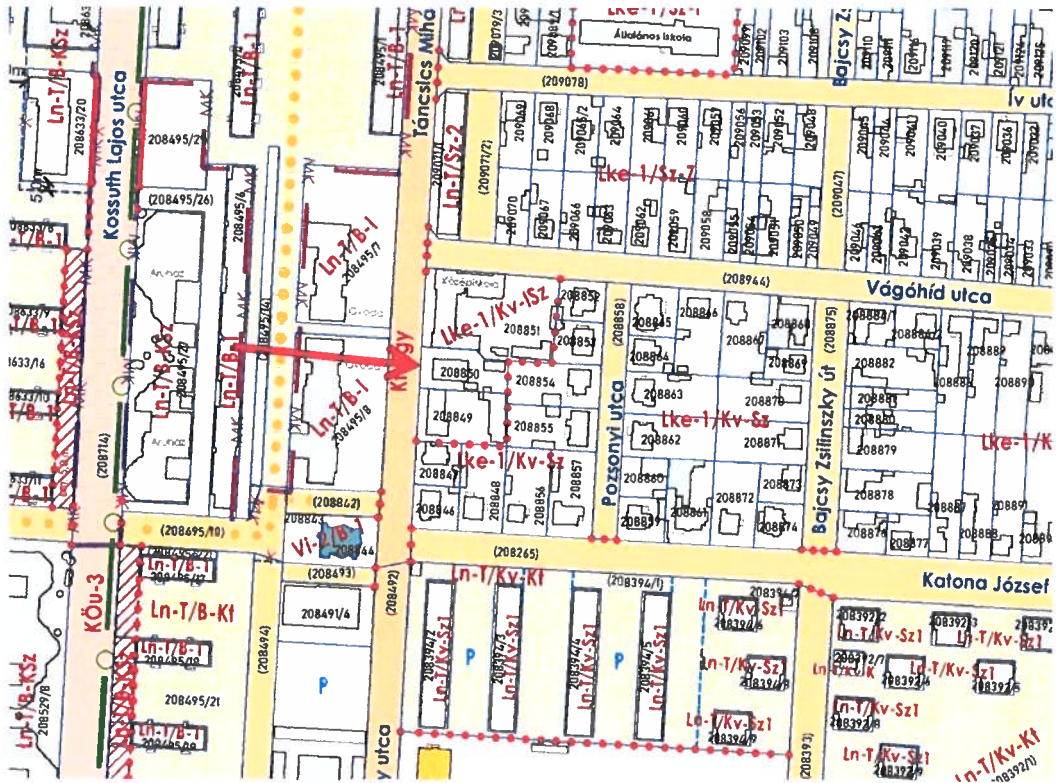






## Csepel városrendezési körzetei





#### 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)<sup>35</sup>

(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 melléképületeket.

(4)<sup>36</sup> Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szinterterületének 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 vételével, ha

- a rendeltetészerű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járdá forgalmát tartósan nem akadályozza,
- sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
- a lakótelken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(5)<sup>37</sup> Az épület utca vonalára merőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorházas, csoportházas beépítést.

(6) A telkeken minden megkezdett 800 m<sup>2</sup> telekméret után legfeljebb egy lakás helyezhető el, a lakásszám azonban a 2 db-ot nem haladhatja meg. Ez a rendelkezés a sorházas és csoportházas építési övezetekre nem vonatkozik.

(7) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szinterterület előző önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (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 épültömegben helyezhetők el, kivéve saroktelek esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.



(9) A Lke-1 jelű építési övezetek építési telkein a rendeltetésszerű használathoz szükséges személtudépiármű várakozóhelyek számának legfeljebb kétszerese helyezhető el.

#### 84. Kertváros (Kv)

93. § (1) Az előírások hatálya a Vágóhíd utca – Kassai köz – Katona József utca – Szatmári utca – Mukád utca – Kikötő utca – Széchenyi István utca – 206883 hrsz-ú telek északi határa – keleti kerülethatár (RSD) – Duna dűlő – Határ utca – Kolozsvári utca – Szebeni utca – Szent István út – Táncsics Mihály utca által határolt területre terjed ki.

(1a)<sup>91</sup> A terület építési övezeteiben, ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 20%-os, a tervezett épület teraszházként is kialakítható, amely esetben

- a) a telek beépítettsége 1,25-szöröséig növelhető, de
- b) az épület párkánymagassága a csatlakozó terepszinttől mérve seholy nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét

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

(12)<sup>93</sup> A Lke-1/Kv-ISz jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, 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 zárt sorún csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja.

#### 7. Kertváros (Kv)<sup>136, 137</sup>

| 1. | A                   | B             | C                             | D                    | E                                   | F     | G                      | H                                    | I             | J         | K    |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------|------|
| 2. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                        | Legnagyobb szinterületi mutató       |               | Az épület |      |
| 3. |                     |               | legkisebb terület             | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                            | parkolási elő | magassága |      |
| 4. |                     |               |                               |                      | felett                              | alatt |                        |                                      |               | szmá      | szmp |
| 4. |                     |               | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                      | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m             | m         |      |

| 11. | 7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) |     |      |    |                         |      |                         |                           |      |     |       |
|-----|---|-----|------|----|-------------------------|------|-------------------------|---------------------------|------|-----|-------|
| 12. | Lke-1/Kv-SZ   | SZ  | 600  | 16 | 25<br>35 <sup>11a</sup> | 45   | 50<br>35 <sup>11a</sup> | 0,75<br>0,9 <sup>11</sup> | 0,1  | 5,0 | 7,5   |
| 13. | Lke-1/Kv-SZ1  | SZ  | 1000 | 20 | 25                      | 45   | 50                      | 0,6                       | 0,2  | 4,0 | 6,5   |
| 14. | Lke-1/Kv-O  | O   | 600  | 14 | 25                      | 40   | 50                      | 0,6                       | 0,1  | 4,0 | 5,0   |
| 15. | Lke-1/Kv-Ikr  | Ikr | 400  | 11 | 25                      | 40   | 50                      | 0,6                       | 0,1  | 4,0 | 7,0   |
| 16. | Lke-1/Kv-K  | SZ  | 600  | 16 | 25                      | 40   | 50                      | 0,7                       | 0,1  | 4,0 | 7,0   |
| 17. |   | O   | 600  | 14 |                         |      |                         | 0,6                       |      |     | 5,0   |
| 18. |   | Ikr | 400  | 11 |                         |      |                         | 0,7                       |      |     | 7,0   |
| 19. | Lke-1/Kv-ISZ  | Z   | 2000 | 30 | 45*<br>56,5*            | 0,45 | 20*                     | 1,2                       | 0,45 | 4,0 | 10,5* |

|     |     |   |
|-----|-----|---|
| 30. | SZ  | szabadon álló beépítési mód   |
| 31. | Z   | zárt sorú beépítési mód   |
| 32. | O   | oldalhatáron álló beépítési mód   |
| 33. | Ikr | ikros beépítési mód   |
| 34. | K   | kialakult állapot szerint   |
| 35. | 11  | Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben                      |
| 36. | s   | szarok telek esetén   |
| 37. | *   | A BP/1602/000155-4/2018 ügyirat számú OTÉK-tól való eltérést engedély alapján |



## Képek

Az ingatlan környezete



Táncsics Mihály utca



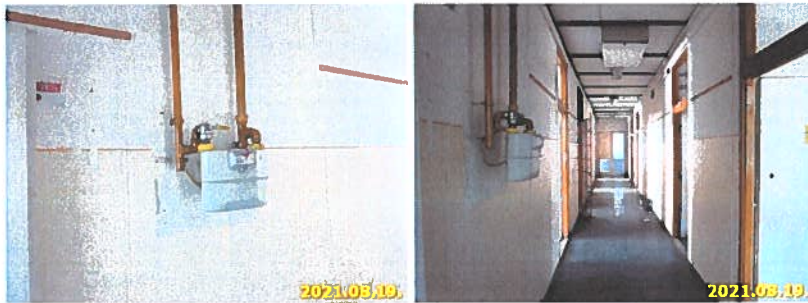
Az ingatlan utcafrontja



A Táncsics Mihály 84. számú ingatlannal határos oldalkert



Az épület bejárata, villanyóra



Gázóra az épület előterében és folyosó



Tanterem



Tanterem



Tanterem



Tanterem





2021.08.19.



2021.08.19.

Tanterem



2021.08.19.



2021.08.19.

Az épület hátsó bejárata



2021.08.19.



2021.08.19.

Vizesblokk, zuhanyzó



2021.08.19.



2021.08.19.

A kazán és a WC



2021.08.19.



2021.08.19.

A 208850/0/B/2 hrsz.-ú ingatlan és a melléképület



Az értékelés azonosítója: B21Ú012

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti,*

*208850/0/A/1 hrsz.-ú iskoláról*

Budapest, 202.02.15.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 30 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.



## TARTALOMJEGYZÉK

|   |    |
|---|----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....                    | 2  |
| 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....  | 4  |
| 1.1 Megbízás, az értékelés célja.....                                 | 4  |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....                      | 4  |
| 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE .....                            | 4  |
| 2.1 Elhelyezkedés, környezet .....                                    | 4  |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....                      | 5  |
| 2.3 Gazdasági környezet.....  | 6  |
| 2.4 Az ingatlan jellemzői .....                                       | 6  |
| 2.5 SWOT analízis a különálló telkekre vonatkozóan .....              | 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 költségalapú módszerrel.....         | 25 |
| 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....                                       | 28 |
| 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....  | 29 |
| <b>MELLÉKLETEK</b> .....  |    |
| Tulajdoni lap .....   |    |
| Térképmásolat.....  |    |
| Térképek .....  |    |
| Alaprajz .....  |    |
| Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....                              |    |
| Képek .....   |    |





**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: **a Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti, 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan bérleti díj és forgalmi érték meghatározása hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.**

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaltuk össze.

**A megbízás adatai**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Megbízó:                       | BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda  |
| Az értékelő neve:              | BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda  |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2021.02.15.   |
| Az értékelés célja:            | hasznosítási vagy értékesítési szándék  |
| Helyszíni szemle időpontja:    | 2021.02.04.   |
| Alkalmazott módszerek:         | piaci összehasonlító módszer, hozamszámításon alapuló módszer, költségalapú módszer |

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai**

|   |  |
|---|--|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:   | egyéb helyiség   |
| Az ingatlan fizikai megjelenése:                  | volt iskolaépület  |
| Az ingatlan nyilvántartási címe:                  | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 82.   |
| Az ingatlan helyrajzi száma:                      | 208850/0/A/1   |
| Albetét alapterülete (tul. lap szerint):          | Nettó: 208 m <sup>2</sup> 779/1000 eszmei hányad   |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad:                     | Fővárosi Önkormányzat; 1/1   |
| Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy: | Társasház<br>A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek. |
| Értékelt ingatlan:                                | teljes albetét   |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 30 200 000 Ft + áfa,  
azaz harmincmillió-kettőszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épület 208 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületére vetítve, kerekítve: 145 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz száznegyvenötezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

**Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: 226 000 Ft/hó + áfa,  
azaz kettőszázhuszonhatezer forint/hó + áfa**

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épület 208 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületére, kerekítve: 1 085 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ezernyolcvanöt forint/hó/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!*

**A költségalapú módszer szerint megállapítható, hogy a felépítmény értéke alacsonyabb, mint az elkerített földterület értéke!**

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a XXI. kerület, Csepel-Kertváros városrészben található, Táncsics Mihály utca 82. szám alatti könnyűszerkezetes épület bérleti díj és forgalmi érték meghatározása hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.

