

Az értékelés azonosítója: F/15/Ú/271

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest VI. kerület Rippel-Rónai utca 22. szám alatti,
28296 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlanról**

2015. szeptember 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest VI. kerület Rippl-Rónai utca 22. szám alatti, 28296 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan teljes területe (MTA által használt résszel, a KIMI és OIF által bérelt területekkel együtt).

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy 2015. szeptember 11-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 2.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2015. szeptember 11.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, az ingatlan Magyar Államnak történő átadása miatt.
Helyszíni szemle időpontja:	2015. szeptember 09.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, nettó pótlási módszer

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	Kivett középiskola			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Oktatási intézmény			
Az ingatlan címe:	Budapest VI. kerület Rippl-Rónai utca 22. (tulajdoni lapon), valóságban: Rippl-Rónai utca 22-26. és Szondi utca 81-85.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	28296			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	Ln-1
	KSZT szerinti:	L1-VI-1	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 4358 m ² , Értékelt: 4358 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 8200 m ² , Értékelt: 8200 m ² , Redukált: 7544 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan, 1/1 tulajdonjog

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	1 414 500 000,- Ft + áfa, azaz: Egymilliárd-négyszáztizennégymillió-ötszáz ezer forint + áfa (fajlagos érték a redukált alapterületre: 187 500 Ft/m ²)
---	---

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

Feladatunkat képezte az ingatlan földterület forgalmi értékének, használati díjának meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink: Piaci összehasonlító módszert és hozam alapú módszert alkalmaztunk. A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. A piaci összehasonlító módszer eredményét fogadtuk el, amit a hozam alapú módszer alátámasztott, miután két értékelési módszer eredménye között 5 % alatti volt az eltérés.

Az ingatlan forgalmi értéke: **1 414 500 000,- Ft + áfa, azaz: Egymilliárd-négyszáztizennégymillió-öttszázezer forint + áfa** (fajlagos érték a redukált alapterületre vetítve: 187 500 Ft/m²)

Vagyonértékelés az alábbi részekből tevődik össze:

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

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

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

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

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

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

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

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

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2015. szeptember 11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető

Seötér Ágnes
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
A megbízás adatai.....	2
Az ingatlan adatai.....	2
Az értékelés megállapításai, eredménye:.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Rejtett hibák, körülmények	6
1.3 Korlátozások.....	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	7
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 A felépítmény jellemzői	10
2.5 SWOT analízis	13
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
3.1 Piaci forgalmi érték	13
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	14
3.2.1 Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték.....	14
3.3 Nem piaci érték	14
3.4 Méltányos érték.....	14
3.5 Speciális érték.....	14
3.6 Befektetési érték	14
3.7 Jelzáloghitelezési érték	14
3.8 Biztosítási érték.....	14
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	15
3.10 Felszámolási érték.....	15
3.11 Előszereteti érték.....	15
3.12 Könyv szerinti érték	15
3.13 Használati érték	15
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték	15
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása).....	15
3.16 Feltételezett forgalmi érték	15
3.17 Kiválasztott érték.....	15
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	15
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	16
4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	16
4.3 Nettópótlási költség számítás	17
5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	18
5.1 Piaci összehasonlító módszer	18
5.2 Nettó pótlási módszer	18
5.3 Végső érték kialakítása.....	19
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	20

6.1	Felhasználás.....	20
6.2	Jogi körülmények	20
6.3	Kompetencia.....	20
6.4	Megbízástól való függés	20
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	20
6.6	Felhasznált adatok	20
6.7	Felelősség kizárása	21
6.8	Rejtett hibák.....	21
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás	21
6.10	Érvényesség	21
	MELLÉKLETEK	22
	Tulajdoni lap	23
	Térképmásolat	26
	Alaprajzok.....	27
	Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)	32
	Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)	33
	Számítások.....	35
	Alapterületek.....	37
	Redukált alapterület számítása.....	50
	Az épület és az iskola története	51
	Képek.....	52
	NYILATKOZAT.....	61

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan Magyar Államnak történő átadása miatt.

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot.

Beszereztük:

Térképmásolatot, tervdokumentációt, alaprajzokat, földhivatali bejegyzéshez készült felmérést.

Helyszíni szemle:

2015. szeptember 09-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

1.2 Rejtett hibák, körülmények

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

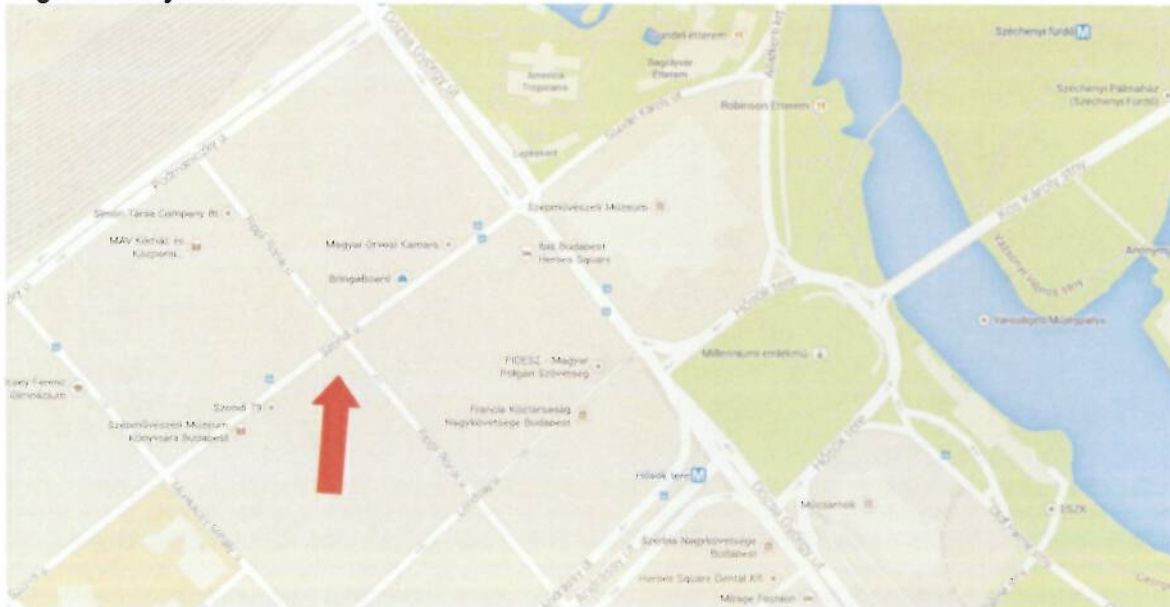
1.3 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg. Fenntartjuk a jogot, hogy amennyiben a későbbiekben az alapterületekről újabb hitelt érdemlő adatok állnak rendelkezésre, értékelésünket ennek megfelelően korrigálhassuk.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



A VI. kerület a pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Terézváros. Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, a Városligeti fasor, a Lövölde tér, a Király utca, a Deák Ferenc tér, a Bajcsy-Zsilinszky út, a Nyugati tér, a Váci út, a Lehel és a Bulcsú utca valamint a MÁV terület által közbezárt területet nevezik Terézvárosnak. Városrészei: A Nyugati pályaudvar–Nagykörút–Podmaniczky utca–Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a Belső-Terézváros, míg ettől keletre (a Városliget felé) a Külső-Terézváros, avagy Pacsirtamező található. Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (például az Andrassy úti villanegyed és a Nyugati pályaudvar környéke) között. A belváros, így a VI. kerület is, a gazdasági válság előtti időszakban látványos építőipari beruházások célpontja volt, ebben az időszakban több új épület (elsősorban lakóház) épült, a régi, romos épületeket lebontották, vagy teljesen újjáépítették. A környék infrastruktúrája kiváló, ellátottsága jó (üzletek, orvosi rendelő, gyógyszertár, iskolák, óvodák), a főváros egyik legnagyobb és legismertebb bevásárlóközpontja (Westend City Center) is közel van, kikapcsolódásra, szórakozásra a környéken több színház, mozi nyújt lehetőséget.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség



Az ingatlan a Rippl-Rónai utca és Szondi utca sarkán található, Külső-Terézvárosban, Budapest diplomata negyedében, pár perc sétára a Városligettől, a Hősök terétől, az Andrassy úttól, a Széchenyi fürdőtől, az Operaháztól és a Szépművészeti Múzeumtól. A történelmi emlékekben bővelkedő terület az UNESCO Világörökség része, a tulajdoni lapon „Műemléki környezet” van bejegyezve. Elhelyezkedése a közösségi közlekedés szempontjából jó. A Millenniumi kifestődalatti, a 105, a 20, 30 busz és a 75, 79-es trolibusz egyaránt 5 percen belül elérhető, a Szondi utcában közlekedik a 72-es trolibusz.

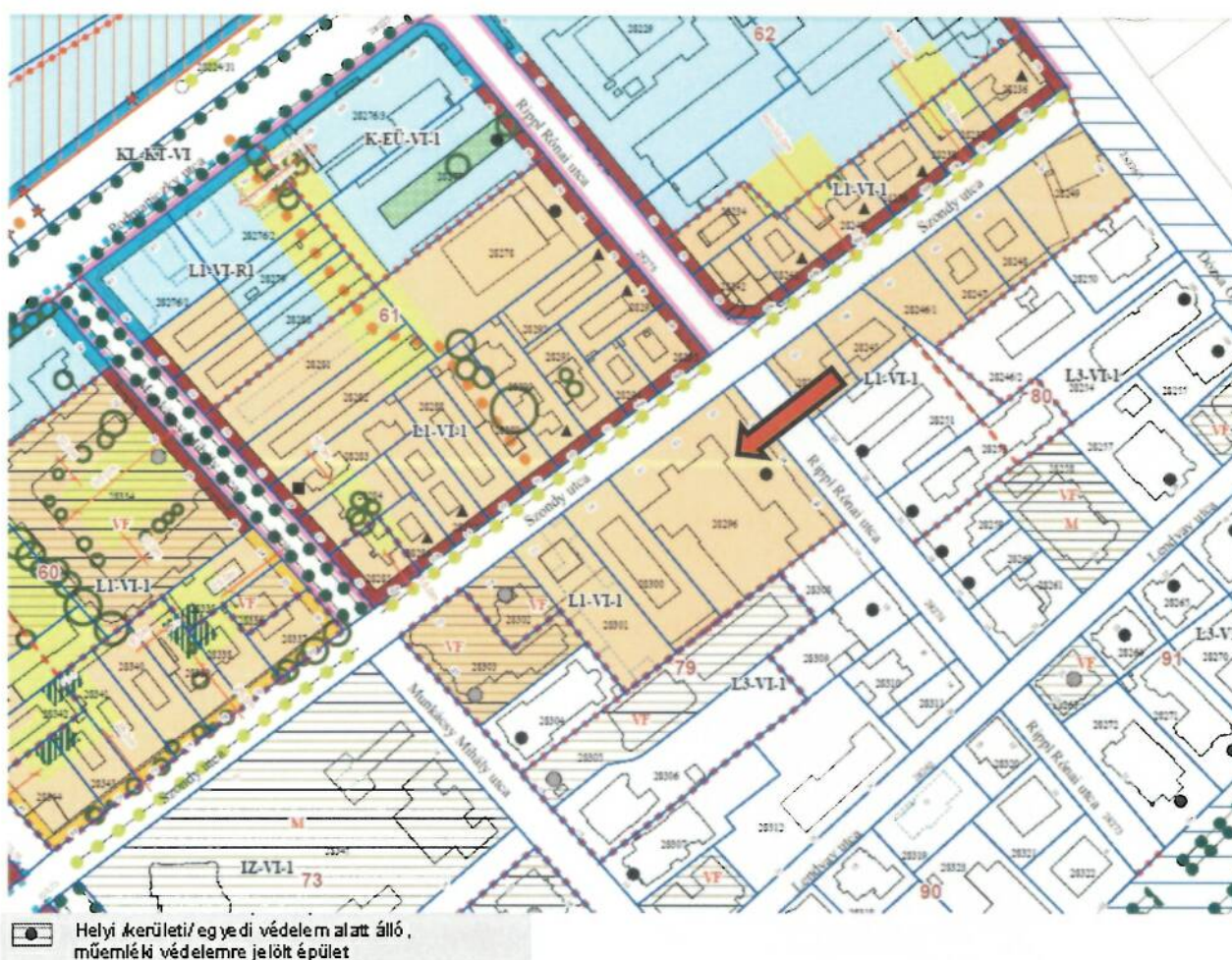
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI. kerület Rippl-Rónai utca 22-26. és Szondi utca 81-85.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI. kerület Rippl Rónai utca 22.
Helyrajzi száma:	28296
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett középiskola Műemléki környezet
Funkció a valóságban:	Az épület egyes részei bérbeadottak (KIMI és OIF), nagy része nincs hasznosítva, üresen áll. Az épület egy részét - használati jog alapján – évtizedekig az MTA használta, 2014-ben kiürítették, átadása megtörtént, a használati jog törölve lett a tulajdoni lapon is, jelenleg nincs hasznosítva.
Telek alapterülete:	Teljes: 4358 m ² , Értékelt: 4328 m ²

Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 8200 m ² , Értékelt: 8200 m ² , Redukált: 7544 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	Vezetékjog 17 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út Vezetékjog 11 m ² területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	Ln-1
	KSZT szerinti:	L1-VI-1	KÉSZ szerinti:	még nem készült



Az L1-VI jelű, zárt sorú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit az 1. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

1. számú táblázat													
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke		építménymagassága			
		m ²	m	%	m ² /m ²		%	%		m			
L1-VI-1	Z	800	18	Á	70	4,0	Á	80	Á	20	16	21	
				S	75				MG ₁	100			
				F	100								
L1-VI-2	Z	1000	20	Á	50	4,0	60	Á	30	16	21		
				S	75			MG ₁	20				
				F	100								
L1-VI-3	Z	2000	20	Á	50	2,5	60	30		16	21		
				S	65								
				F	100								
L1-VI-R1	Z	800	18	Á	80	5,0	Á	85	Á	15	16	25	
				S	100		MG ₁	100	MG ₁	10			
				F	100								
L1-VI-R2	Z	800	18	Á	70	Á	4,5	Á	80	Á	20	16	21
				S	75								
				F	100								

Alkalmazhatóság

Á	általános esetben
S	szaroktelek esetén
F	földszinti beépítés mértéke a (8) bek. szerinti feltételekkel
MG ₁	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél ((10) bek. szerinti feltétel)
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött Településrendezési Szerződés alapján alkalmazható kedvezményes érték

Az 1. számú táblázat „ÖK” jelzésű engedményes értékei kizárólag:

- terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
- Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazhatók.