Az ingatlant korábban a Táncsics Mihály utca 84. szám alatti szakiskolával együtt hasznosították, ezért a két ingatlan nincs egybefüggő kerítéssel elválasztva. Megbízó kérése szerint a Táncsics Mihály u. 84. szám alatti 208850 hrsz.-ú ingatlan nem része jelen értékelésnek.

Az értékelt ingatlan albetétként van feltüntetve az ingatlan-nyilvántartás szerint, azonban a valóságban egy önálló könnyűszerkezetes épület, melyhez a telek egy része hozzákerített. Az elkerített telekrészen egy kis téglapépület is található, melyet gyenge műszaki állapota miatt nem vettünk figyelembe az értékelés során.

A 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan albetétként nyilvántartott, azonban természetben egy faház, melyhez a teljes 1023 m<sup>2</sup> nagyságú telekből kb. 589 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész hozzákerített. A korábbi iskolaként történő hasznosítás során ez volt a kialakult állapot. A Társasházi Alapító Okirat az értékelés időpontjában nem áll rendelkezésünkre, ezért nincs információnk a telek esetleges használati megállapodás szerinti felosztásáról. A 208850/0/A/1 hrsz.-ú albetéthez tartozó telekrész méretét a tulajdoni lapon szereplő eszmei hányad alapján határoztuk meg. Így az értékelés során a valóságban elkerített 589 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész helyett, a jogilag hozzá tartozó 797 m<sup>2</sup> telekméretet vettük figyelembe.

Az 1023 m<sup>2</sup> telekingatlanon lévő másik, 208850/0/B/2 hrsz.-on nyilvántartott albetét a valóságban egy családi ház, mely elkerített nyélen keresztül közelíthető meg a főútról. **A családi ház olyan közel épült a 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlanhoz, hogy az azt megillető telekrész a valóságban nehezen lenne hozzákeríthető. A 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan esetleges értékesítése előtt a túlhasználat felülvizsgálatát javasoljuk!**

A BFKV Zrt. 2020. év 1. negyedévében az értékelt faház fűtését és a vízvezetékrendszert működőképessé tették az épületben. Az épület oktatási, irodai, esteleg kereskedelmi célra alkalmas, könnyűszerkezetes épület.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (V.04.) önkormányzati rendelete változási tilalmat rendelt el a Táncsics utca – Vágóhíd utca – Pozsonyi utca – Katona József utca által határolt tömbre vonatkozóan, mely érinti tárgyi ingatlant is.

Budapest, 2021.02.15.

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



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila

Ingatlan értékbecslési 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, kerületi építési szabályzatot, alaprajzot.

**Helyszíni szemle:**

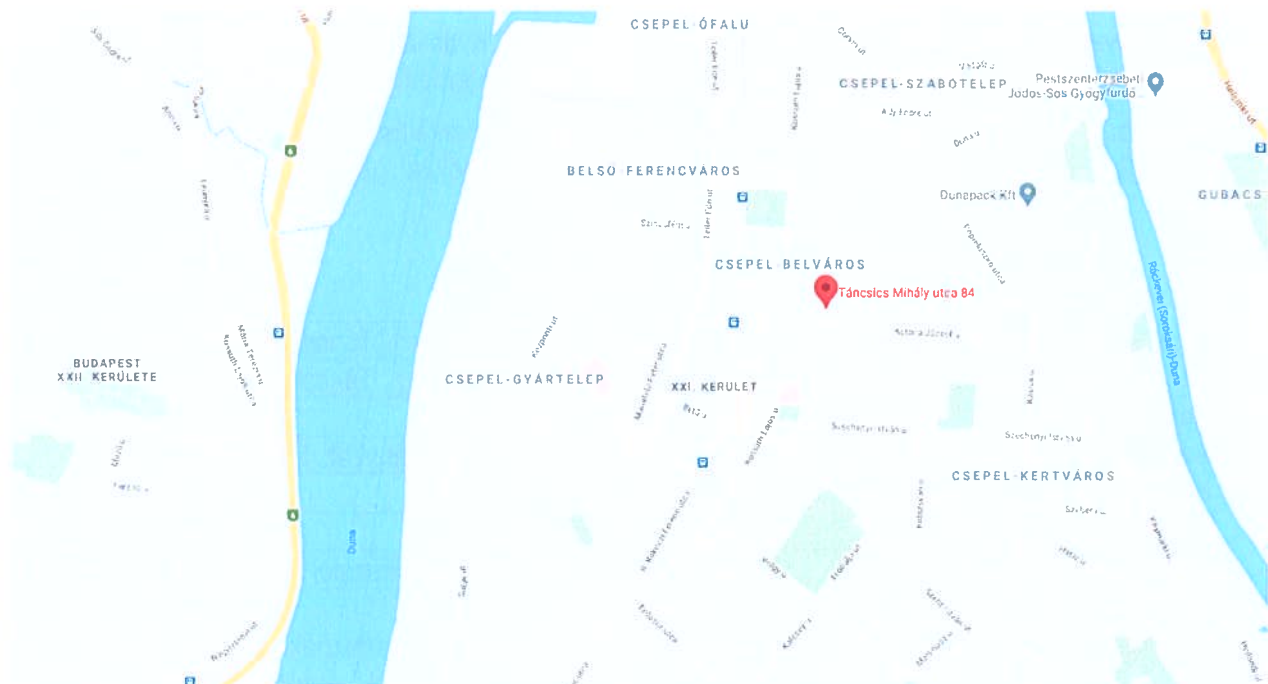
2021.02.08-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

Az elkerített telekrész jobb hátsó telekhatárán lévő téglaszerkezetű melléképületbe bejutni nem tudtunk. Mérete és szemrevételezhető külső állapota alapján jelentős értéket nem képvisel. Az ingatlan esetleges bérbeadása során ez az épület nem hasznosítható. Az értékelés során csak a 208850/0/A/1 hrsz.-ú albetétet értékeltük, a gyenge műszaki állapotú melléképületet nem vettük figyelembe.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

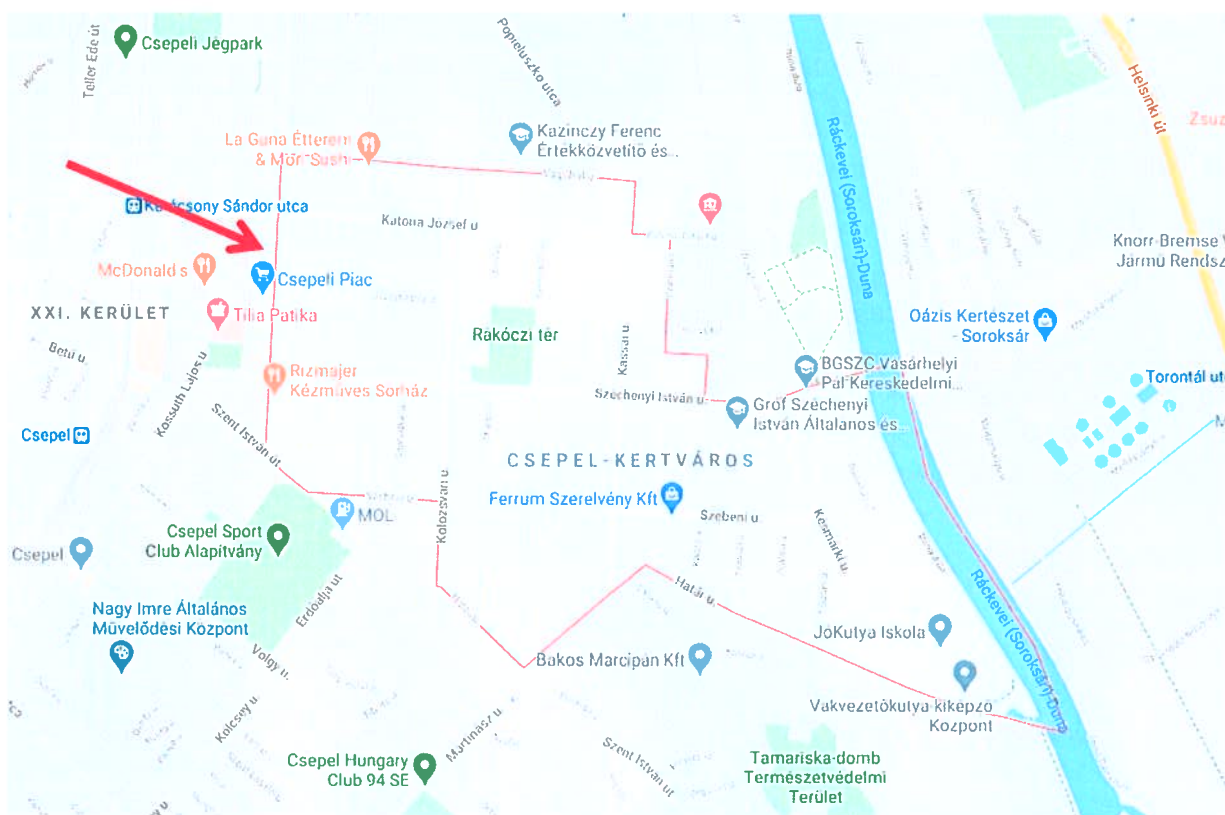
### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

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 Ráckevei-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 Szigetszentmiklósához tartozó Lakihegy határolja.





Az értékelt ingatlan Csepel-Belváros és Csepel-Kertváros határán, a II. Rákóczi Ferenc utcával párhuzamos Táncsics Mihály utcában található. Közigazgatásilag **Csepel-Kertváros**hoz 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 a Ady Endre útra, onnan érhető el a Táncsics Mihály utca.

**Parkolás:** az ingatlanon és az ingatlan előtt nincs lehetőség parkolásra, a környező utcákban díjmentes lehetséges. Az utcáról egy kiskapun keresztül lehet az ingatlanra bejutni, gépjármű behajtására alkalmas kapu nincs.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

|  |  |
|--|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 82.   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 82.   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | 208850/0/A/1   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat; 1/1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Egyéb helyiség   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Volt iskola  |
| <b>Albetét alapterülete:</b>                             | 208 m <sup>2</sup> (799/1000 eszmei hányad)  |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Társasház<br>A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek. |

### 2.3 Gazdasági környezet

A 20. század első felében a terület gazdaságát a Weiss Manfréd nevével fémjelzett Vas- és Fémmű határozta meg. A második világháborút követően a gyár állami kézben működött tovább. Az 1980-as évek végén a kereslet hiánya és a drága fenntartás miatt a termelés lassan leállt. Jelenleg a gyár területén ipari park üzemel, ahol több száz vállalkozás, iroda és üzem működik.

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

A Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. (röviden: Csepeli Városfejlesztési Kft.) a Csepeli Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, amelyet az Önkormányzat elsősorban városfejlesztési feladatok lebonyolítására hozott létre. Feladatuk egyrészt a kerület városfejlesztési és városrehabilitációs beruházásainak előkészítése és lebonyolítása, valamint a helyi gazdaságfejlesztési elképzelések Önkormányzattal együtt történő kidolgozása, megvalósítása, illetve a megvalósításnak koordinálása.

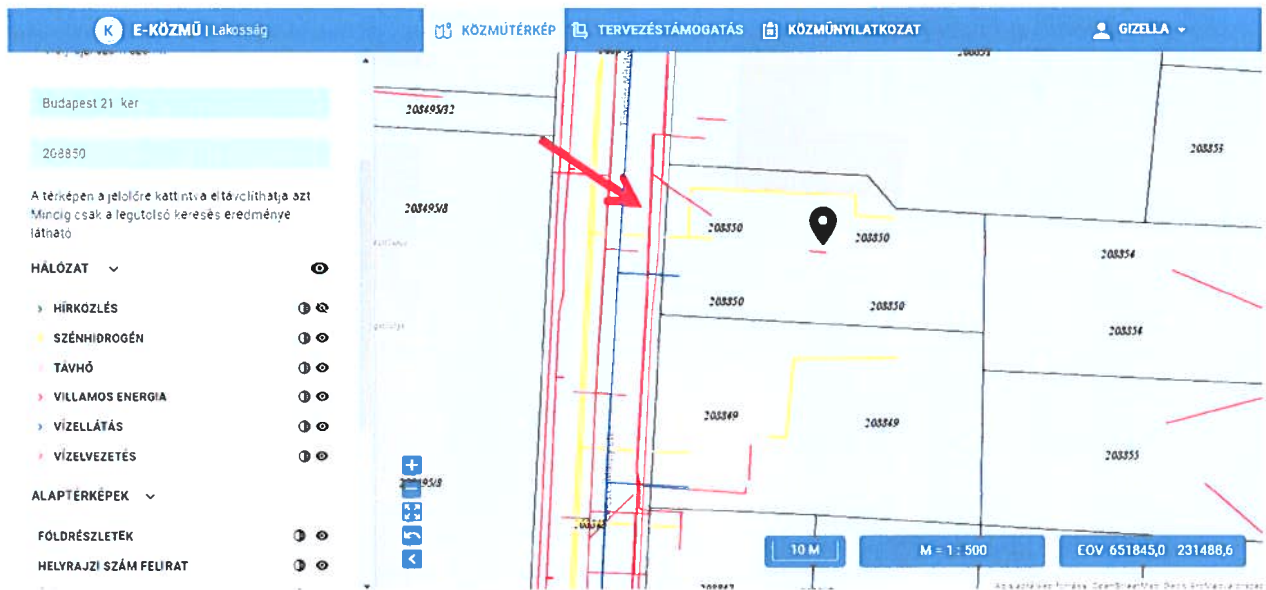
### 2.4 Az ingatlan jellemzői

Az ingatlan társasházi albetétként nyilvántartott, de a természetben egy önálló faház a hozzákerített földterülettel. Az elkerített területen egy kisméretű, gyenge műszaki állapotú, téglaszerkezetű melléképület is található.

Az ingatlan forgalmas út mentén helyezkedik el. Környezetében lakótelepi panelépületek, lepényépületek, családi házak és közpark található. A környék infrastrukturális ellátottsága jó: iskola, óvoda, élelmiszerüzletek, piac, orvosi rendelő, posta a környéken elérhetőek. A szomszédos Táncsics Mihály utca 78. szám alatt a Bocskai István Református Oktatási Központ Apáczai Csere János Középiskolája található.

#### Az elkerített telekrész ismertetése

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Beépítettség:</b>     | Beépített (faház és kis melléképület)   |
| <b>Telekrész alakja:</b> | Szabálytalan téglalap alakú   |
| <b>Domborzat:</b>        | Sík   |
| <b>Növényzet:</b>        | Füvesített elő-, oldal- és hátsókert  |
| <b>Kerítés:</b>          | Utcafronton téglalábazaton idomacél kerítés, jobboldali telekhatáron nincs egybefüggő kerítés, illetve a melléképület határolja, hátsó telekhatáron rendezetlen hullámpala kerítés, baloldali telekhatáron beton lábazaton fémoszlopok közötti drótháló. Az utcáról zártszelvény személybejáró kapun keresztül lehet bejutni.   |
| <b>Parkolás:</b>         | Az ingatlan előtt közvetlenül nincs lehetőség az utcán parkolni, csak a környező utcákban, illetve a lakótelepen (díjmentesen).   |
| <b>Közművek:</b>         | Az ingatlan összközműves.<br>A 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan előtti aknában lévő 3302161 számú vízmérő a 208850/0/B/2 hrsz.-ú családi ház fogyasztását méri, melynek átírásáról nincs tudomásunk.<br>Az ingatlan csatlakozik a városi gáz hálózatra, a gázóra a folyosón, a bejárat közelében található.<br>Az elektromos vezeték mérőórája és az éjszakai áram háromfázisú csatlakozása az épület szélfogójában található.<br>Az ingatlan önálló vízórája az előkerti vízóraaknában található. |



A 208850/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan albetétként nyilvántartott, azonban a természetben egy faház, melyhez a teljes 1023 m<sup>2</sup> nagyságú telekből kb. 589 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész hozzákerített. A korábbi iskolaként történő hasznosítás során ez volt a kialakult állapot. A Társasházi Alapító Okirat az értékelés időpontjában nem állt rendelkezésünkre, ezért nincs információnk a telek esetleges használati megállapodás szerinti felosztásáról. A 208850/0/A/1 hrsz.-ú albetéthez tartozó telekrész méretét a tulajdoni lapon szereplő eszmei hányad alapján határoztuk meg. Így az értékelés során a valóságban hozzákerített 589 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész helyett, a 797 m<sup>2</sup> telekméretet vettük figyelembe.

#### Telek terület kimutatás

| Társasház (hrsz.) | Telek terület        | Albetétek hrsz. szerint | Körbekerített telkek mérete a valóságban* | Eszmei hányadok | Eszmei tulajdoni hányad szerinti telekrész |
|-------------------|----------------------|-------------------------|---|-----------------|--|
| 208850            | 1 023 m <sup>2</sup> | 208849/0/A/1            | 589 m <sup>2</sup>                        | 779 / 1000      | 797 m <sup>2</sup>                         |
|                   |                      | 208849/0/B/2            | 434 m <sup>2</sup>                        | 221 / 1000      | 226 m <sup>2</sup>                         |

\* Az értéket 2088490/A/1 hrsz. -ú ingatlanhoz hozzákerített telekrész kisebb, mint az eszmei hányad szerint.

A telekrész sík, részben kerített. Az értékelt elkerített telekrész mérete a Közútka rendszerben történő mérés alapján 589 m<sup>2</sup> nagyságú. A Táncsics Mihály utcára merőlegesen fekvő szabálytalan téglalap alakú telek, szabadonálló beépítési módban beépített. Az utcafrontal merőlegesen elhelyezett könnyűszerkezetes épület (faház), a jobboldalon, a hátsó telekhatáron pedig egy kis melléképület. A melléképületet az értékelés során nem vettük figyelembe. Az épületek között szűk átjárón keresztül lehet a hátsókertbe jutni.





#### 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 melléképületeket.

(4)<sup>24</sup> 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 vételével, ha

- a) a rendeltetésszerű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos között, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
- b) sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
- c) a lakótelken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(5)<sup>25</sup> Az épület utca vonalára merőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorházas, csoportházas beépítést.

(6) A telkeken minden megkezdett 800 m<sup>2</sup> telekméret után legfeljebb egy lakás helyezhető el, a lakásszám azonban a 2 db-ot nem haladhatja meg. Ez a rendelkezés a sorházas és csoportházas építési övezetekre nem vonatkozik.

(7) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (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 épülettömegben helyezhetők el, kivéve saroktelek esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.

(9) A Lke-1 jelű építési övezetek építési telkein a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek számának legfeljebb kétszerese helyezhető el.

**41. § (1)** Ha a kialakult (részben vagy egészben már beépített) telektömbben található telek területe – kivéve a lakóparkos építési övezeteket - az övezetben megengedett legkisebb telekméret kétszeresét eléri, akkor a telek beépíthetőségének számításánál

- a) a kétszeres és háromszoros telekméret közötti rész csak 50 %-ban,
- b) a háromszoros telekméret feletti rész nem

vehető figyelembe.

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

<sup>24</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (5) bekezdése, hatályos 2019. október 15-től

<sup>25</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2019. október 15-től



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

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

a) a 16,0 m-nél szélesebb telken szabadonálló beépítési mód szerint is lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely amellet a telekhatár mellett van, amely mellett a szomszédos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartható,

c) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet,

d) az új épület vagy épületrész utcai építési vonala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m.

e) 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 párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t,

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

g) az övezetben megengedett melléképületeket a főrendeltetésű épülethez csatlakozva vagy a hátsókertben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában.

(5) A **Lke** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

## 84. Kertváros (Kv)

**93. § (1)** Az előírások hatálya a Vágóhid utca – Kassai köz – Katona József utca – Szatmári utca – Makád utca – Kikötő utca – Széchenyi István utca – 206883 hrsz-ú telek északi határa – keleti kerülethatár (RSD) – Duna dűlő – Határ utca – Kolozsvári utca – Szebeni utca – Szent István út – Táncsics Mihály utca által határolt területre terjed ki.