(3) Az L1-VI jelű építési övezetek területén:

- lakóépület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- közintézmény épület,
- irodaház,
- a zártorú beépítéshez illeszkedő sportépítmény,
- parkolóház,
- mélygarázs helyezhető el.

(4) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként az (3) bekezdésben felsorolt funkciókörökön kívül:

- vendéglátó,
- szolgáltató,
- kereskedelmi funkciójú - legfeljebb 6.000 m² bruttó össz-szintterülettel, kizárólag a pincszinten, földszinten és az első emeleten -,
- kulturális, művelődési,
- oktatási,
- egészségügyi,
- egyházi,
- szociális,
- irodai,
- nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
- a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthet.

(5) Nem létesíthető:

- önálló ipari épület és rendeltetési egység,
- önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
- önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,

d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 e) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy - a parkolóház kivételével - más rendeltetésű épületben,
 f) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével, illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)-f) pontokban felsorolt funkciók céljára.

(6) Az épületek közterület felőli funkcionális kialakítása során:

a) a földszint közterület felőli teljes szakaszán kizárólag közönségforgalmi funkciójú rendeltetési egységek, vagy helyiségek létesíthetők, az épületek bejáratai és az üzemeltetéshez szükséges helyiségei kivételével,

b) parkolószint – a bejárat és manipulációs tér kivételével - a közterület felől csak más rendeltetési egységgel takartan létesíthető.

(7) Saroktelek akkor is beépíthető legalább 12 m-es épületmélységgel az utcai telekhatár mentén, ha egyébként ezzel a telek beépítési mértéke meghaladná az övezetben megengedett, de nem haladhatja meg a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határértéket.

(8) A beépítés mértéke a földszinten elérheti az 1. számú táblázatban rögzített 100%-ot:

a) amennyiben ezen a szinten intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és

b) ha az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya - a legkisebb udvarméret betartásával - nem haladja meg az általános határértéket, továbbá

c) teljesülnek a 15. § (2) bekezdésében előírtak is.

(9) Földszinti teremgarázs a meglévő épület udvarlefedése révén, vagy új épület létesítése esetén akkor megengedett:

a) ha az udvar 15. § (2) szerint beépíthető, és

b) az utcai homlokzat felől közforgalmú helyiségek, irodák, vagy kirakatok kerülnek kialakításra.

(10) A terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja az 1. számú táblázatban rögzített általános értéket:

a) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és

b) ha a telekméret kisebb 1.000 m²-nél függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől.

(11) Az L1-VI-R1 és az L1-VI-R2 övezetben a megengedett szintterületi mutató értéke - függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől - az alábbi mértékekkel növelhető:

a) legfeljebb 0,5-tel az önkormányzattal kötött szerződés alapján, közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkeret kialakítása esetén,

b) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m² alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel.

Telek területe:	4358 m ²
Beépítettség:	zártosorú beépítésű saroktelek, beépített bruttó terület: 2272,4 m ² A telek beépítettsége: 2272,4 m ² : 4358 m ² x 100 = 52,1 %
Telek alakja:	tégialap
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	az előkertek füves, bokros területek, a belső udvar nagyrészt szilárd burkolatú, néhány fa és örökzöld bokor található, kazánház környezete füves.
Kerítés:	a Rippl-Rónai utca felől kis előkerttel épült, mely lábazon álló kovácsoltvas kerítéssel kerített, a többi oldalon épületek határolják.

2.4 A felépítmény jellemzői

Főépület	állapot	
Építési éve:	1891	
Szintszám:	Főépület: 5 szint (P + Fsz. + 3 Em.)	
Parkolás:	a Szondi utca felől megközelíthető belső udvaron (kb. 20-30 db gk.)	
Alapozás:	tégla sávalapozás	vizszigetelése rossz
Teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Födém:	acélgerendás, poroszsüveg boltozatos, pince egyes	a fa zárófödémét 1959-

	részein dongaboltozatos	ben szilárd födémre cserélték
Tetőszerkezet:	nyeregteretők, ácsolt faszerkezet	Rippl Rónai utcai szárny délkeleti részén a tetőszerkezet megerősítésre, vagy cseréjére szorul
Lépcsőház, lépcsők:	több lépcsőház és előlépcső	impozáns, jó állapotú főlépcső
Lift:	teherlift van	külső lift létesíthető
Nyílászárók:	utcafronton a földszinti ablakok íves záródásúak, ráccsal védettek, emeletiek egyenes záródásúak, első emeleten hármass csoportokban, kapcsolt gerébtokos faszerkezetűek, ill. egyesített szárnyú ablakok, tömör fa ajtók, pinceszinten, kazánházban fémlémez ajtók.	felújítandó
Burkolatok:	terazzo, mettlachi, parketta, PVC	aljzatburkolatok felújítandók, a folyosók terazzo burkolata is repedezett, javítandó
Felületképzés:	vakolt, festett, egyes tanterem (laborok) és a vizes helyiségek oldalfala csempézett, ill. lambéria burkolatú	közepes, a pince oldalfalai saletromosak, vizesednek
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	központi fűtés, 4 db gázkazán, radiátorokkal a főépület fűtésére, 2 db kazán, radiátorokkal az MTA által használt rész fűtésére és a KIMI által bérelt rész is külön rendszerben fűthető (2 db cirkó).	a meglévő kazánok működéséről, állapotáról nincs adatunk
Világítás:	függesztett lámpatestek, folyosókon falikarok	közepes
Meleg víz:	gázkazán, forróvíztároló, kombi cirkó	cirkók működnek, kazánokról nincs adatunk
Beosztás:	a lépcsőház, a közlekedők, valamint a tanterem aránya rossz, az alaprajzi kialakítás korszerűtlen	
Jelenlegi hasznosítás:	Az épület nagy része üresen áll. Egy része az MTA Pszichológiai Kutatóintézet (továbbiakban MTA) használatában állt (a Magyar Tudományos Akadémia bejegyzett használati joga alapján), átadása megtörtént. A Keleti István Alapfokú Művészeti Szakközépiskola (továbbiakban KIMI) bérel 2014. augusztus 15. - 2019. augusztus 15-ig az 57 m ² volt garázs épületet és a Szondi utcai bejárat melletti, Szondi utca felől nézve jobb oldalon elhelyezkedő 350 m ² magasföldszinti helyiségcsoportot oktatási célra. Ezen kívül az Oktatókutató és Fejlesztő Intézet (továbbiakban OIF) bérel a tornatermi szárny földszinten 180 m ² területet raktár céljára, határozatlan időtartamra.	
Egyéb:	A homlokzatok díszes párkányokkal oszítottak, részben kváderezett, részben klinker téglával burkoltak, az épület története a Mellékletben található. A főépület Rippl-Rónai utcai szárnyában egy 40,3 m ² alapterületű transzformátorállomás van a pinceszinten, az előkertből külső lejárattal, az EMLŰ használatában. Az udvar nagy része betonozott, a vízelvezetése megoldott, folyókák és	

összefolyók kiépítettek, térvilágítás van.

Az ingatlan több szárnyból, épületből áll:

- iskolaépület (főépület)
- tornaterem épülete, melynek földszintjén raktár (OIF bérlő), műhely, pinceszinten eredetileg olajraktár, később edzőterem volt
- volt garázs (KIMI bérlő)
- gázkazánház.

A főépület több éve üresen áll, nagy része nincs fűtve, továbbá a helyszíni biztonsági őrzés megszüntetésével a rendszeres szellőztetés is megszűnt. Az egyik tornateremben a parketta több helyen felpúposodott. Az épület egyes részeiben (pinceszinten és a III. emeleten) beázás és szellőztetés hiánya miatti vakolatomlás látható. A pinceszinten a faak nedvesek, salétromosak. Beázások miatt az ingatlan tetőszerkezete is megrongálódhatott, faanyagvédelmi szakértői vélemény nem áll rendelkezésünkre. A tetőszerkezettel kapcsolatban már 2004-ben azonnali beavatkozást sürgetett a statikus, „az épület Rippl-Rónai utcai végénél levő jelentősen károsodott tetőszerkezeti rész felújítását”, nincs információnk, hogy a tetőszerkezet megerősítése megtörtént-e.

A főépület lépcsőházában nincs korlát. Az udvaron nincs tűzcsap, az épületben nincsenek kiépítve a tűzszakaszok és nincs oltóvízhálózat!

A főépület egy részét a KIMI bérlő oktatási célra. Ez a rész felújított, jó állapotú, külön 2 db kombi cirkó biztosítja a fűtést és a használati melegvizet.

Az évtizedekig az **MTA által használt rész** rosszabb állapotban van, mint a főépület nagyobb, iskolának használt része. Az MTA az 50 év használat során az emeleti tereket saját kutatási céljaikra alakította ki, a folyosót áthelyezték, a nagy helyiségeket felszabdalták. A pincében kísérleti állapotokat, majmokat tartottak. A felszerelések, bútorok, berendezések, vegyszerek nagy része még a helyszínen van. A pinceszinten teljes felújítás, fertőtlenítés szükséges, a földszintről emeletre vezető lépcső jó állapotú, az emeleti irodák, laborok, süketszobák felújítandók, megfontolandó a válaszfalak lebontása és az eredeti alaprajzi állapot visszaállítása is.

A **tornatermi szárny** pince + földszint + 2,5 emeletes, a tornatermi szinteket megosztva 2 öltöző szintet alakítottak ki az első és második emelet fölött. Acél szerkezetű, acél pillérekkel és „I” főtartókkal 1978-ban épült a régi tornaterem helyén. Az öltözői szinteken kapcsolt gerébtokos ablakok találhatóak, a tornatermi részen az udvari homlokzat idomüveg- és acél ablaksávokból áll, a parapetek és az acélgerendák előtt színes drótüveg felületekből függönyfal készült. Lapostetős, mely vasbetonlemez, bitumenes nehéziemez vízszigeteléssel.

A **gázkazánház** és a **volt garázs** egyszintes (földszint) épületei nem szerepel a helyszínrajzon. Feltehetően mindkét épület kapna fennmaradási engedélyt, ld. mellékletben a térképmásolat megjegyzéseit.

A **gázkazánház** lapostetős, földszintes, 1983-ban épült, falazott vakolt tartószerkezettel, előregyártott gerendás béllestest födémekkel. Az udvari homlokzat robbanó felületként van kialakítva, egyrétegű üvegezésű acélszerkezettel. Fémszerkezetű kémény kapcsolódik a gázkazánházhoz. Az épület állapota közepes. (A tornatermi szárny előtti monumentális, - a külső lépcső orsójaként álló - falazott kémény használaton kívüli, mely egykor az olajfűtésű központi kazán kéménye volt.)