(1a)<sup>54</sup> A terület építési övezeteiben, ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 20%-os, a tervezett épület teraszházként is kialakítható, amely esetben

- a) a telek beépítettsége 1,25-szöröséig növelhető, de
- b) az épület párkánymagassága a csatlakozó terepszinttől mérve 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 m<sup>2</sup>-t,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(4) Az **Ln-T/Kv-SZ1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes 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 m<sup>2</sup>-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) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7) A **Lke-1/Kv-SZ** jelű kertvárosi lakóterületre vonatkozó előírások:

<sup>54</sup> kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

- a) az övezetben a Széchenyi István utca menti telkeknek a legnagyobb beépítettsége – amennyiben az intézményi felhasználás meghaladja a beépített szinterület (szmá) 35%-át - legfeljebb 35% lehet és az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 35%-ig csökkenthető,<sup>55</sup>
- b) a 16 m telesszélességet 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 övezetben kialakult, többlakásos lakóépületekkel beépült terület, ahol
- a) a sorházas jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet,
- b) az övezetben melléképületként csak személygépjárműtároló építmény létesíthető, lakásonként legfeljebb 24m<sup>2</sup> beépített alapterülettel, a belső utak és a saját használatú kertrészek határán ikresen elhelyezve.
- (9) A **Lke-1/Kv-O** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, oldalhatáron álló beépítési módú lakóterület.
- (10) A **Lke-1/Kv-Ikr** jelű építési övezet 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 épületrész homlokfala (építési vonala) az ikresen 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 övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az ikresen csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja,
- c) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikresen vagy a főrendeltetésű épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.
- (11) A **Lke-1/Kv-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakult vegyes beépítési módú területe.
- (12) A **Lke-1/Kv-ISZ** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást.

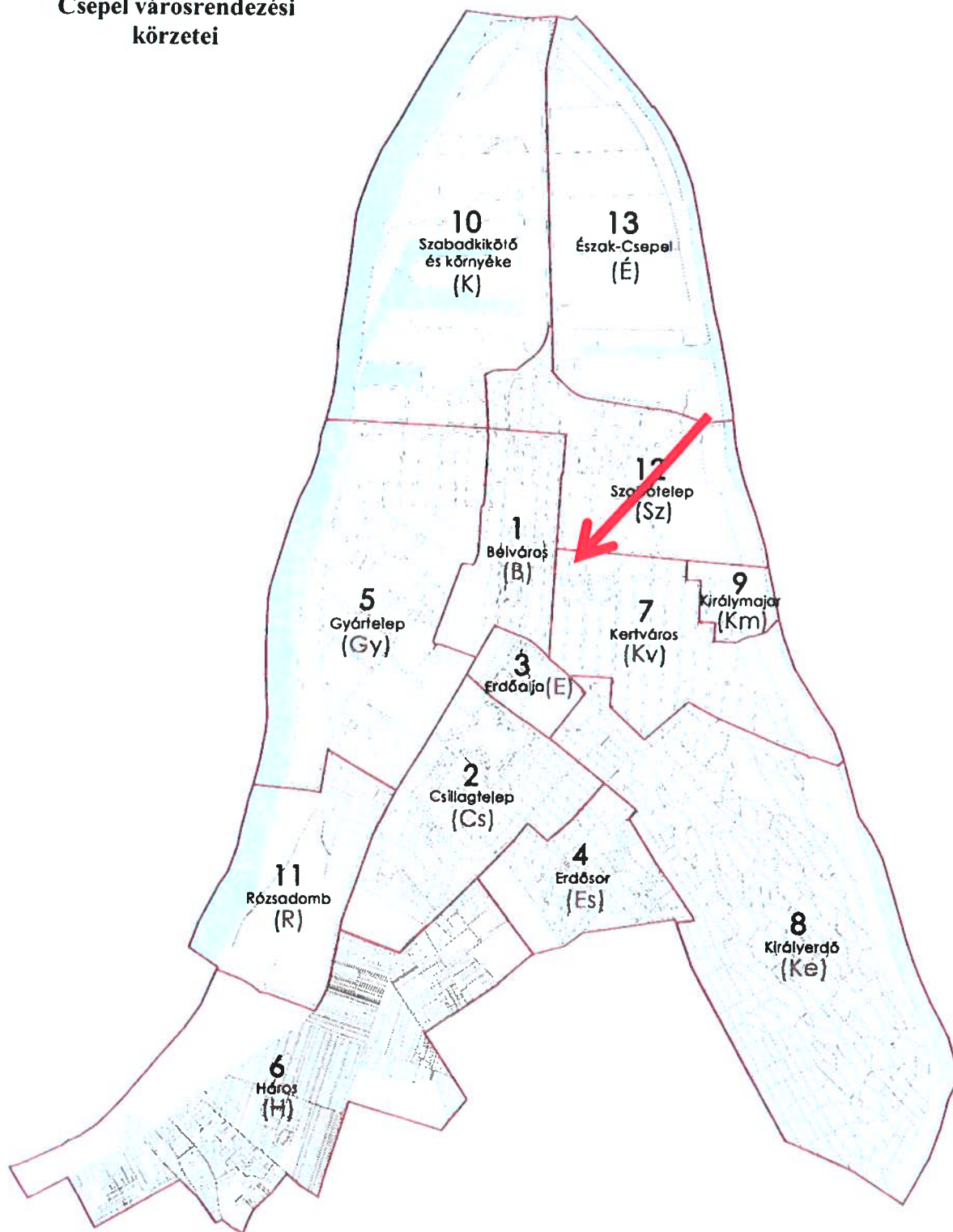
**94. § (1)** A **Vi-2/Kv-D** jelű, RSD menti, jellemzően szabadon álló jellegű intézményterület (Vakvezetőkutya-kiképző Iskola) építési övezete, ahol

- a) az előkert legalább 10 m a Dunadülő út és a közpark irányába is,
- b) az építési övezetben – a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységeken túlmenően – idősek otthona céljára szolgáló intézmény is elhelyezhető,
- c) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(2) A **Vi-2/Kv-SZ1** jelű építési övezet, 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

<sup>55</sup> A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

**Csepel városrendezési  
közetei**



7. Kertváros (Kv)<sup>89</sup>

|    | A   | B  | C                             | D                    | E                                   | F     | G                        | H                                    | I              | J         | K     |
|----|---|--|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------|-------|
| 1  | Építési övezet jele   | Beépítési mód  | Az építési telek kialakítható |                      |                                     |       |                          | Legnagyobb szintterületi mutató      |                | Az épület |       |
| 2  |   |  | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint |       | legkisebb zöldfelülete   | általános                            | parkolási célú | magassága |       |
| 3  |   |  |                               |                      | felett                              | alatt |                          |                                      |                | szmá      | szmp  |
| 4  |   |  | m <sup>2</sup>                | m                    | %                                   | %     | %                        | m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> | m              |           |       |
| 5  | <b>7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</b>  |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 6  | Ln-3/Kv-SZ  | SZ   | 1000                          | 25                   | 40                                  | 60    | 30                       | 1,25                                 | 0,5            | 4,5*      | 13,0  |
| 7  | <b>7.2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>                       |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 8  | Ln-T/Kv-SZ1   | K  | K                             | K                    | K                                   | K     | K                        | K                                    | K              | K         | 15,5  |
| 9  | Ln-T/Kv-SZ  | SZ   | 2000                          | 25                   | 35                                  | 65    | 30                       | 1,5                                  | 0,75           | K         | 13,0  |
| 10 | Ln-T/Kv-ISZ   | SZ   | 2000                          | 30                   | 50                                  | 65    | 30                       | 1,5                                  | 0,5            | K         | 15,0  |
| 11 | <b>7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>              |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 12 | Lke-1/Kv-SZ   | SZ   | 600                           | 16                   | 25<br>35 <sup>(1)*</sup>            | 45    | 50<br>35 <sup>(1)*</sup> | 0,75<br>0,9 <sup>(1)</sup>           | 0,1            | 5,0       | 7,5   |
| 13 | Lke-1/Kv-SZ1  | SZ   | 1000                          | 20                   | 25                                  | 45    | 50                       | 0,6                                  | 0,2            | 4,0       | 6,5   |
| 14 | Lke-1/Kv-O  | O  | 600                           | 14                   | 25                                  | 40    | 50                       | 0,6                                  | 0,1            | 4,0       | 5,0   |
| 15 | Lke-1/Kv-Ikr  | Ikr  | 400                           | 11                   | 25                                  | 40    | 50                       | 0,6                                  | 0,1            | 4,0       | 7,0   |
| 16 | Lke-1/Kv-K  | SZ   | 600                           | 16                   | 25                                  | 40    | 50                       | 0,7                                  | 0,1            | 4,0       | 7,0   |
| 17 |   | O  | 600                           | 14                   |                                     |       |                          | 0,6                                  |                |           | 5,0   |
| 18 |   | Ikr  | 400                           | 11                   |                                     |       |                          | 0,7                                  |                |           | 7,0   |
| 19 | Lke-1/Kv-ISZ  | Z  | 2000                          | 30                   | 45*<br>s65*                         | 0,45  | 20*                      | 1,2                                  | 0,45           | 4,0       | 10,5* |
| 20 | <b>7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>       |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 21 | Vi-2/Kv-D   | SZ   | 2000                          | 30                   | 25                                  | 50    | 50                       | 1,00                                 | 0,5            | 4,5       | 10,5  |
| 22 | Vi-2/Kv-SZ1   | SZ   | 3000                          | 50                   | 35                                  | 60    | 35                       | 1,25                                 | 0,5            | 3,0       | 12,5  |
| 23 | Vi-2/Kv-SZ2   | SZ   | 5000                          | 50                   | 10                                  | 30    | 50                       | 0,5                                  | 0,3            | 3,0       | 10,5  |
| 24 | <b>7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b> |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 25 | Vi-3/Kv-SZ1   | SZ   | 2000                          | 25                   | 35                                  | 50    | 30                       | 1,5                                  | 0,5            | 4,5       | 12,5  |
| 26 | Vi-3/Kv-SZ2   | SZ   | 2000                          | 25                   | 35                                  | 50    | 30                       | 1,0                                  | 0,5            | 4,5       | 7,5   |
| 27 | <b>7.6. Közkert, közpark (Zkp)</b>  |  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 28 | Zkp/Kv-1  | SZ   | 10000                         | 50                   | 3                                   | -     | 70                       | 0,03                                 | -              | -         | 4,5   |
| 29 | Zkp/Kv-2  | SZ   | 3000                          | 50                   | 3                                   | -     | 30                       | 0,03                                 | -              | -         | 4,5   |
| 30 | SZ  | szabadon álló beépítési mód  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 31 | Z   | zárt sorú beépítési mód  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 32 | O   | oldalhatáron álló beépítési mód  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 33 | Ikr   | ikres beépítési mód  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 34 | K   | kialakult állapot szerint  |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 35 | <sup>(1)</sup>  | Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben                     |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 36 | s   | sarok telek esetén   |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |
| 37 | *   | A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján |                               |                      |                                     |       |                          |                                      |                |           |       |

<sup>89</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének f) pontja, hatályos: 2019. október 15-től



**Az ingatlanra vonatkozó változási 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 elrendeléséről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. 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) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya a Budapest XXI. Kerület Táncsics Mihály utca – Vágóhíd utca – Pozsonyi utca – Katona József utca által határolt területre terjed ki – a rendelet 1. számú melléklete szerint.