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • Városliget közeli (diplomata-negyed), • nagyméretű saroktelek, • díszes homlokzatok, főbejárat, impozáns lépcsőház, • terazzo burkolat a folyosókon (javítandó), • parkoló a belső, betonozott udvaron. 	<ul style="list-style-type: none"> • a kazánház és a volt garázs nem szerepel a térképmásolaton, • tornaterem épületkontúrja nem teljesen azonos a jelenlegi tornaterem épülettel • korszerűtlen, felújítandó főépület, a falazat és a nyílászárók hőszigetelése feltehetően nem tesz eleget a mai hőtechnikai előírásoknak, • nem akadálymentesített, lift hiánya, lépcsőházi koriát hiánya • tűzbiztonság hiánya, • pince vízszigetelése, salétromos falak • az alaprajzi kialakítás kedvezőtlen • transzformátorállomás a főépület pinceszintjén
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • az épület rehabilitációja (2004. februárban készült már egy tanulmány), • az ingatlan hasznosítása, kiadása, • fennmaradási engedély kérelem a kazánházra és a volt garázsra, tornaterem épületfeltüntetésének korrekciója. 	<ul style="list-style-type: none"> • az ingatlan nagy része évek óta üresen áll, az épület műszaki állaga tovább romolhat. • pincefalán salétrom kicsapódás, penészesedés • a vizesedés az épület állékonyságát is veszélyeztetheti

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

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

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

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

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

3.1 Piaci forgalmi érték

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

3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

3.2.1 Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

3.2.2 Alternatív hasznosítási érték

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

3.2.3 Kényszereladási érték

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

3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

3.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényről teljes mértékben ismerő és hajlandóságát mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyan ez számviteli célok esetén:

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

3.5 Speciális érték

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

3.6 Befektetési érték

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

3.7 Jelzáloghitelezési érték

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Szpekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

3.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettségét abban az esetben, amikor az adott ingatlanra

vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

3.9 Értékcsökkent pótlási költség

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

3.10 Felszámolási érték

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

3.11 Előszereteti érték

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

3.12 Könyv szerinti érték

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

3.13 Használati érték

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

3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték

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

3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

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

3.16 Feltételezett forgalmi érték

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

3.17 Kiválasztott érték

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

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

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (EVS 2012.) 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 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az

értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó állagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

4.3 Nettópótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobililiákat 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 környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk. Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlanhoz hasonló iskola értékesítés, mint összehasonlító publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől). Az értékelt ingatlanhoz legjobban hasonlító irodaház ingatlanok közül választottuk az összehasonlító adatokat.

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt iroda ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati árakból a korigált alapterületekkel kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés, a méret, műszaki állapot, funkció, parkolási lehetőség, lift, a telekméret, egyéb tényezőként, hogy saroképület. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely az értékelt 8200 m² tekintetében (7544 m² redukált alapterülettel számolva) 1 414 500 000,- Ft forgalmi értéket jelent.

5.2 Nettó pótlási módszer

A telek értékét itt is piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés, méret és övezeti besorolás, valamint a saroktelek miatt is korrekciót alkalmaztunk, mert az értékelt telek egy saroktelek. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog, kivéve a telekméret miatti korrekciót, ami -15 %, ill. -20 % volt.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A telek meghatározott *forgalmi értéke*, az értékelt 4358 m² tekintetében: 853 600 000,- Ft forgalmi értéket jelent.

A felépítmények értékét épületenként (Főépület, Tomatermi szárny, Gázkazánház épület) és azon belül épületrészenként (pinceszinteket csökkentett fajlagos építési értékkel) határoztuk meg az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2015 adatainak felhasználásával. A bruttó pótlási költségek avultságának figyelembe vétele után kaptuk meg a nettó pótlási költségeket. Ugyanígy jártunk el a kerítések, kapuk és a

beton burkolat, járda nettó pótlási értékének megállapítása során. Az épületek, építmények nettó pótlási költségét így összesen 563 800 000 Ft-ra becsültük, telek értékével együtt az ingatlan értéke nettó pótlási költség módszerrel, kerekítve: 1 417 400 000 Ft.

5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest VI. kerület Rippl-Rónai utca 22. szám alatti, 28296 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan értékelését piaci összehasonlító- és a nettó pótlási (költség) módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, melyet a nettó pótlási értékelés eredménye alátámasztott. A két értékelés eredménye közötti különbség kisebb, mint 5%. A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	1 414 500 000,- Ft + áfa, azaz:
	Egymilliárd-négyszáztizennégymillió-ötszázezer forint
	+ áfa
	<i>(fajlagos érték a redukált alapterületre: 187 500 Ft/m²)</i>

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

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

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

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

6.2 Jogi körülmények

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

6.3 Kompetencia

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

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

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

6.4 Megbízástól való függés

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

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

6.5 Szakmai szabályozások, sztxenderdek

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

6.6 Felhasznált adatok

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

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

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

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

6.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2015. szeptember 11.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és Stratégiai Irodavezető



Seötér Ágnes
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/dknet/nemhiteles_teljes5_p.brsz_s6?sid=0...

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BFFV004 (Középiskola)
---------------	-------------	-----------------------

	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																								
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapesti Földhivatali Központ KTV, Kertész Híreszt Budapest, KTV, Bonyházi utca 3 1190 Budapest, Pf. 121</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés Megnevezés szám:6030004/221641/2015 2015.07.29</p> <p>BUDAPEST VI. KER. Szektor : 1 Birtokszám: 28236 helyrajzi szám</p> <table border="1"> <tr> <td>1000 BUDAPEST VI. KER. Rippl Rónai utca 22 "Földművelésügyi alatti"</td> <td colspan="2">I. KERÜLT</td> </tr> <tr> <td>Földterület területi változása előző:</td> <td>0 m2</td> <td>terület határozat: 728/1/2000/01.03.06</td> </tr> <tr> <td>1. Az ingatlan adatai:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>alértelmezés adatai:</td> <td></td> <td>terület hat. sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.</td> </tr> <tr> <td>művelési ág/kiszármagyneműk:</td> <td>szőlő</td> <td>sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.</td> </tr> <tr> <td>- Kiszármagyneműk:</td> <td>0</td> <td>4330</td> </tr> <tr> <td>1. bejegyzéskor határozat: 71111/1/2009/08.01.06</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Művelési módjegyzet: 7/2005 (III. 1.) RMDH rendelkezés alapján.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			1000 BUDAPEST VI. KER. Rippl Rónai utca 22 "Földművelésügyi alatti"	I. KERÜLT		Földterület területi változása előző:	0 m2	terület határozat: 728/1/2000/01.03.06	1. Az ingatlan adatai:			alértelmezés adatai:		terület hat. sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.	művelési ág/kiszármagyneműk:	szőlő	sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.	- Kiszármagyneműk:	0	4330	1. bejegyzéskor határozat: 71111/1/2009/08.01.06			Művelési módjegyzet: 7/2005 (III. 1.) RMDH rendelkezés alapján.		
1000 BUDAPEST VI. KER. Rippl Rónai utca 22 "Földművelésügyi alatti"	I. KERÜLT																										
Földterület területi változása előző:	0 m2	terület határozat: 728/1/2000/01.03.06																									
1. Az ingatlan adatai:																											
alértelmezés adatai:		terület hat. sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.																									
művelési ág/kiszármagyneműk:	szőlő	sz. jnr. k.Élll. sz. sz. jnr. k.Élll.																									
- Kiszármagyneműk:	0	4330																									
1. bejegyzéskor határozat: 71111/1/2009/08.01.06																											
Művelési módjegyzet: 7/2005 (III. 1.) RMDH rendelkezés alapján.																											
Nem hiteles tulajdoni lap	<table border="1"> <tr> <td>✓ tulajdoni hányag: 1/3</td> <td>terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23</td> </tr> <tr> <td>bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 24425/1096.XII.15.</td> <td>terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23</td> </tr> <tr> <td>jegyzet: adómentes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jegyzet: tulajdonos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>név: NAGYAR ALIÁNÉ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cím: - - -</td> <td></td> </tr> </table>			✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23	bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 24425/1096.XII.15.	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23	jegyzet: adómentes		jegyzet: tulajdonos		név: NAGYAR ALIÁNÉ		cím: - - -													
✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23																										
bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 24425/1096.XII.15.	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23																										
jegyzet: adómentes																											
jegyzet: tulajdonos																											
név: NAGYAR ALIÁNÉ																											
cím: - - -																											
Nem hiteles tulajdoni lap	<table border="1"> <tr> <td>✓ hányag: 0/0</td> <td>terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23</td> </tr> <tr> <td>bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 16458/1995.XII.15.</td> <td>terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23</td> </tr> <tr> <td>jegyzet: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jegyzet: kcsk</td> <td></td> </tr> <tr> <td>név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÉRTÉKES VÁ. HÍVŐKÖZÖSSÉGI FŐVÁROSI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 7-11.</td> <td></td> </tr> </table>			✓ hányag: 0/0	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23	bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 16458/1995.XII.15.	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23	jegyzet: -		jegyzet: kcsk		név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÉRTÉKES VÁ. HÍVŐKÖZÖSSÉGI FŐVÁROSI		cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 7-11.													
✓ hányag: 0/0	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23																										
bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 16458/1995.XII.15.	terület határozat: 162569/1/1995/05.08.23																										
jegyzet: -																											
jegyzet: kcsk																											
név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÉRTÉKES VÁ. HÍVŐKÖZÖSSÉGI FŐVÁROSI																											
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 7-11.																											
Nem hiteles tulajdoni lap	<table border="1"> <tr> <td>✓ tulajdoni hányag: 1/3</td> <td>terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06</td> </tr> <tr> <td>bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 162569/1/1995/05.08.23</td> <td>terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06</td> </tr> <tr> <td>jegyzet: 1994. évi XL. törvény</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jegyzet: tulajdonos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>név: NAGYAR TUDOMÁNYOS KÖZÖSSÉG</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cím: 1250 BUDAPEST PF. 12.</td> <td></td> </tr> </table>			✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06	bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 162569/1/1995/05.08.23	terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06	jegyzet: 1994. évi XL. törvény		jegyzet: tulajdonos		név: NAGYAR TUDOMÁNYOS KÖZÖSSÉG		cím: 1250 BUDAPEST PF. 12.													
✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06																										
bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 162569/1/1995/05.08.23	terület határozat: 79464/1/2001/01.03.06																										
jegyzet: 1994. évi XL. törvény																											
jegyzet: tulajdonos																											
név: NAGYAR TUDOMÁNYOS KÖZÖSSÉG																											
cím: 1250 BUDAPEST PF. 12.																											
Nem hiteles tulajdoni lap	<table border="1"> <tr> <td>✓ tulajdoni hányag: 1/3</td> <td>terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06</td> </tr> <tr> <td>bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 79464/1/2001/01.03.06</td> <td>terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06</td> </tr> <tr> <td>jegyzet: 1994. évi XL. törvény</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jegyzet: II. 73</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jegyzet: tulajdonos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>név: NAGYAR ALIÁNÉ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cím: - - -</td> <td></td> </tr> </table>			✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06	bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 79464/1/2001/01.03.06	terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06	jegyzet: 1994. évi XL. törvény		jegyzet: II. 73		jegyzet: tulajdonos		név: NAGYAR ALIÁNÉ		cím: - - -											
✓ tulajdoni hányag: 1/3	terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06																										
bejegyzéskor határozat, érvényes: szám: 79464/1/2001/01.03.06	terület határozat: 194535/1/2001/01.03.06																										
jegyzet: 1994. évi XL. törvény																											
jegyzet: II. 73																											
jegyzet: tulajdonos																											
név: NAGYAR ALIÁNÉ																											
cím: - - -																											
	Ervénytelen művelési módok																										
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																								

Bizonyíték nélkül nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal Budapest, XIV. Benczyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok Megnevezés száma: 8000304/221661/2015 2015.07.29</p> <p style="text-align: right;">Státusz: 1</p> <p>BUDAPEST VI. KER. Belső terület: 28294 helynyirvi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Fejlesztés: (Belső terület) B R É S T</p> <p>✓ hányad: 0/0 terület határozat: 194535/1/2001/01.08.10 bejegyzés határozat, árkesztés idő: 194664/1/2001/01.02.08 terület határozat: 194535/1/2001/01.08.10</p> <p>jogkör: 1994. évi XL. törvény jogállás: vagyonszálló név: MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mader utca 7</p> <hr/> <p>✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 245296/1/2001/01.10.29 bejegyzés határozat, árkesztés idő: 194535/1/2001/01.08.10 terület határozat: 245296/1/2001/01.10.29</p> <p>jogkör: adómentes 2425/1996. XII. 15. jogkör: eljegyzés és átadati felvételi jogállás: tulajdonos név: MAGYAR ALLAM cím: - - -</p> <hr/> <p>✓ hányad: 0/0 terület határozat: 245296/1/2001/01.10.29 bejegyzés határozat, árkesztés idő: 194535/1/2001/01.08.10 terület határozat: 245296/1/2001/01.10.29</p> <p>jogkör: - jogállás: kezelet név: BUDAPEST FŐVÁROSI TÁRSAS VÁ. HÍVELŐŐRSÉGI ELNITÁLT cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.</p> <hr/> <p>8 tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, árkesztés idő: 245296/1/2001/01.10.29 jogkör: 1990. évi LVV. tv. 107. § jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNHOSZÁLLÓ cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">B R É S T</p> <p>✓ bejegyzés határozat, árkesztés idő: 249240/1/2000/00.10.27 terület határozat: 194535/1/2001/01.08.10</p> <p>Ellátás: A 162369/1995. számú terület határozat ellen. jogkör: név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNHOSZÁLLÓ PÓPÓLÓ HÍVELŐŐRSÉGI VÁLLALKODÁSI ÉS VAGYONKEZELÉSI ÖÖ. törzesszám: 1052111 cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.</p> <hr/> <p>✓ bejegyzés határozat, árkesztés idő: 194535/1/2001/01.08.10 terület határozat: 58149/1/2003/03.02.04</p> <p>kezelet, jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása jogkör: név: MAGYAR TUDOMÁNYOS AKADÉMIA cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Mader utca 7</p> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapra</p>		
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 Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
Budapest, XIV. Benczúr utca 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Tétel művelet

Megrendelés szám:8000004/221661/2015

2015.07.29

BUDAPEST VI. KER.