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

3. §

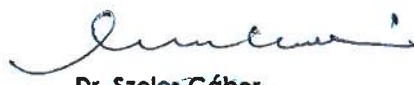
(1) E rendelet előírásait a hatályba lépésekor folyamatban lévő nem építési engedélyköteles, nem egyszerű bejelentésköteles építési tevékenységekre, értéknövelő változtatásokra, valamint rendeltetismódosításokra is alkalmazni kell.

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

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

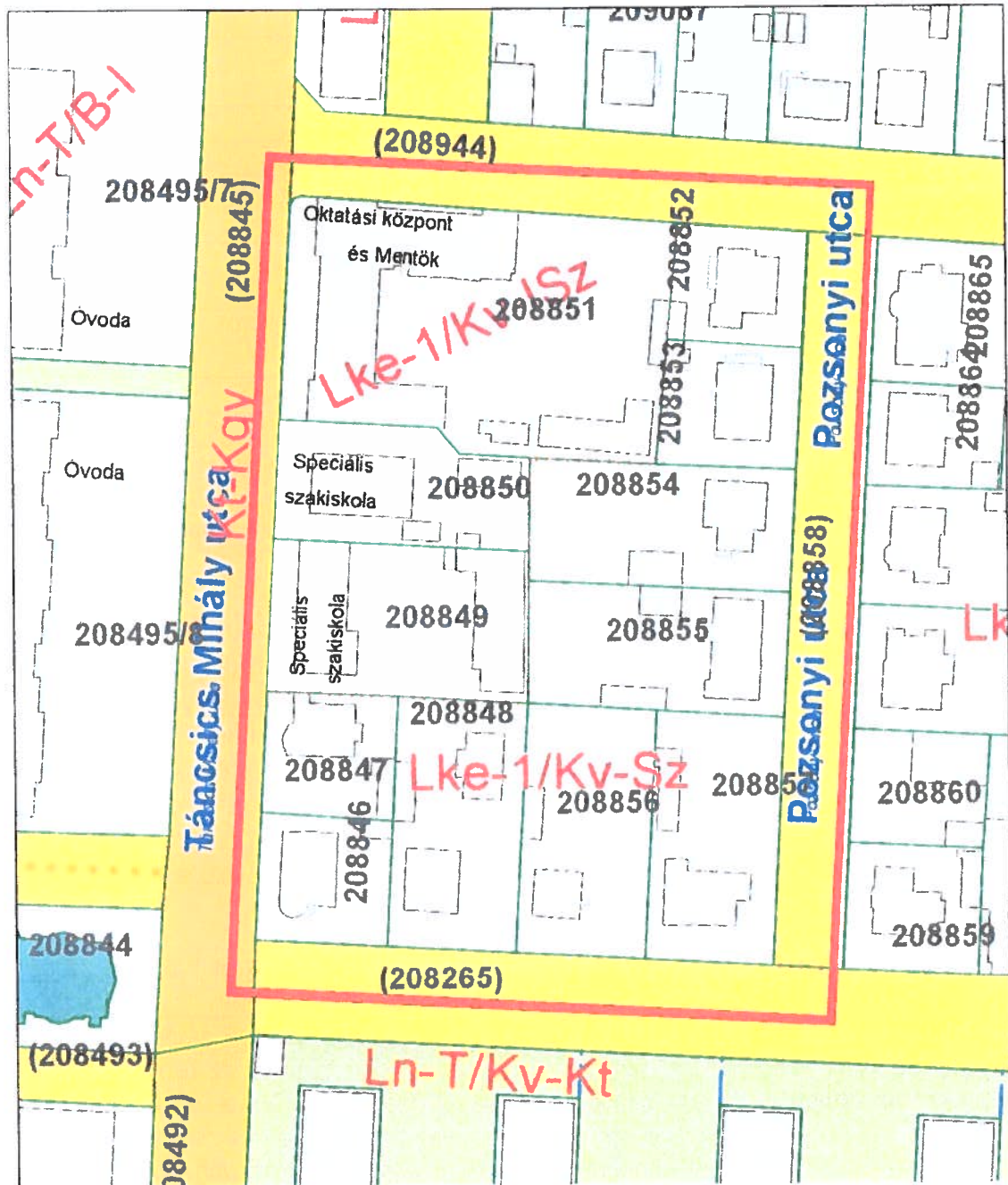


**Borbély Lénárd**  
polgármester



**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

aki egyben a rendelet kihirdetését  
záradékolja 2020. május 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-Vágóhid utca-Pozsonyi utca-  
 Katona József utca által határolt területen változtatási tilalom  
 elrendeléséről

**A felépítmény (faház)**

|   |  | állapot   |
|---|--|---|
| <b>Építési éve:</b>                           | 1990-es évek eleje   |   |
| <b>Alapterület:</b>                           | Nettó: 208 m <sup>2</sup> (tulajdoni lap szerint)  |   |
| <b>Szintszám:</b>                             | földszintes  |   |
| <b>Alapozás:</b>                              | beton  | stabil  |
| <b>Teherhordó szerkezet:</b>                  | könnyűszerkezetes, favázás, rétegelt falemez kitöltéssel   | korának megfelelő állapotú                              |
| <b>Tető:</b>                                  | nyeregterető fa fedélszékkal, hullámpala borítással  | korának megfelelő állapotú                              |
| <b>Homlokzat:</b>                             | A homlokzati felületeket szigetelőréteggel látták el.  | korának megfelelő állapotú                              |
| <b>Lépcsőház, lépcsők:</b>                    | nincs  | -   |
| <b>Lift:</b>                                  | nincs  | -   |
| <b>Nyílászárók:</b>                           | A bejárati ajtók üvegezett fa szerkezetek, a helyiségek ajtaja egyszárnyú telelapos típus szerkezetek. Az egymás mellé, sűrűn elhelyezett bukóablakok dupla üvegezésű fa szerkezetek.  | felújítandó (bejárati ajtó vetemedett, nehezen zárható) |
| <b>Padozatok:</b>                             | PVC  | kopott, sérült  |
| <b>Felületképzés:</b>                         | fehérre festett fal és mennyezeti felületek, a folyosón kb. 1,60 m magasságig olajfestéssel ellátva, mosdóknál helyenként csempézett falak.  | felújítandó   |
| <b>Fűtési rendszer:</b>                       | Központi fűtés FÉG típusú gázkazánnal, a hőleadás lapradiátorokkal történik - az 1. negyedév folyamán a fűtési rendszer felülvizsgálata és üzembehelyezése az faházban megtörtént  | üzemképes   |
| <b>Világítás:</b>                             | neon   | kielégítő   |
| <b>Meleg víz:</b>                             | villanybojler - az 1. negyedév folyamán a vízvezetékrendszer felülvizsgálata megtörtént  | üzemképes   |
| <b>Beosztás:</b>                              | A helyiségek középfolysóról nyílnak, az épület hátsó részében található a vizesblokk (két WC és mosdók).   |   |
| <b>Jelenlegi hasznosítás:</b>                 | használaton kívül, korábban szakiskola részeként használták  |   |
| <b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b> | A 208850 hrsz.-ú ingatlan 2002-ben társasházzá alakították, melynek tárgyi ingatlan az egyik albetétje. Az épület az 1990-es években épült, földszintes, középfolysós kialakítású faház. A folyosóról 8 helyiség és a vizesblokk nyílnak. Az épületnek van egy hátsó kijárata is a folyosó végén. Az épület nagy ablakai miatt világos. Riasztórendszerrel védett. |   |

| Alapterület-kimutatás   |                      |           |                       |               |             |      |                       |
|---|----------------------|-----------|-----------------------|---------------|-------------|------|-----------------------|
| Faház   |                      |           |                       |               |             |      |                       |
| Sorszám<br>(alaprajz szerint)   | Helyiség megnevezése | Szint     | Nettó terület         | Padlóburkolat | Belmagasság | %    | Redukált terület      |
| 001   | Előér                | földszint | 2,00 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 2,00 m <sup>2</sup>   |
| 002   | Folyosó              | földszint | 26,16 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 26,16 m <sup>2</sup>  |
| 003   | Helyiség             | földszint | 26,55 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 26,55 m <sup>2</sup>  |
| 004   | Szerár               | földszint | 16,63 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 16,63 m <sup>2</sup>  |
| 005   | Helyiség             | földszint | 22,33 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 22,33 m <sup>2</sup>  |
| 006   | Helyiség             | földszint | 22,33 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 22,33 m <sup>2</sup>  |
| 007   | Előér                | földszint | 4,21 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 4,21 m <sup>2</sup>   |
| 008   | WC                   | földszint | 1,25 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 1,25 m <sup>2</sup>   |
| 009   | WC                   | földszint | 1,21 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 1,21 m <sup>2</sup>   |
| 010   | Helyiség             | földszint | 9,11 m <sup>2</sup>   | Csempé        | 3,05 m      | 100% | 9,11 m <sup>2</sup>   |
| 011   | Tároló               | földszint | 3,15 m <sup>2</sup>   | Csempé        | 3,05 m      | 100% | 3,15 m <sup>2</sup>   |
| 012   | Helyiség             | földszint | 33,73 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 33,73 m <sup>2</sup>  |
| 013   | Helyiség             | földszint | 22,33 m <sup>2</sup>  | PVC           | 3,05 m      | 100% | 22,33 m <sup>2</sup>  |
| 014   | Orvosi szoba         | földszint | 8,05 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 8,05 m <sup>2</sup>   |
| 015   | Helyiség             | földszint | 8,05 m <sup>2</sup>   | PVC           | 3,05 m      | 100% | 8,05 m <sup>2</sup>   |
| Földszint összesen:   |                      |           | 207,09 m <sup>2</sup> |               |             |      | 207,09 m <sup>2</sup> |
| Teljes alapterület, kerekítve:*   |                      |           | 207 m <sup>2</sup>    |               |             |      | 207 m <sup>2</sup>    |
| * A tulajdoni lapon 208 m <sup>2</sup> szepel, ezért az értékelés során ezzel számoltunk! |                      |           |                       |               |             |      |                       |

## 2.5 SWOT analízis a különálló telkekre vonatkozóan

| erőségek  | gyengeségek   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>kerületen belüli központi elhelyezkedés</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>könnyűszerkezetes épület műszaki állapota</li> </ul> |
| lehetőségek   | veszélyek   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>bérbeadás iskolaként vagy iroda funkcióra</li> <li>épület bontása utáni hasznosítás</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>jogi rendezetlenségek (telekhasználat)</li> </ul>    |

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

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

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

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



### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

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

#### **MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

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

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
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.