Sektor: 1

Beltartalom: 20296 helyre jeli szám

Fontosabb című lapok
B I R E S I

✓ Bejegyzés határozat, érvényes idő: 59169/1/2003/03.02.04

törzslé határozat: 248 1/1/2003/03.07.25

Fellobszint

al3433/1/2001 és a 145296/1/2001 ügyrendű határozatok ellen.

jogtul:

név: HADYAR TUDOMÁNYOS AKADEMIKA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Hader utca 7

✓ Bejegyzés határozat, érvényes idő: 05228/1/2009/09.11.05

törzslé határozat: 129565/1/2012/12.11.09

Raktáriakt. jog bejegyzésének visszavonása

jogtul:

név: HADYAR TUDOMÁNYOS AKADEMIKA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Hader utca 7

✓ Bejegyzés határozat, érvényes idő: 45424/2/2010/10.09.07

törzslé határozat: 124764/2/2014/14.11.05

Raktáriakt. jog

jogtul:

név: HADYAR TUDOMÁNYOS AKADEMIKA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Hader utca 7

6. Bejegyzés határozat, érvényes idő: 211602/1/2011/11.03.09

Visszát. jog

17 m2 területre, a VMB-99/2010. számú helyettesítési engedély alapján.

jogtul:

név: ELMŐ KALÓZATI KFT. társaság 72-74-74

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. V. ker. 72-74

7. Bejegyzés határozat, érvényes idő: 211916/2/2012/12.11.10

Visszát. jog

11 m2 területre, VMB-160/2012

jogtul:

név: ELMŐ KALÓZATI KFT. társaság 72-74-74

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. V. ker. 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

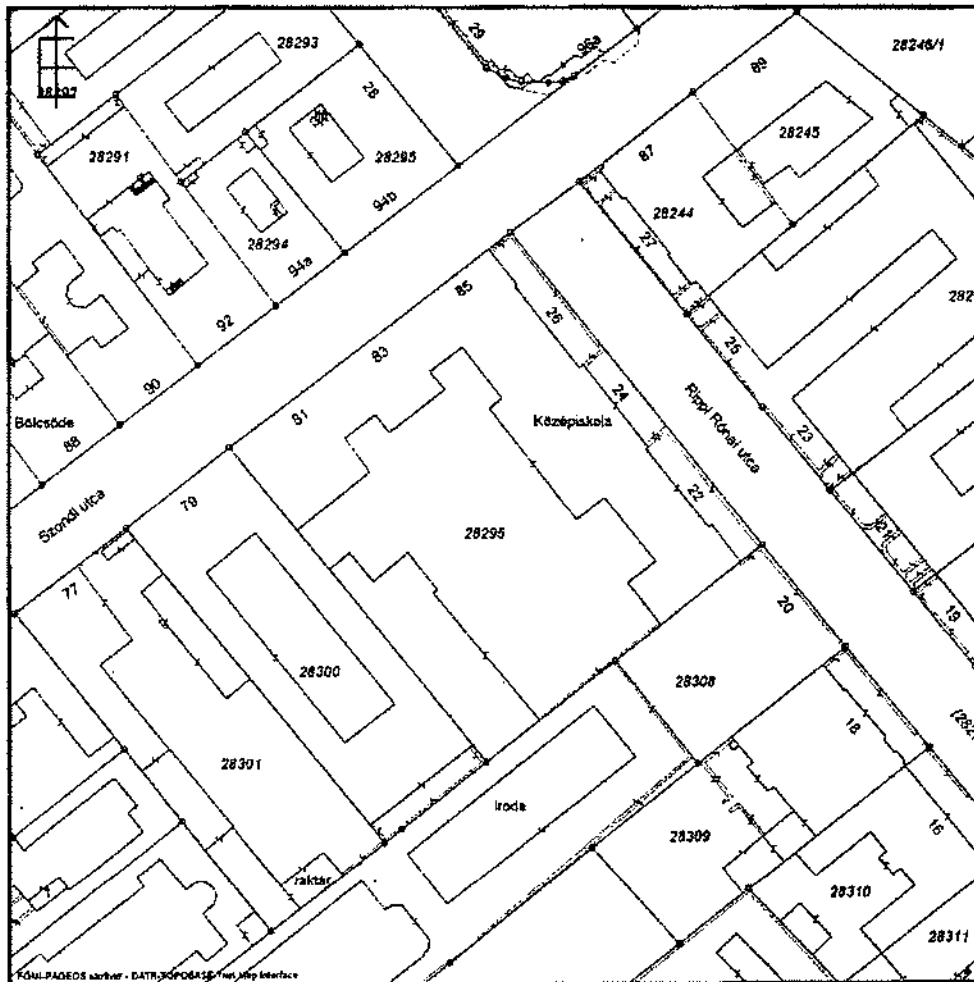
E-hiteles térképmásolat

2014.07.30 10:00:52

Helyrajz szám: BUDAPEST VI.KER. belterület 28296

Megrendelés szám: 9000/4240/2014

Méretarány: 1 : 1000



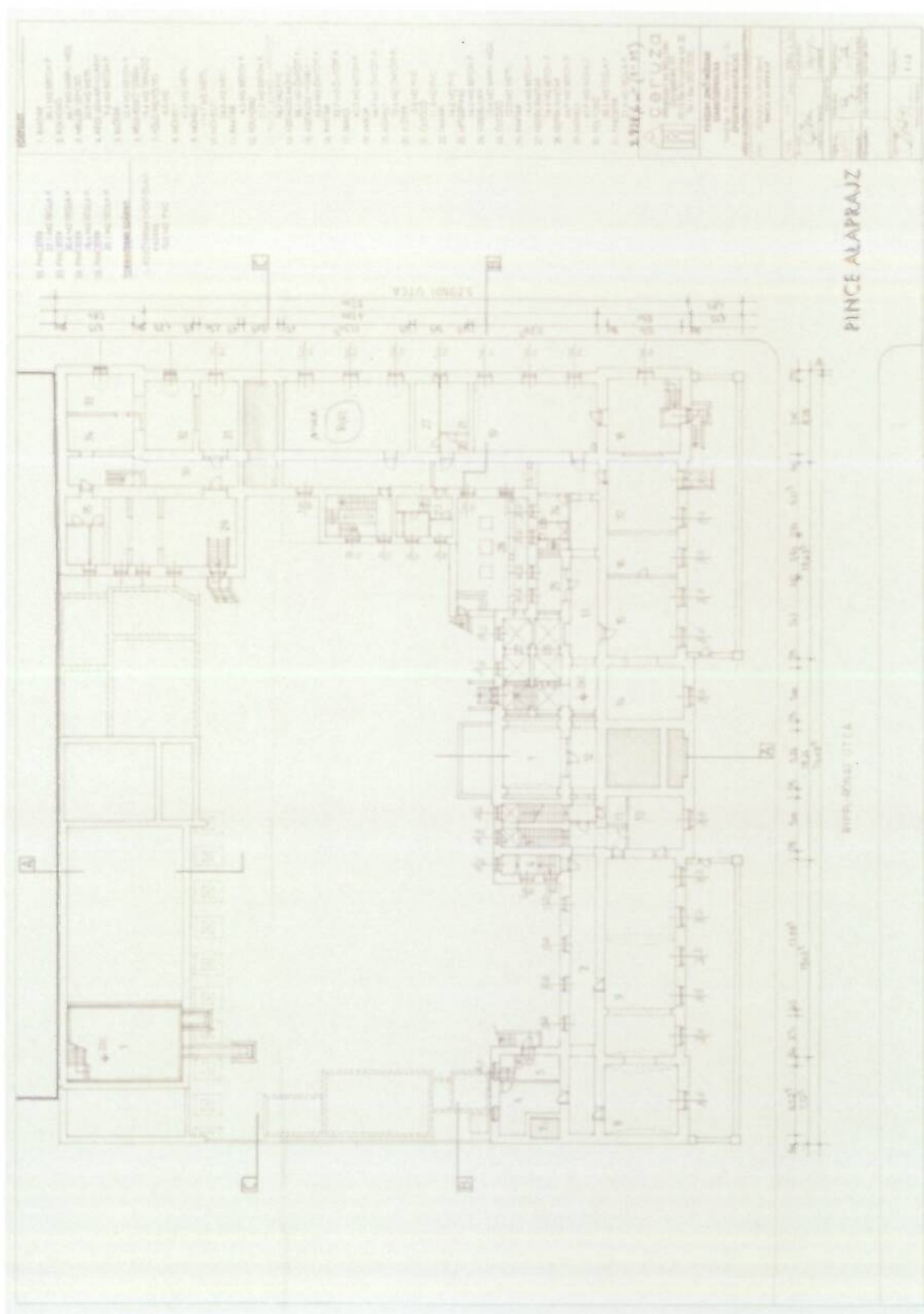
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

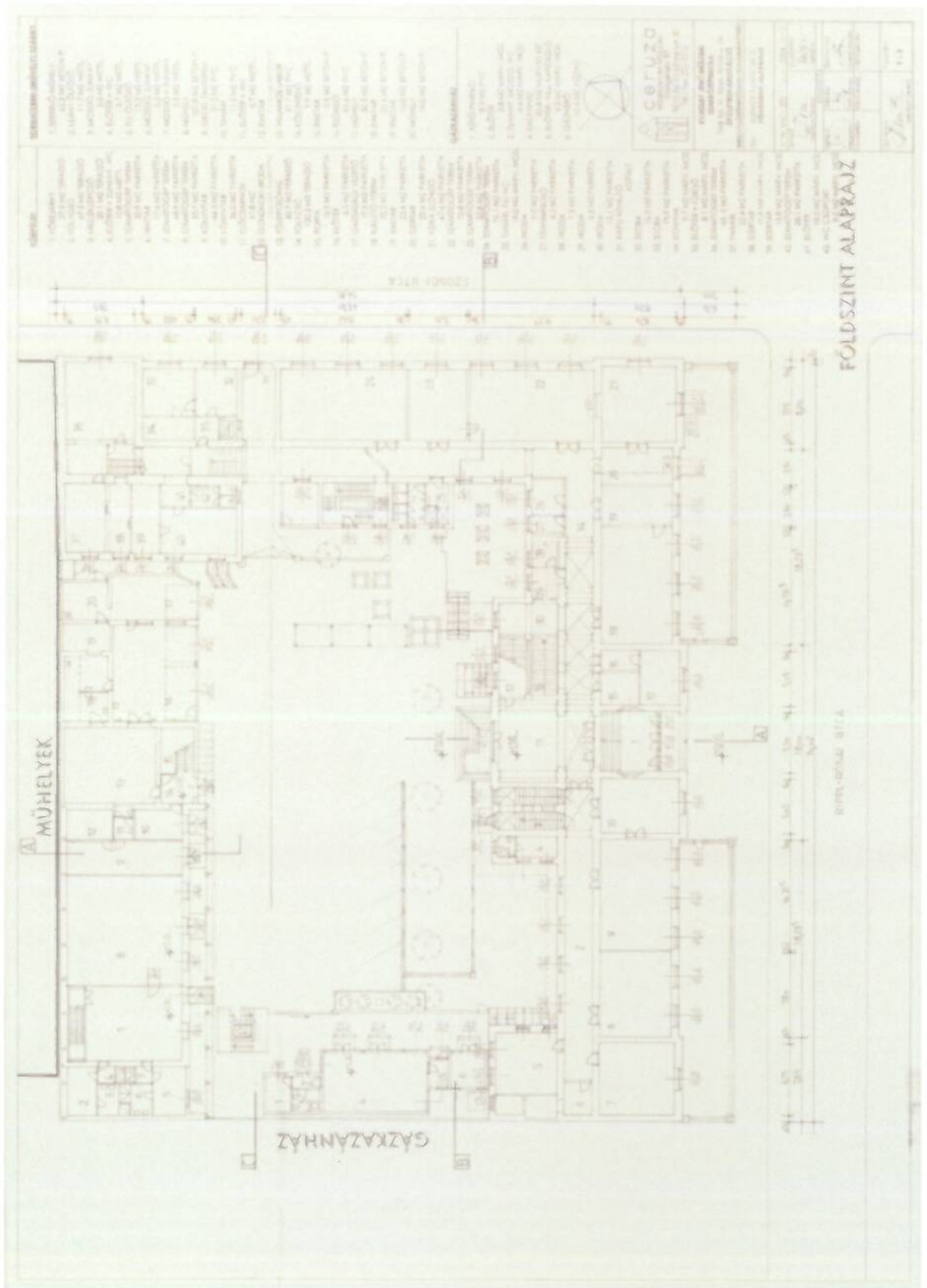
Megjegyzés: a gázkazánház nincs feltüntetve a térképmásolaton. A volt garázsépület azonos szélességű, mint a tornatermi szárny és a valóságban kb. 2 méterre áll a főépület Szondi utcai szárnyától, vagyis a térképmásolaton nincs teljes mértékben feltüntetve.

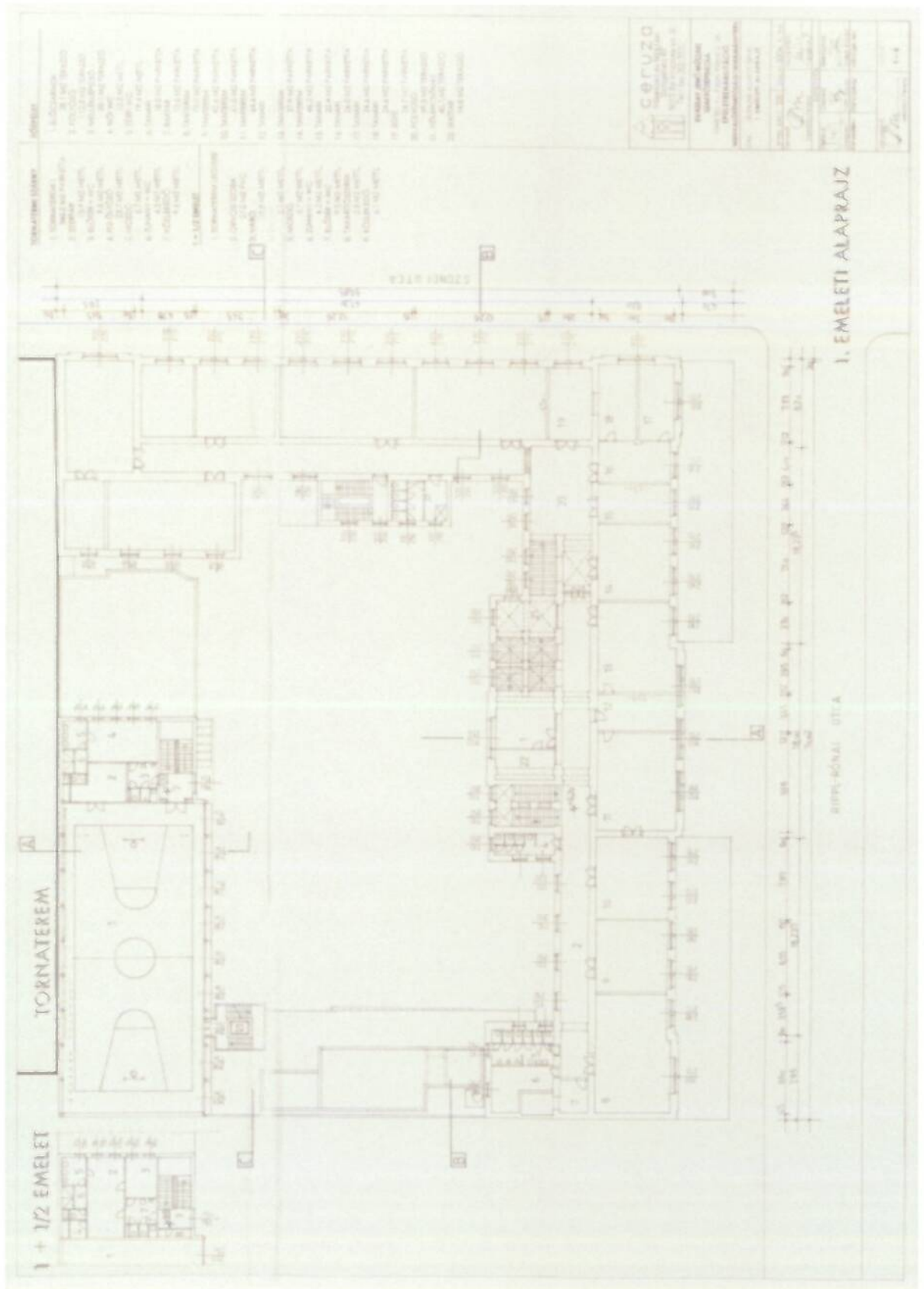
Elképzeltető, hogy még a régi tornatermi épület szerepel a térképmásolaton, ezt támasztja alá, hogy az újabb, 1978-ban épült tornatermi épületen a valóságban nincs olyan homlokzati előugratás sem, mint amilyen a térképmásolati kontúron látható. **Az épületfeltüntetetés a tulajdonos érdeke, ezért rendezése szükséges, feltehetően nincs akadálya a fennmaradási engedélynek.**

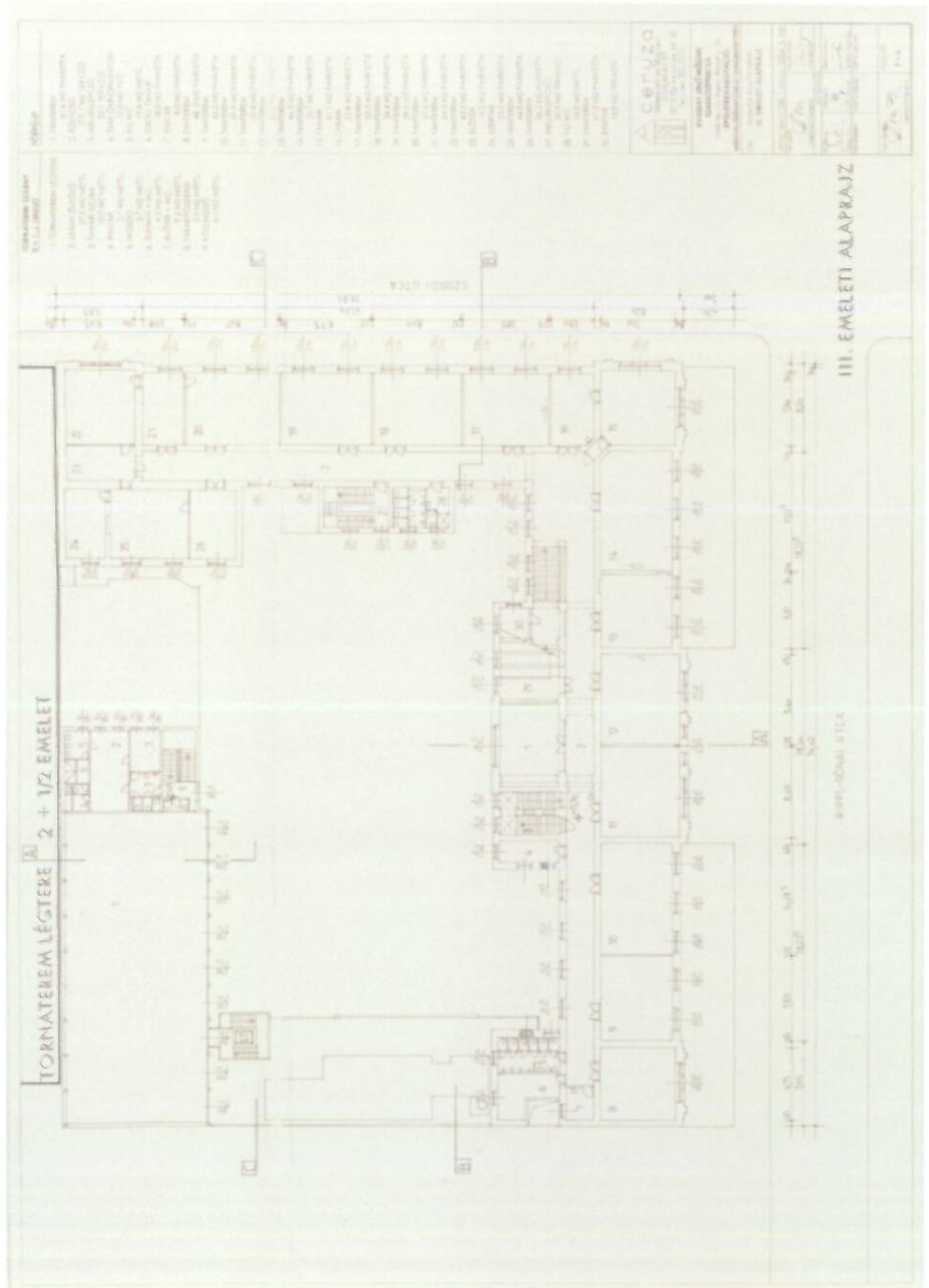
Alaprajzok

Forrás: a Ceruza Bt. 2004. februárban készített épületrehabilitáció megvalósíthatósági tanulmánya.









Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás: Ln-1****Nagyvárosias lakóterületek:**

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás, iroda,
- sport.

Az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (3,0 m²/m²) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt sorú, zárt udvaros területek megfelelő kezelését, a keretes beépítésű és telepszerű lakóterületek esetében azonban a megadott érték részben megfelel. Emiatt a nagyvárosias lakóterületen az egyes területfelhasználási egységeket szükséges az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint is megkülönböztetni, ugyanis a beépítés ezen jellemzője szorosan összefügg a beépítési sűrűséggel és a zöldfelületi aránnyal. Az OTÉK szerinti egyes területfelhasználási egységeket – annak felhatalmazása alapján - a terv a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja, így külön területfelhasználási egységként szerepel ezen jellemzők szerint:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület,
- a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület, a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és
- a nagyvárosias telepszerű beépítésű lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpontoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zárt udvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a

4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0 - 4,52 értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító	1 414 500 000	100%	1 414 500 000
Nettó pótlási	1 417 400 000	0%	-
Kerekített forgalmi érték:		100%	1 414 500 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, VI. ker. Rippl Rónai u. 22-26.	Budapest, VI. ker. Andrásy út	Budapest, VI. ker. Csengery u.	Budapest, VI. ker. Kodály körönd közelében
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		230 000 000	190 000 000	270 000 000
Kinálattal korrigált ár(Ft)		195 500 000	161 500 000	229 500 000
Redukált alapterület (m2)	7544	1250	842	980
Fajlagos nm ár (Ft/m2)		156 400	191 805	234 184
Egyéb		iskola, irodaház, egyéb oktatási célra, 15 teremmel, irodákkal, szoc. helyiségekkel	1940-ben épült, nem hasznosított, felújítandó, 4 szintes, 3 emeletes, közös telken egy másik épülettel	700 m2 + 280 m2 épület, 800 m2-es telken, panzióknak átépíthető
Kerületen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Közlekedés		kedvezőbb	hasonló	hasonló
		-5%	0%	0%
Méret (m2)	7544	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-15%	-10%
Műszaki állapot		jobb	hasonló	jobb
		-5%	0%	-15%
Funkció	iskola	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	udvaron 20-30 gk.	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		10%	10%	10%
Lift	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekméret miatti korrekció	4358	kisebb	kisebb, közös telek	kisebb
		5%	10%	5%
Egyéb	saroképület	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	10%	-10%
Korrigált fajlagos nm ár	187 504	140 760	210 986	210 765
Korrigált ár (Ft)	1 414 527 798	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	1 414 500 000			

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Budapest, VI. ker. Rippl Rónai u. 22-26.	Budapest, VI. ker. Aradi utca	Budapest, VI. ker. Vörösmarty u. 54.	Budapest, VII. ker. Marek József u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Ajánlati ár (Ft)		280 000 000	120 000 000	186 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		238 000 000	102 000 000	158 100 000
Telek terület(m ²)	4358	1000	475	745
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		238 000	214 737	212 215
Egyéb				
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
		0%	0%	5%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m ²)	4358	kisebb	kisebb	kisebb
		-15%	-20%	-20%
Övezeti besorolás	L1-VI-1, 75 % beépíthető, sz.m.: 4,0	hasonló	VK, kedvezőbb	hasonló
beépíthetőség		0%	-5%	0%
Egyéb	saroktelek, 75 % beépíthető	köztes telek	köztes telek	köztes telek 5 %, bontási kts. 5 %
		5%	5%	10%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-20%	-5%
Korrigált fajlagos nm ár	195 865	214 200	171 790	201 604
Korrigált ár (Ft)	853 579 670	fajlagos nm ár x telek terület		
A telek-rész összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)	853 600 000			

Megnevezés	Terület m ²	Becsült ár Ft/m ²	Bruttó pótlási kts. Ft	Fizikai avultsági szint%	Erkölcsei	Piaci	Nettó pótlási kts. Ft
telek	4358	195 865	853 579 670				853 600 000
Főépület pinceszint	1171	90 000	105 390 000	50%	80%	80%	33 724 800,00
Főépület (Fsz+3 Em)	5319	180 000	957 420 000	70%	80%	80%	428 924 160,00
Tornatermi szárny pinceszint	70	65 000	4 550 000	70%	80%	80%	2 038 400,00
Tornatermi szárny (Fsz+2,5 Em)	1512	130 000	196 560 000	70%	80%	80%	88 058 880,00
Gázkazánház	71	126 000	8 946 000	70%	80%	80%	4 007 808,00
Kerítések, kapuk	100	22 000	2 200 000	70%	80%	80%	985 600,00
Beton burkolat, járda	900	15 000	13 500 000	70%	80%	80%	6 048 000,00
Épület, építmény összesen							563 787 648
Ingatlan összesen							1 417 387 648
kerekítve							1 417 400 000

* EKS 2015 szerint

Alapterületek

Adatok forrása:

Az MTA által használt területekre a GeoDict Mérnöki Iroda Bt. 2008. szeptemberben készült felmérését használtuk fel. A főépület fsz. és emeleti szintek esetében a Kvadrát Kft. 2015. januárban készült felmérését fogadtuk el (pinceszintre nem készült felmérés), a hiányzó területekre és a telek beépítettségének számításakor a Ceruza Bt. (1013 Budapest, Krisztina krt. 30.) 2004. februárban készített épületrehabilitáció megvalósíthatósági tanulmányát használtuk fel. Az összes rendelkezésre álló adatot becsatoljuk. **Fenntartjuk a jogot, hogy amennyiben a későbbiekben a területekről újabb hitelt érdemlő adatok állnak rendelkezésre, értékelésünket ennek megfelelően korrigálhassuk.**

Terület összesítő – Ceruza Bt.