### **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 határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre 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.

### **Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a 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 újratermelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell 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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
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 kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan jogi jellegét, a kerületen belüli elhelyezkedést, a megközelíthetőséget, az épület alapterületét, a szerkezetét / műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (irodaként értékelve), a telek méretét, a fűtését az alábbi táblázat szerint:

## Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Megnevezés  |   | 1.   | 2.  | 3.   |
|---|---|--|---|--|
| <b>Ingatlan címe</b>                                | XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 82.  | XXI. ker. Csepel-Szabótelep, Vasas utca  | XXI. ker. Csepel-Királyerdő   | XXI. ker. Csepel-Ófalu, Ady Endre út   |
| <b>Adat jellege</b>                                 | Vizsgált ingatlan   | kinálati adat  | kinálati adat   | kinálati adat  |
| <b>Adat dátuma</b>                                  |   | 2021. február  | 2021. február   | 2021. február  |
| <b>Adat forrása</b>                                 |   | <a href="https://ingatlan.com/27827417">ingatlan.com/27827417</a>  | <a href="https://ingatlan.com/31513852">ingatlan.com/31513852</a>   | <a href="https://ingatlan.com/29092001">ingatlan.com/29092001</a>  |
| <b>Ingatlan típusa</b>                              | intézményi  | családi ház  | családi ház   | háztész  |
| <b>Kínálati nettó ár</b>                            |   | 39 370 079 Ft  | 35 354 331 Ft   | 39 291 339 Ft  |
| <b>Kínálati nettó ár</b>                            | kinálati korrekció mértéke: -5%   | 37 401 575 Ft  | 33 586 614 Ft   | 37 326 772 Ft  |
| <b>Épület alapterülete</b>                          | 208 m <sup>2</sup>  | 247 m <sup>2</sup>   | 240 m <sup>2</sup>  | 150 m <sup>2</sup>   |
| <b>Telek terület</b>                                | 797 m <sup>2</sup>  | 712 m <sup>2</sup>   | 550 m <sup>2</sup>  | 472 m <sup>2</sup>   |
| <b>Fajlagos ár</b>                                  |   | 151 423 Ft/m <sup>2</sup>  | 139 944 Ft/m <sup>2</sup>   | 248 845 Ft/m <sup>2</sup>  |
| <b>Szöveges leírás</b>                              | 1990-es években épült, földszintes, középblyosós kialakítású faház egykor oktatási célra használták. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes. | 7 szobás, duplakomfortos földszintes épület cirkófűtéssel összközműves telken. Munkásszállónak vagy telephelynek alkalmas. | 8 szobás, közepes állapotú, földszintes, dupla komfortos, gázkonvektoros családi ház két bejárattal. A telken több gépkocsi tud parkolni. | Közepes állapotú, földszintes épület, melyben két lakás kialakított. Fűtése gázcirkóval megoldott. Önálló garázs a telken. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                       |   |  |   |  |
| <b>Jogi jelleg</b>                                  | Albétét rendezetten telekhasználattal   | kedvezőbb  | kedvezőbb   | kedvezőbb  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | -10%   | -10%  | -10%   |
| <b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>               | Csepel-Kertváros  | hasonló  | kedvezőtenebb   | hasonló  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 0%   | 5%  | 0%   |
| <b>Megközelíthetőség</b>                            | jó  | hasonló  | kedvezőtenebb   | hasonló  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 0%   | 5%  | 0%   |
| <b>Alapterület</b>                                  |   | nagyobb  | nagyobb   | kisebb   |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 5%   | 5%  | -10%   |
| <b>Épület szerkezete, műszaki állapota</b>          | faház / közepes   | tégla / közepes  | tégla / közepes   | tégla / közepes  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | -15%   | -15%  | -15%   |
| <b>Parkolási lehetőség</b>                          | közterületen  | hasonló  | kedvezőbb   | kedvezőbb  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 0%   | -5%   | -5%  |
| <b>Használat, funkció</b>                           | volt iskola - iroda funkcióra alkalmas  | munkásszálló / telephely   | családi ház   | családi ház  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 0%   | -5%   | -5%  |
| <b>Telek méret</b>                                  | 797 m <sup>2</sup>  | kisebb   | kisebb  | kisebb   |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 5%   | 10%   | 15%  |
| <b>Fűtés</b>  | cirkó   | cirkó  | konvektor   | cirkó  |
| <b>Korrekcó mértéke</b>                             |   | 0%   | 5%  | 0%   |
| <b>Korrekcó a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>  |   | -15%   | -5%   | -30%   |
| <b>Korrigált fajlagos ár</b>                        | 145 283 Ft/m <sup>2</sup>   | 128 710 Ft/m <sup>2</sup>  | 132 947 Ft/m <sup>2</sup>   | 174 192 Ft/m <sup>2</sup>  |
| <b>Korrigált ár</b>                                 | 30 218 829 Ft   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterülete:  |   |  |
| <b>A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b> | 30 200 000 Ft   |  |   |  |



#### **4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással**

Az értékelt ingatlan esetében eltekintettünk az egykori iskolaként történő hasznosítástól és az értékelés során feltételeztük a jövőben irodaként történő hasznosítását, melyre az épület középfolysós kialakítása is lehetőséget ad. Az épületet udvar veszi körül, melyre parkolni nem lehet, azonban az értékelés során figyelembe vettük, hogy az ingatlan önálló épület. A melléképület műszaki állapota miatt nem bérbe adható, értéket nem képvisel. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti 208855/0/A/1 hrsz.-ú albetétet értékeltük, - mely a rendelkezésünkre álló alaprajz szerint nagyságrendileg megegyezik a faház tulajdoni lapon szereplő alapterületével - ezért a melléképületet nem vettük figyelembe az értékeléskor.

Első lépésként meghatároztuk az ingatlan bérleti díját piaci összehasonlító módszerrel. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A volt iskolaépület esetében az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, az épület alapterületét, műszaki állapotát, a parkolási lehetőséget, a funkcióját (irodaként értékelve), az ingatlan kialakítását, egyéb jellemzőit és a légkondicionálást az alábbi táblázat szerint:

**A felépítmény (faház) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

| Megnevezés                                 |  | 1.   | 2.  | 3.   |
|--|--|--|---|--|
| Ingatlan címe                              | XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 82.   | XXI. ker. Csepel-Belváros, Kossuth Lajos u.  | XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Színesfém u. 11-15  | XXI. Csepel-Szabótelep, Gubacsi hidnál   |
| Adat jellege                               | Vizsgált ingatlan  | kinálási adat  | kinálási adat   | kinálási adat  |
| Adat dátuma                                |  | 2021. február  | 2021. február   | 2021. február  |
| Adat forrása                               |  | <a href="https://ingatlan.com/31848838">ingatlan.com/31848838</a>  | <a href="https://ingatlan.com/31764892">ingatlan.com/31764892</a>   | <a href="https://ingatlan.com/31317661">ingatlan.com/31317661</a>                                  |
| Ingatlan típusa                            | intézményi   | irodehelyiség irodaházban  | irodehelyiség irodaházban   | iroda  |
| Kínálati nettó bérleti díj                 |  | 380 000 Ft/hó  | 110 069 Ft/hó   | 157 480 Ft/hó  |
| Korrigált bérleti díj                      | kinálási korrekció mértéke: -10%   | 342 000 Ft/hó  | 99 062 Ft/hó  | 141 732 Ft/hó  |
| Épület alapterülete                        | 208 m <sup>2</sup>   | 190 m <sup>2</sup>   | 80 m <sup>2</sup>   | 113 m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos bérleti díj                       |  | 1 800 Ft/hó/m <sup>2</sup>   | 1 238 Ft/hó/m <sup>2</sup>  | 1 254 Ft/hó/m <sup>2</sup>   |
| Szöveges leírás                            | 1990-es években épült, földszintes, középfolyosós kialakítású faház egykor oktatási célra használták. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes. | 3 szintes, C kategóriás, klimatizált, központi fűtéssel ellátott irodaház 2. szintje. Jól megközelíthető, központi elhelyezkedésű. | B kategóriás irodaházban, felújított iroda a 2. emeleten. Közvetlen parkolás az irodaház előtt ingyenesen lehetséges. | 3 helyiségből álló irodafunkcióra alkalmas helyiségcsoport utcai bejárattal mosdóval teakonyhával. |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>              |  |  |   |  |
| Kerületen belüli elhelyezkedés             | Csepel-Kertváros   | Csepel-Belváros  | Csepel-Gyártelep  | Csepel-Szabótelep  |
| Korrekció                                  |  | 0%   | 10%   | 5%   |
| Közlekedés                                 | jó   | hasonló  | hasonló   | hasonló  |
| Korrekció                                  |  | 0%   | 0%  | 0%   |
| Alapterület                                |  | hasonló  | kisebb  | kisebb   |
| Korrekció                                  |  | 0%   | -5%   | -5%  |
| Épület szerkezete, műszaki állapota        | faház / közepes  | jó   | felújított  | jó / egyik helyiség befejezeten  |
| Korrekció                                  |  | -20%   | -25%  | -15%   |
| Parkolási lehetőség                        | közterületen   | kedvezőbb  | kedvezőbb   | udvari beálló  |
| Korrekció                                  |  | -5%  | -5%   | -5%  |
| Használat, funkció                         | volt iskola - iroda funkcióra alkalmas   | kedvezőbb  | kedvezőbb   | kedvezőbb  |
| Korrekció                                  |  | -5%  | -5%   | -5%  |
| Kialakítása                                | önálló épület kerttel  | irodaház egy szintje   | irodaházban iroda   | irodahelyiség  |
| Korrekció                                  |  | 0%   | 5%  | 5%   |
| Egyéb                                      | földszinti utcáfronó   | 2. emeleti   | 2. emeleti  | földszinti utcáfronó   |
| Korrekció                                  |  | 5%   | 5%  | 0%   |
| Légkondicionált                            | nem  | igen   | nem   | nem  |
| Korrekció                                  |  | -5%  | 0%  | 0%   |
| Összes korrekció                           |  | -30%   | -20%  | -20%   |
| Korrigált fajlagos bérleti díj             | 1 085  | 1 260  | 991   | 1 003  |
| Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve: | 226 000  | Ft/hó  | 2 712 000   | Ft/év  |

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

| Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése |              |       |
|---|--------------|-------|
| Megnevezés                                | dátum        | érték |
| MNB 15 éves kötvény                       | 2021. január | 2,55% |
| tranzakciós költségek                     |              | 0,50% |
| ingatlanpiaci kockázat prémiuma           |              | 1,50% |
| típus kockázat                            | intézményi   | 2,00% |
| regionális kockázat                       | XXI. ker.    | 1,50% |
| Hozam ráta:                               |              | 8,05% |