Beépített terület:		
Főépület:		1 699,0 m ²
Tornaterem, műhelyek:		486,8 m ²
Gázkazánház:		<u>86,6 m²</u>
	Összesen:	2 272,4 m²
Nettó terület összesítés:		
Főépület:		
Pince:	1 053,5 m ²	
Földszint:	1 237,7 m ²	
I. emelet:	802,9 m ²	
II. emelet:	1 370,5 m ²	
III. emelet:	<u>1 349,2 m²</u>	
Összesen:		5 813,8 m²
Padlástér:	1 699,0 m ²	
Tornatermi szárny:		
Pince:	70,0 m ²	
Földszint:	495,7 m ²	
I. emelet:	434,3 m ²	
I. + 1/2 emelet:	73,9 m ²	
II. emelet:	434,1 m ²	
II. + 1/2 emelet:	<u>73,5 m²</u>	
Összesen:		1 581,5 m²
Gázkazánház:		<u>70,6 m²</u>
Nettó területek összesen:		7 475,9 m²

Az MTA által használt területek nem voltak felmérve, ezért a főépület pinceszintet nem az összesítő, hanem az alaprajz alapján, a helyiségeket összeadva számítottuk ki, levonva a trafóállomást és hozzáadva a GeoDict Bt. által felmért MTA által használt főépület pinceszint területet. A főépület többi szintjét a Kvadrát Kft. táblázata alapján számoltuk, hozzáadva a KIMI által bérelt részt, mert azt nem mérték fel. A többi épületnél elfogadjuk a Ceruza Bt. összesítőjét.

FŐÉPÜLET - Kvadrát Kft.

Helyiség szintje	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület
földszint	1	Tanterem	30,22 m ²
földszint	2/a	Raktár	7,98 m ²
földszint	2/b	Raktár	5,8 m ²
földszint	2/c	Raktár	5,38 m ²
földszint	3	Tanterem	45,08 m ²
földszint	4	Tanterem	51,3 m ²
földszint	5	Tanterem	67,31 m ²
földszint	6	Tanterem /tanári	35,97 m ²
földszint	7/a	iroda közl.	6,17 m ²
földszint	7/b	Iroda	17,63 m ²
földszint	8	Tanterem	70,07 m ²
földszint	9	Tanterem	23,91 m ²
földszint	10/a	tanteremhez raktár	23,17 m ²
földszint	10/b	Tanterem	50,8 m ²
földszint	11	Tanterem	75,4 m ²
földszint	12	Tanterem	33,05 m ²
földszint	14	Tanterem	75,21 m ²
földszint	14/a	mosdó	3,95 m ²
földszint	14/b	WC	9,55 m ²
földszint	14/c	WC	1,15 m ²
földszint	15	iroda	12,67 m ²
földszint	16	iroda	4,28 m ²
földszint	17	porta	9,53 m ²
földszint	17/a	iroda	7,03 m ²
földszint	17/b	iroda	7,96 m ²
földszint	17/c	iroda	15,45 m ²
földszint	18	udvari porta	13,14 m ²
földszint	19/a	öltöző	8,49 m ²
földszint	19/b	mosdó	2,68 m ²
földszint	20/a	RR folyosó	54,12 m ²
földszint	20/b	folyosó	17,93 m ²
földszint	20/c	RR folyosó	34,05 m ²
földszint	20/d	RR folyosó	65,27 m ²
földszint	21	Sz folyosó	24,48 m ²
földszint	22/a	RR bejárat előtér (utcaszint)	16,43 m ²
földszint	22/b	RR bejárat előtér	5,3 m ²
földszint	23	udvari bejárat előtér	46,09 m ²
földszint	24	2es lépcső pihenő	5,86 m ²
földszint		összesen terem, iroda	652,68 m ²

földszint		összesen mosdó, közlekedők	337,18	m2
		földszinti terek összesen	989,86	m2
	<i>Lépcsők</i>			
földszint	0L-1-előtér	5 fellép. 16/30	7,95	m2
földszint	1L-Fsz 1	18 fellép. 32/13,4	13,56	m2
földszint	1L-Fsz 2	18 fellép. 13,4/32	13,56	m2
földszint	1L-Fsz 3	18 fellép. 13,4/32	13,55	m2
földszint	2L-fsz 1	14 fellép. 30/16	6,16	m2
földszint	2L-fsz 2	15 fellép. 30/16	6,81	m2
földszint		lépcsőterek összesen	61,59	m2
		földszinti terek összesen lépcsőtérrel együtt	1051,45	m2
Helyiség szintje	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
1. emelet	102	Tanterem	18,4	m2
1. emelet	104	Tanterem	70,33	m2
1. emelet	105	Tanterem	43,16	m2
1. emelet	106	Tanterem	50,93	m2
1. emelet	107	Tanterem	63,13	m2
1. emelet	108	Iroda	24,85	m2
1. emelet	109	Tanterem	55,29	m2
1. emelet	110	Tanterem	46,79	m2
1. emelet	111	Tanterem	22,36	m2
1. emelet	112/a	Iroda	26,13	m2
1. emelet	112/b	Iroda	24,88	m2
1. emelet	112/c	Iroda	24,15	m2
1. emelet	113	Tanterem	25,08	m2
1. emelet	114	WC	10,55	m2
1. emelet	115	WC	18,34	m2
1. emelet	116/a	Raktár	7,3	m2
1. emelet	116/b	Raktár	5,57	m2
1. emelet	11 MTA	Iroda	7,32	m2
1. emelet	12 MTA	Iroda	7,4	m2
1. emelet	13 MTA	Iroda	7,24	m2
1. emelet	14 MTA	Iroda	6,81	m2
1. emelet	15 MTA	Iroda	6,93	m2
1. emelet	16 MTA	Iroda	7,49	m2
1. emelet	17 MTA	Iroda	7,29	m2
1. emelet	18 MTA	Iroda össz.	26,51	m2
1. emelet	19 MTA	Iroda	6,83	m2

1. emelet	2 MTA	Iroda	7,18	m2
1. emelet	20 MTA	Iroda	7,62	m2
1. emelet	21 MTA	Iroda	8,03	m2
1. emelet	22 MTA	Iroda	8,86	m2
1. emelet	23 MTA	Iroda	16,91	m2
1. emelet	24 MTA	Raktár	3,93	m2
1. emelet	25 MTA	Iroda	7,68	m2
1. emelet	26 MTA	Iroda	11,73	m2
1. emelet	2a/S MTA	Süketszoba	8,13	m2
1. emelet	2b/S MTA	Süketszoba	6,31	m2
1. emelet	32 MTA	Iroda	23,24	m2
1. emelet	33 MTA	Iroda	18,16	m2
1. emelet	33/S MTA	Süketszoba	9,85	m2
1. emelet	34 MTA	Iroda	17,74	m2
1. emelet	4 MTA	Iroda	22,17	m2
1. emelet	5 MTA	Iroda- átjáró	11,55	m2
1. emelet	6 MTA	Iroda	18,49	m2
1. emelet	6/S MTA	Süketszoba	5,16	m2
1. emelet	7 MTA	Iroda	18,56	m2
1. emelet	7/S MTA	Süketszoba	5,25	m2
1. emelet	8/S MTA	Süketszoba	4,66	m2
1. emelet	9 MTA	Iroda	10,47	m2
1. emelet	10 MTA	Előtér	6,91	m2
1. emelet	3 MTA	Iroda- átjáró	15,89	m2
1. emelet	36 MTA	WC folyosó	0,96	m2
1. emelet	37 MTA	WC előtér	2,28	m2
1. emelet	38 MTA	WC	4,34	m2
1. emelet	39 MTA	WC	6,55	m2
1. emelet	40 MTA	Előtér	20,94	m2
1. emelet	41 MTA	Zuhanyzó	1,96	m2
1. emelet	8 MTA	Folyosó	4,65	m2
1. emelet	1 MTA	Folyosó	67,28	m2
1. emelet	117/a	1.lépcsőház előtér	25,12	m2
1. emelet	117/b	1.lépcsőház raktár	15,89	m2
1. emelet	117/c	1. lépcsőház pihenő	15,45	m2
1. emelet	118	RR folyosó	109,61	m2
1. emelet	119	RR-Sz folyosó sarok	62,38	m2
1. emelet	120	2es lépcsőh. pihenő	5,68	m2
1. emelet	összesen terem, iroda, (MTA nál beép. szekrények nincsenek benne m2-ben)		872,74	m2

1. emelet		összesen mosdó, közlekedők (a 3. lépcsőház nincs benne!!)	365,89	m2
		I. emeleti terek összesen	1 238,63	m2
		Lépcsők		
1. emelet	1L-1.em 1	17 fellép. 33,5/13,4	13,41	m2
1. emelet	1L-1.em 2	17 fellép. 33,5/13,4	13,41	m2
1. emelet	1L-1.em 3	17 fellép. 33,5/13,4	13,41	m2
1. emelet	2L-1.em 1	14 fellép. 30/16	12,74	m2
1. emelet		lépcsőterek összesen	52,97	
		I. emeleti terek összesen lépcsőtérrel együtt	1291,6	m2
Helyiség szintje	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
2.emelet	201	WC	18,74	m2
2.emelet	202	Tanterem	19,06	m2
2.emelet	203	Iroda	14	m2
2.emelet	204	Tanterem	48,09	m2
2.emelet	205	Tanterem	50,19	m2
2.emelet	206	Tanterem	73,54	m2
2.emelet	207	Tanterem/tanári	20,99	m2
2.emelet	208	Tanterem	102,68	m2
2.emelet	209/A	Tanterem/ tanári	24,92	m2
2.emelet	209/B	Iroda	20,6	m2
2.emelet	210/A	Iroda	20,77	m2
2.emelet	210/B	Iroda	26,04	m2
2.emelet	210/c	Iroda	6,1	m2
2.emelet	211	Iroda	20,84	m2
2.emelet	212/a	Iroda	8,74	m2
2.emelet	212/b	Iroda	16,32	m2
2.emelet	212/c	Iroda	27,97	m2
2.emelet	213/a	Iroda előtér	4,47	m2
2.emelet	213/b	Iroda	20,91	m2
2.emelet	214	Tanterem	53,72	m2
2.emelet	215	Tanterem	29,44	m2
2.emelet	216	Tanterem	24,91	m2
2.emelet	217	Tanterem	56,25	m2
2.emelet	218	Tanterem	57,29	m2
2.emelet	219	Tanterem	24,48	m2
2.emelet	220/a	Tanterem	65,1	m2
2.emelet	220/b	Tanterem / tanári	22,05	m2
2.emelet	221	Tanterem	48,34	m2

2.emelet	222	Tanterem	26,2	m2
2.emelet	223/a	WC előtér	3,95	m2
2.emelet	223/b	WC	9,42	m2
2.emelet	223/c	WC	1,28	m2
2.emelet	224	WC	11,6	m2
2.emelet	225/a	RR folyosó	71,13	m2
2.emelet	225/b	RR folyosó	60,88	m2
2.emelet	225/c	RR-SZ folyosó sarok	50,96	m2
2.emelet	226	1. lépcsőház előtér	43,42	m2
2.emelet	227	2es lépcsőh. pihenő	5,68	m2
2.emelet	228	1. lépcsőház pihenő	14,96	m2
2.emelet	229	Szondi folyosó	94,27	m2
2.emelet	230	3. lépcsőház et.	4,86	m2
2.emelet		összesen terem, iroda	934,01	m2
2.emelet		összesen mosdó, közlekedők	391,15	m2
		II. emeleti terek összesen	1 325,16	m2
		<i>Lépcsők</i>		
2.emelet	1L-2.em.1	17 fellép. 33,5/14,5	13,44	m2
2.emelet	1L-2.em.2	17 fellép. 33,5/14,5	13,43	m2
2.emelet	1L-2.em.3	17 fellép. 33,5/14,5	13,43	m2
2.emelet	2L-2.em 2	14 fellép. 30/16	12,77	m2
2.emelet	2L-2.em 2.kar és pihenő	4 fellép. 30/16	3,04	m2
2.emelet	3L-2.em 1 kar és pihenő	12 fellép. 30/16	6,28	m2
2.emelet	3L-2.em 3	12 fellép. 30/16	4,46	m2
2.emelet		<i>lépcsőterek összesen</i>	66,85	m2
		II. emeleti terek összesen lépcsőtérrel együtt	1392,01	m2
Helyiség szintje	Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	
3.emelet	301	WC	18,57	m2
3.emelet	302	Tanterem	19,06	m2
3.emelet	303	Iroda	7,85	m2
3.emelet	304	Tanterem	46,75	m2
3.emelet	305	Tanterem	53,24	m2
3.emelet	306	Tanterem	69,8	m2
3.emelet	307	Tanterem	62,31	m2
3.emelet	308	Tanterem	62,31	m2
3.emelet	309	Tanterem	46,21	m2
3.emelet	310	Tanterem	75,5	m2

3.emelet	311/a	közl.	2,07	m2
3.emelet	311/b	Tanterem	52,89	m2
3.emelet	312	Tanterem	26,45	m2
3.emelet	313	Tanterem	52,7	m2
3.emelet	314	Tanterem	54,83	m2
3.emelet	315	Tanterem	55,6	m2
3.emelet	316	Tanterem	57,73	m2
3.emelet	317	Tanterem/ tanári	24,89	m2
3.emelet	317/A	Tanterem	45,56	m2
3.emelet	318/a	közl./rakt.	18,92	m2
3.emelet	318/b	Tanterem	47,66	m2
3.emelet	318/c	Tanterem/tanári	22,17	m2
3.emelet	319	Tanterem	26,76	m2
3.emelet	320/a	WC előtér	3,95	m2
3.emelet	320/b	WC	9,42	m2
3.emelet	320/c	WC	1,28	m2
3.emelet	321	Tanterem- Előadóterem	48,15	m2
3.emelet	322	Tanterem	41,11	m2
3.emelet	323	Iroda	12,15	m2
3.emelet	324/a	RR folyosó	117,25	m2
3.emelet	324/b	RR-SZ folyosó sarok	65,28	m2
3.emelet	325	Szondi folyosó	94,27	m2
3.emelet	326	3. lépcsőház et.	4,86	m2
3.emelet	327	2es lépcsőh. pihenő	5,68	m2
3.emelet		összesen terem, iroda	1032,67	m2
3.emelet		összesen mosdó, közlekedők	320,56	m2
		III. emeleti terek összesen	1 353,23	m2
		Fsz-III. emeleti terek összesen	4907	m2
		Földszint-III. emeleti terek összesen lépcsőtérrel együtt	5088,29	m2

Megjegyzés: A főépület pinceszint nem lett felmérve. A többi szint a régebben MTA által használt területekkel együtt, de a KIMI által bérelt területek nélkül lett felmérve!

Tornatermi szárny - Ceruza Bt.

Pinceszint

- 1. SZÉNYTÁROLÓ
- 2. SZÉNYTÁROLÓ
- 3. SZÉNYTÁROLÓ
- 4. SZÉNYTÁROLÓ

Földszint

TORNATERMI ÉRTELMEZÉSI SZABANT

- 1. BÉNYÓ MŰHELY 23,3 M2 BETON F.
- 2. ELŐHÍZ GÉPESŐ 1,7 M2 METE.
- 3. MOSDÓ ZUBANY 3,3 M2 METE.
- 4. BÜFÉNY WC 2,7 M2 METE.
- 5. FÜTŐGÉPESŐ 10,2 M2 METE.
- 6. MOSDÓ ZUBANY 6,5 M2 METE.
- 7. MOSDÓ ZUBANY 6,5 M2 METE.
- 8. MŰHELY 101,3 M2 BETON F.
- 9. GYÖNY TÁRSERÉNY 31,7 M2 FAL.
- 10. TÁRSALÓ 11,2 M2 FAL.
- 11. BÜFÉNY WC 3,7 M2 METE.
- 12. ÁRNYÉK 1,3 M2 BETON F.
- 13. VILÁGOSÍTÁS 0,7 M2 FAL.
- 14. FÜTŐGÉPESŐ 3,9 M2 METE.
- 15. KAPU 16 M2 BETON F.
- 16. ELŐHÍZ 65,8 M2 FAL.
- 17. MŰHELY 132 M2 BETON F.
- 18. TÁRSALÓ 27,7 M2 BETON F.
- 19. TÁRSALÓ 20 M2 BETON F.
- 20. MŰHELY 41 M2 BETON F.

1. emelet

TORNATERMI SZÁRNY

- 1. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 2. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 3. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 4. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 5. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 6. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 7. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 8. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 9. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 10. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 11. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 12. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 13. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 14. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 15. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 16. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 17. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 18. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 19. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 20. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.

2. emelet

TORNATERMI SZÁRNY

- 1. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 2. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 3. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 4. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 5. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 6. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 7. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 8. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 9. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 10. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 11. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 12. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 13. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 14. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 15. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 16. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 17. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 18. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 19. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.
- 20. TORNATEREM 100,0 M2 BETON F.

Gázkazánház - Ceruza Bt.

GÁZKAZÁNHÁZ

- 1. FÜTŐGÉPESŐ 10 M2 FAL.
- 2. MŰHELY 28 M2 MŰHELY MŰHELY.
- 3. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 4. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 5. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 6. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 7. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 8. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 9. TORNATEREM 100 M2 FAL.
- 10. TORNATEREM 100 M2 FAL.

MTA által használt területek – GeoDict Mérnöki Iroda Bt.

GeoDict Mérnöki Iroda Bt.
A munkaszerződés neve
Munkaszerződés
29/2008

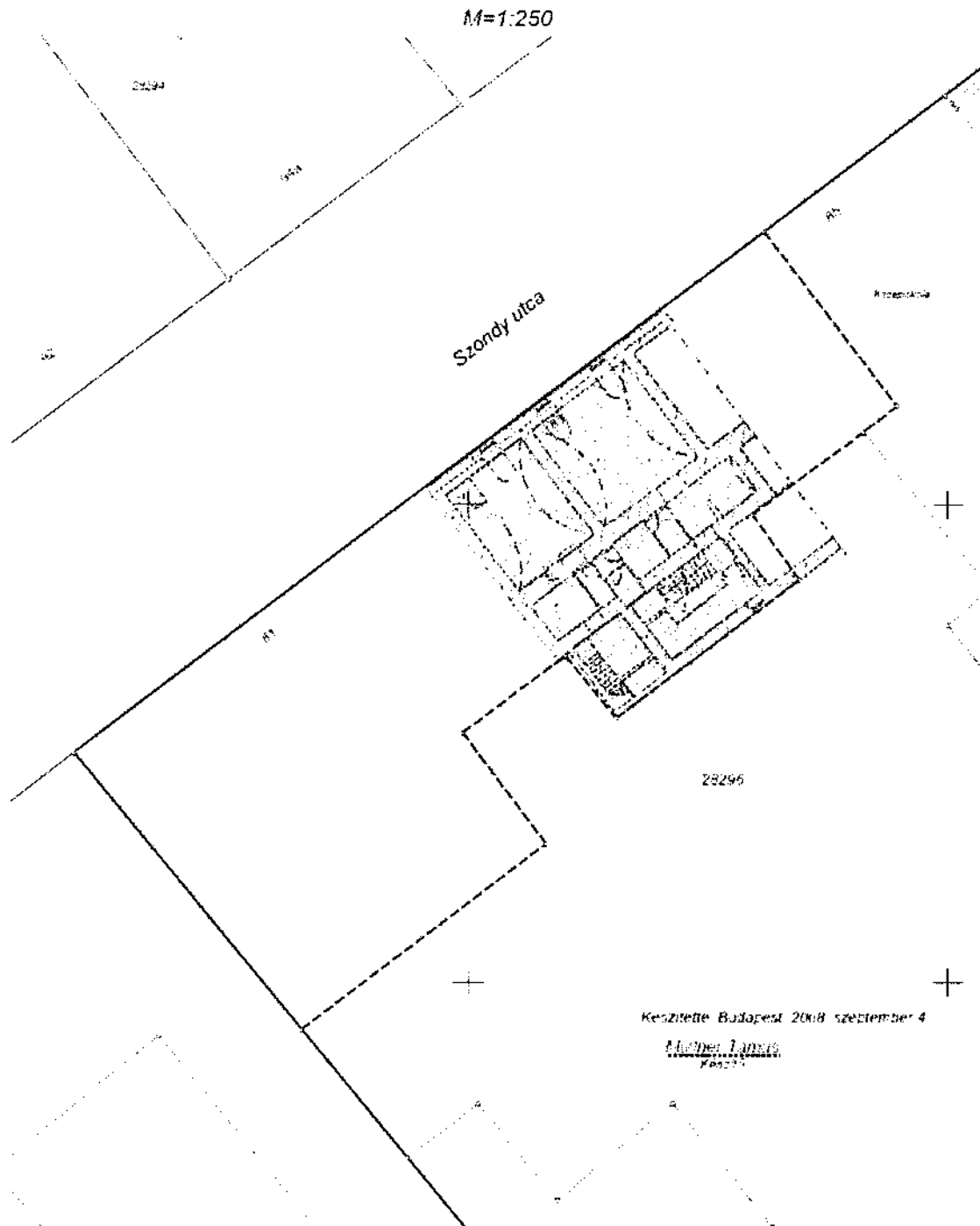
Budapest VI. kerület Község. város
belterület

Megrendelő: Akadémiai Intézmények Fenntartása és Üzemeltetése
MTA ALFA
1112 Budapest, Budavári út 45

Szintenkénti alaprajzok elhelyezkedése

a 28296 helyrajzi számú földrészleten lévő épületrész. kapubejáró. valamint az udvaron lévő
gépjármű beálló használat joga bejegyzéséhez

"A" jelű épületrész pinceszint alaprajz

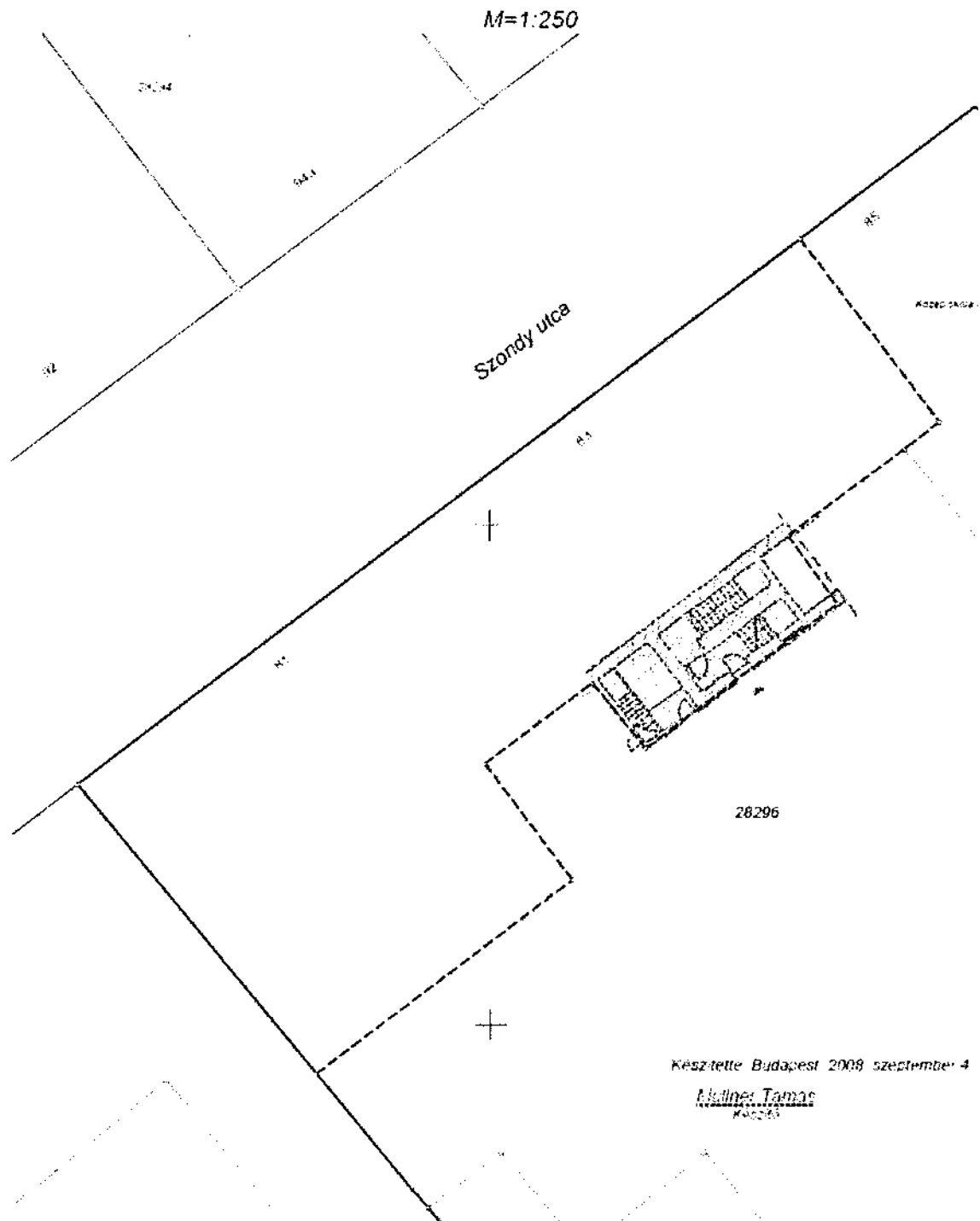


GeoDict Mérnöki Iroda Bt.