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

| A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével |                   |           |
|--|-------------------|-----------|
| évi teljes bevétel   | 2 712 000         | Ft/év     |
| veszteség (kiadási, behajtási)                             | 10,00%            |           |
| tőkésítési ráta:   | 8,05%             |           |
| Tőkésített forgalmi érték:                                 | 30 320 497        | Ft        |
| <b>Kerekített forgalmi érték:</b>                          | <b>30 300 000</b> | <b>Ft</b> |

#### 4.3 Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

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

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. Olyan összehasonlító adatokat kerestünk, melyek méretüket tekintve hasonlóak az értékelt ingatlanhoz. Hasonló intézményi / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az egyes ingatlanok alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos árak átlagát, mely az értékelt ingatlan alapjául szolgáló kerekített nettó forgalmi értéket eredményezte az Lke-1/Kv-ISZ övezetben. További korrekciót alkalmaztunk a fennálló változási tilalom miatt az alábbi táblázat szerint:

## A telekrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

| Megnevezés  |  | 1.   | 2.   | 3.   |
|---|--|--|--|--|
| Ingtatlan címe  | XXI. ker. Csepel-Kertváros,<br>Tánics Mihály u. 82.  | XXI. ker. Csepel-Királyerdő,<br>Vesszősfa János u. 12.<br>202058 hrsz          | XXI. ker. Csepel-Királyerdő  | XXI. Csepel-Királyerdő,<br>Szent István út 280<br>205624 hrsz  |
| Adat jellege  | Vizsgált ingatlan  | kinálási adat  | kinálási adat  | kinálási adat  |
| Adat dátuma   |  | 2021 február   | 2021 február   | 2021 február   |
| Adat forrása  |  | ingatlan.com/31565459  | ingatlan.com/32015721  | ingatlan.com/31779733  |
| Ingtatlan típusa  | telekrész  | telek  | telek  | telek  |
| Kínálási nettó ár (Ft)                                  |  | 31 417 323 Ft  | 31 181 102 Ft  | 34 645 669 Ft  |
| Kínálási nettó ár (Ft)                                  | kinálási korrekció mértéke:<br>-10%  | 28 275 591 Ft  | 28 062 992 Ft  | 31 181 102 Ft  |
| Telekrész terület (m <sup>2</sup> )                     | 797 m <sup>2</sup>   | 522 m <sup>2</sup>   | 586 m <sup>2</sup>   | 833 m <sup>2</sup>   |
| Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                        |  | 54 168   | 47 889   | 37 432   |
| Szöveges leírás   | Sík, szabályos alakú,<br>összközműves telekrész.<br>Gépkocsival nem lehet a<br>telekrészre behajtani | Zöldövezetben lévő<br>összközműves telek bontandó<br>házzal, 21 m utcafrontal. | Összközműves telek bontandó<br>házzal, csendes, aszfaltozott<br>utcában. | Víz, villany és csatorna<br>közművekkel ellátott telek,<br>19,5 méter utcafrontal,<br>bontandó épülettel |
| <b>Értékmódosító tényezők</b>                           |  |  |  |  |
| Jogi jelleg   | osztatlan közös tulajdon   | kedvezőbb  | kedvezőbb  | kedvezőbb  |
| Korrekció mértéke                                       |  | -10%   | -10%   | -10%   |
| Kerületen belüli elhelyezkedés                          | Csepel-Kertváros   | Királyerdő   | Királyerdő   | Királyerdő   |
| Korrekció mértéke                                       |  | 5%   | 5%   | 5%   |
| Megközelíthetőség                                       | jó   | hasonló  | hasonló  | hasonló  |
| Korrekció mértéke                                       |  | 0%   | 0%   | 0%   |
| Telek alakzat, domborzat                                | sík, szabályos, kerttel  | hasonló  | hasonló  | hasonló  |
| Korrekció mértéke                                       |  | 0%   | 0%   | 0%   |
| Telek méret   |  | kisebb   | kisebb   | hasonló  |
| Korrekció mértéke                                       |  | -15%   | -15%   | 0%   |
| Parkolási lehetőség                                     | közterületen<br>(távolabbi utcákban)   | telken belül   | telken belül   | hasonló  |
| Korrekció   |  | -10%   | -10%   | 0%   |
| Infrastruktúra (közműellátottság)                       | összközműves   | összközműves   | összközműves   | víz villany csatorna   |
| Korrekció   |  | 0%   | 0%   | 2%   |
| Övezeti besorolás                                       | Lke-1/Kv-ISZ<br>(csak szolg. lakás építhető)   | Lke-1/Ke-01  | lakó   | Lke-1/Ke-Sz  |
| Korrekció mértéke                                       |  | -10%   | -10%   | -10%   |
| Beépíthetőség   | 45%, 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 30%; 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | 30%; 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                  | 25%; 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Korrekció mértéke                                       |  | 15%  | 15%  | 20%  |
| Bontandó épület   | nincs  | van  | van  | van  |
| Korrekció mértéke                                       |  | 3%   | 3%   | 3%   |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva            |  | -22%   | -22%   | 10%  |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )              | 40 260   | 42 251   | 37 353   | 41 176   |
| Korrigált ár (Ft)                                       | 32 087 188   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület                                 |  |  |
| Változási tétel mértéke                                 | -15%   |  |  |  |
| Korrigált ár (Ft)                                       | 27 274 110   | fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület                                 |  |  |
| <b>A telekrész nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b> |  | <b>27 300 000 Ft</b>   |  |  |



A felépítmények pótlási költségét az ÉKS 2020 alapján határoztuk meg az avultsági szint figyelembevételével, majd az így kapott értékhez hozzáadtuk a telek piaci forgalmi értékét az alábbi táblázat szerint:

| Épületek  | beépített<br>nettó<br>terület | Újraelőállítási<br>költség |            | Avultsági szint (%) |                   |                           | Nettó<br>újraelőállítási<br>költség |
|---|-------------------------------|----------------------------|------------|---------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|   | (m <sup>2</sup> )             | (Ft/m <sup>2</sup> )       | (Ft)       | fizikai             | funkcio-<br>nális | gazdasági-,<br>környezeti | (Ft)                                |
| Faház   | 208,00                        | 255 000                    | 53 040 000 | 70%                 | 60%               | 60%                       | 13 366 080                          |
| A telek értéke összehasonlító módszer alapján                   |                               |                            |            |                     |                   |                           | 27 300 000                          |
| <b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve</b> |                               |                            |            |                     |                   |                           | <b>40 700 000</b>                   |

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 82. szám alatti, 208850/0/A/1 hrsz.-ú** ingatlan bérleti díj és forgalmi érték meghatározását.

| Értékelési módszerek                            | Érték         | Súlyozás | Súlyozott érték      |
|---|---------------|----------|----------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel | 30 200 000 Ft | 100%     | 30 200 000 Ft        |
| Hozam alapú módszerrel                          | 30 300 000 Ft | 0%       | 0 Ft                 |
| Költség alapú módszerrel                        | 40 700 000 Ft | 0%       | 0 Ft                 |
| <b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>   |               |          | <b>30 200 000 Ft</b> |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:** **30 200 000 Ft + áfa,**  
azaz harmincmillió-kettőszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épület 208 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületére vetítve, kerekítve: **145 200 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
azaz száznegyvenötezer-kettőszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

**Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:** **226 000 Ft/hó + áfa,**  
azaz kettőszázhuszonhatezer forint/hó + áfa

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épület 208 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületére, kerekítve: **1 085 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,**  
azaz ezernyolcvanöt forint/hó/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!*

**A költség alapú módszer szerint megállapítható, hogy a felépítmény értéke alacsonyabb, mint az elkerített földterület értéke!**

Budapest, 2021.02.15.

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



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekésházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

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

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

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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.

### Megbízástól való függés

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

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

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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





# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/49581/2021

2021.02.01

Szektor : 5a

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208850 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Táncsics Mihály utca 82. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1081 (m2) törölő határozat: 40/2003

Földrészlet területe változás előtt: 1023 (m2) törölő határozat: 5075/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett udvar és szakiskola

0

1023

0.00

1. bejegyző határozat: 309864/1/2002/96.07.10

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 782/1081 törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 14158/1941.(08.11.)

törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10

jogcím: 9/1969 Korm. sz. rend. 2.§

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

tul.hányad: 1/1 tul.hányadot módosító határozat: 55157/1/2001/01.02.02

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 13426/2/1982.(08.02.)

törölő határozat: 140485/1995/1995.07.18

jogcím:

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona József utca 62-64.

3. hányad: 299/1081 törölő határozat: 55157/1/2001/01.02.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 140485/1995/1995.07.18

törölő határozat: 55157/1/2001/01.02.02

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona József utca 62-64.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

Oldal: 2/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/49581/2021

2021.02.01

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 208850 helyrajzi szám

## Folytatás az előző lapról

## II. RÉSZ

8. hányad: 782/1081 törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 140485/1995/1995.07.18

törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10

jogcím: átadás

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY

cím: 1056 BUDAPEST Városház utca 9-11

9. tulajdoni hányad: 299/1081 törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 55157/1/2001/01.02.02

törölő határozat: 309864/1/2002/96.07.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 309864/1/2002/96.07.10

jogcím: társasház alapítás

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: -

A tulajdonjogokat a 208850/0/A/1-208850/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett tulajdoni  
különlapok tartalmazzák.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/49610/2021

2021.02.01

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208850/0/A/1 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Táncsics Mihály utca 82. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                                 | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/Fél | eszmei hányad                | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|
| egyéb helyiség                             | 208           | 0 0                       | 779/1000                     | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 309864/1/2002/02.11.28 |               |                           | torló határozat: 666777/2010 |                 |
| egyéb helyiség                             | 208           | 0 0                       | 779/1000                     | magán           |
| Bejegyző határozat: 666777/2010            |               |                           |                              |                 |

1. bejegyző határozat: 309864/1/2002/02.11.28

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 309864/1/2002/02.11.28

jogcím: társasház alapítás 136688/1996

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

# Térképmásolat

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

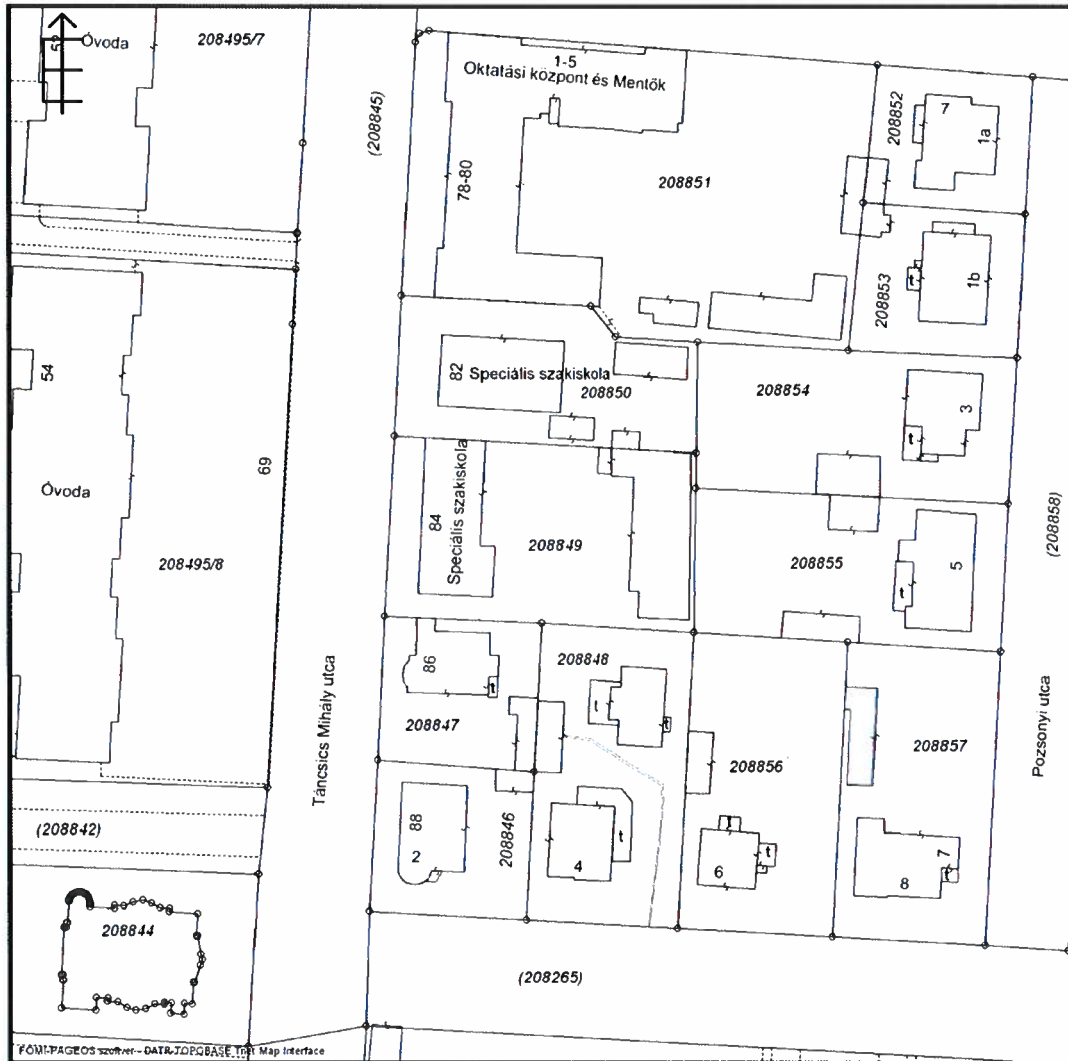
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 14:21:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 208849

Megrendelés szám: 9000/3452/2020

Méretarány: 1 : 1000



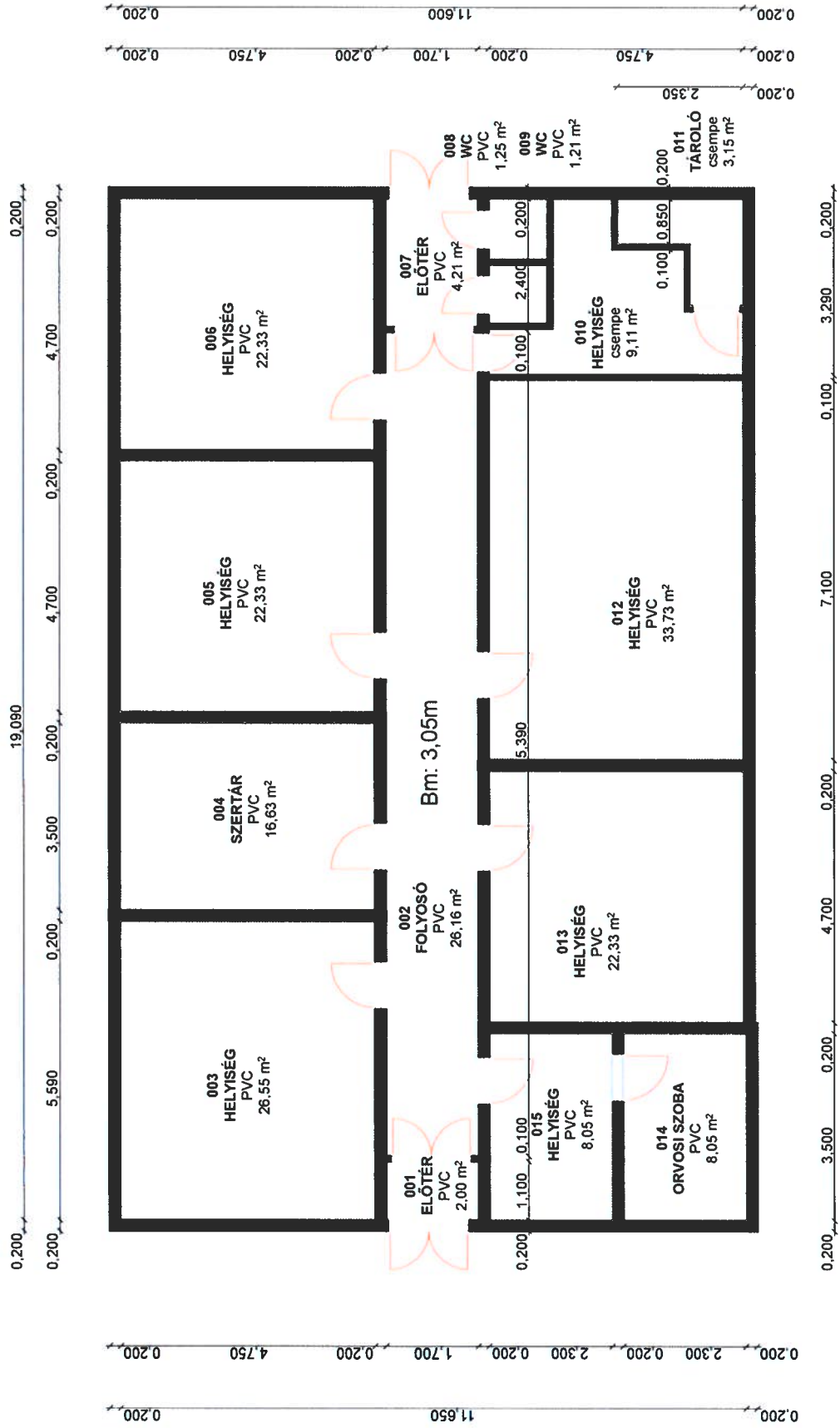
A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





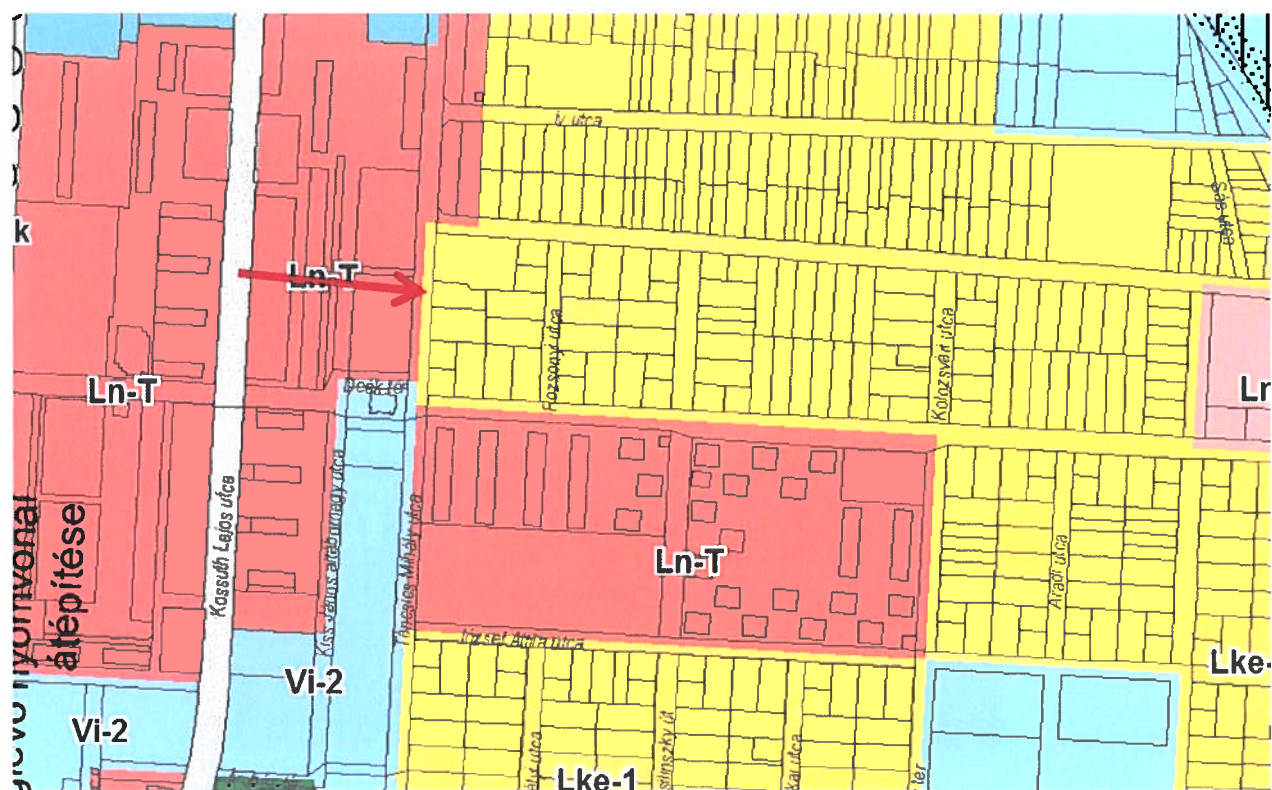
# Alaprajz

## Faház



## 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 zárt sorú, 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  $0,8^9$  értékben került meghatározásra.

## Képek

Az ingatlan környezete



Táncsics Mihály utca



Az ingatlan utcafrontja



Az ingatlan utcafronti homlokzata



A Táncsics Mihály 84. számú ingatlannal határos oldalkert





Az épület bejárata



Villanyóra, gázóra az épület előterében



Tanterem



Tanterem



Tanterem





Tanterem



Az épület hátsó bejárata



Vizesblokk - villanybojler



A kazán és a vizesblokk



A melléképület



A 208850/0/B/2 hrsz.-ú ingatlan



Vízóra (utcafronti bejárat mellett), akna (a hátsó bejárat előtt)