A munkavégző neve

Munkaszám

29/2008

Budapest VI. kerület Község, v
belterületMegrendelő: Akadémiai Intézmények Fenntartása és Üzeme,
MTA ALFA
1112 Budapest, Budaörsi út 45**Szintenkénti alaprajzok elhelyezkedése**a 28296 helyrajzi számú földrészleten lévő épületrész, kapubejáró, valamint az udvaron
gépjármű beálló használat joga bejegyzéséhez"A" jelű épületrész földszint alaprajz

GeoDict Mérnöki Iroda Bt.
A munkavégzés neve
Munkaszám 29/2008

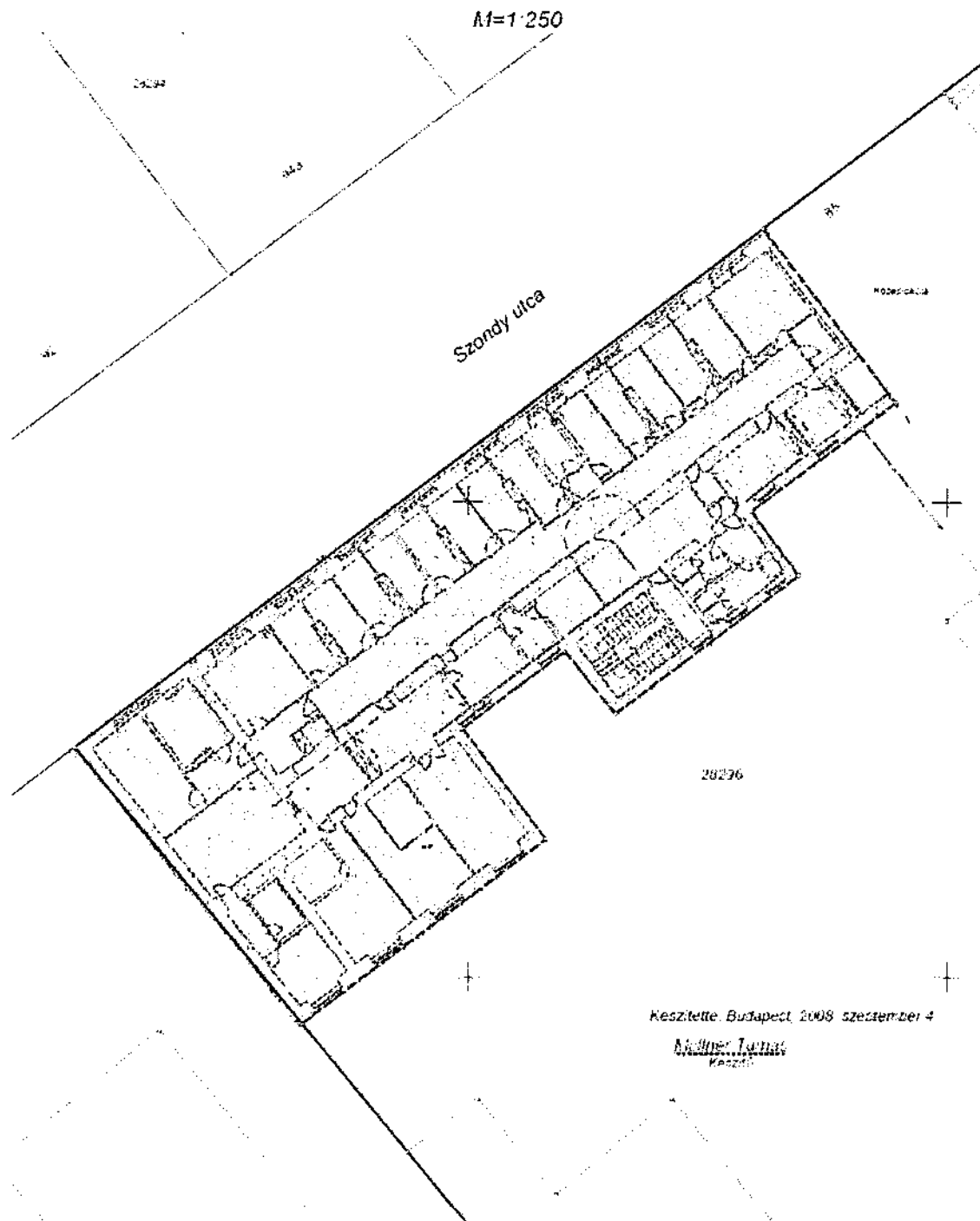
Budapest VI. kerület Község, város
belterület

Megrendelő: Akadémia: Leresztrények Fenntartása és Üzemeltetése
MTA ALFA
112 Budapest, Budaörsi út 45

Szintenkénti alaprajzok elhelyezkedése

a 28296 helyrajzi számú földrészleten levő épületrész, kapubejáró, valamint az udvaron lévő gépjármű
beálló használat joga bejegyzéséhez

"A" jelű épületrész 1. emelet alaprajz



Főépület „A” jelű épületrész + „B” jelű kapubejáró: 91 m² + „C” jelű 3 db gk. beállóhely az udvaron

Pinceszint		
sorszám	megnevezés	terület (m ²)
1	előtér	12,24
2	állattartó	10,03
3	előtér	2,93
4	öltöző	4,82
5	előtér+wc	3,87
6	raktár	2,24
7	állattartó	38,47
8	előtér	6,9
9	raktár	6,31
10	kazánház	30
pinceszint összesen:		117,81
Földszint		
sorszám	megnevezés	terület (m ²)
1	előtér	4,25
2	előtér+lépcső	7,28
3	szellőző gépház	6,33
4	előtér+lépcső	2,28
földszint összesen:		22,14
1. emelet		
sorszám	megnevezés	terület (m ²)
1	közlekedő	67,33
2A	humán EKP labor	9,07
2B	humán EKP labor	4,49
2C	humán EKP labor	6,88
3A	titkárság	13,97
3B	igazgatói iroda	22,88
5A	műtő	12,39
5B	süketszoba	6,06
5C	sárga labor	18,06
5D	kék labor	17,81
5E	süketszoba	6,59
10A	előtér	6,43
10B	tárgyaló	17,19
10C	előtér	5,88
10D	süketszoba	9,59
10E	iroda	17,88
10F	cz/g-labor	25,37
10G	előtér	3,59
10H	süketszoba	4,83
10I	balázs labor	10,71
11	iroda	7,13
12	iroda	7,22
13	iroda	7,05
14	iroda	6,61
15	iroda	6,76
16	iroda	7,18
17	iroda	7,44
18	iroda	7,72
18A	iroda	5,3
18B	iroda	8,97
19	iroda	6,72
20	iroda	7,38
21	iroda	8,11
22	iroda	8,41
23	iroda	16,17
24	raktár	4
25	iroda	6,38
26	iroda	11
27	zuhanyzó	1,86
28	wc előtér	5,22
29	ffi wc	6,13
30	női wc	4,21
31	bejárat előtér	14,86
32	recepció	7,22
33	pihenő	4,88
34	lépcsőkar	13,76
35	előtér	1,9
1. emelet összesen:		485,94
"A" jelű épületrész terület összesítés:		
	megnevezés	terület (m ²)
	pince	117,81
	földszint	22,14
	1. emelet	485,94
MTA Pszichológiai Intézet "A" jelű épületrész összesen:		625,69

MTA Pszichológiai Intézet terület összeállítás	
megnevezés	terület
MTA Pszichológiai Intézet "A" jelű épületrész	626 m ²
"B" jelű kapubejáró	91 m ²
"C" jelű Gk beálló	37 m ²
MTA Pszichológiai Intézet mindösszesen:	754 m²

Megjegyzés: csak az MTA Pszichológiai Intézet által használt területek lettek felmérve.

Redukált alapterület számítása

Megnevezés	Nettó teljes alapterület	Redukciós tényező	Redukált alapterület
	m ²	%	m ²
Főépület pinceszint	1171	50%	586
Főépület (Fsz+3 Em)	5319	100%	5 319
volt Garázs épület	57	100%	57
Tornatermi szárny pinceszint	70	50%	35
Tornatermi szárny (Fsz+ 2,5 Em)	1512	100%	1 512
Gázkazánház	71	50%	36
Összesen	8200		7 544

Az épület és az iskola története



Az állami iskola 1891-ben épült Alpár Ignác tervei alapján Budapesten, a VI. kerület Bulyovszky u. 22-26. szám alatt (1947-től Rippl-Rónai utca). A "VI. kerületi főreál" az első világháború előtt is híres főreáliskola volt, ide járt Szilárd Leó (1898-1964) és Németh László író (1901-1975) is.

1922-ben Báró Kemény Zsigmond reálgimnázium nevet kapta. Ugyanebben az évben mozit alakítottak ki az épületben, REGNUM MARIANUM MOZI néven, mely a Cseszkészcsapatok Főparancsnokságának mozija volt (a kertmozi a Damjanich utca 50. udvarán nyílt meg, 1923 nyarán.) Az 1942-43-as évben a gimnázium tanulóit átköltöztették a Munkácsy Mihály utca 26. szám alatti Kölcsey

Ferenc Gimnáziumba, mivel a Rippl-Rónai utcai épületet katonai célokra foglalták le. A második világháború alatt a III. emelet sarok része aknátalálatot kapott, így a III. emelet egy része romos lett. Az 1944-es sérüléseinek kijavítása után is csak részlegesen volt használatban, végül 1951-ben gimnáziumként megszűnt, új neve 1951 őszétől: 3. számú Építőipari Technikum lett. Az 1952/53-as tanévben hidépítő, vasútépítő és pályafenntartó, vasútvontatási, gépjárműipari tagozattal működött az iskola, az osztályok száma 24, a tanulók létszáma 749 volt. A későbbiekben is többször nevet változtatott, 1953-ban Közlekedési Építőipari Technikum elnevezést kapta, és vízműépítő tagozattal bővült, majd 1954-ben a vasútépítő és pályafenntartási tagozat szerveződött önálló technikummá (Vasútépítési és Pályafenntartási Technikum, 1954–1977), mely a Rippl-Rónai utcai épület III. emeletére költözött. Így az 1954/55-ös tanévben az épületben két iskola működött, a III. emeleten a Vasútépítő Technikum, a földszinten, az I. és II. emeleten volt a Közlekedés Építőipari Technikum. 1955-ben felvette Kvassay Jenő nevét. A továbbiakban is voltak névváltoztatásai, egy időben Kvassay Jenő Hid-és Vízműépítési Technikum volt, máskor meg Kvassay Jenő Közlekedésépítő Technikum, végül Kvassay Jenő Műszaki Szakközépiskola. Elég kaotikus ez a sokféle elnevezés, egyszerűbb tehát csak annyi, hogy ez volt "a Kvassay".

Az 1960-as évekbeli födémcsere utáni két évtized alatt az épület közművezetékeinek felújítása történt meg. 2004-ben a Fővárosi Önkormányzat a Kvassay Jenő Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola részére megtervezte az iskola épületének korszerűsítését, a laboratóriumok bővítését, az akadálymentesítést stb., de a tervek kivitelezésére már nem került sor, mert a Fővárosi Közgyűlés 656/2007. (04.26.) sz. határozatával az intézményt megszüntette:

„2007. július 1-jével a Budapest VI. ker., Rippl-Rónai u. 26. szám alatti Kvassay Jenő Műszaki Szakközépiskola és Szakiskolát, mint önállóan gazdálkodó költségvetési intézményt a nevelési-oktatási intézmények feladatracionalizálása keretében jogutóddal megszüntette. Jogutódként az Arany János Épületgépészeti Szakközépiskola és Szakiskolát (1072 Budapest, Nyár u. 1.) jelölte ki.” Így 2008-ban kiürítették az iskola épületét, a két tornateremmel együtt. A főépület egy részét az MTA Pszichológiai Intézet használta - jelenleg már átadták -, illetve kisebb része jelenleg bérbé van adva (KIMI és OIF).

Képek



Utcakép: Rippl-Rónai utca – Szondi utca sarok



Rippl-Rónai utcai homlokzat



Rippl-Rónai utca felőli előkert



Szondi utcai homlokzat



Lábazat állapota, pinceablak



Szondi utcai kapu (személy- és autóbejárat)



Kapualj



Udvari homlokzatok, belső udvar



Udvari homlokzatok



volt Garázs (KIMI bérlő)



Tornatermi szárny



Tornatermi szárny fsz. raktár (OIF bérlő)



Udvar a kazánház felől



Kapualj melletti épület



Fedett-nyitott lépcső (a KIMI bérleményhez vezet)



Udvari fedett pincelejáró



Kazánház

Belső képek - Főépület földszint



Aula



Bejárat a Rippl-Rónai utca felől



Folyosó



Tanterem



Porta



Zuhanyzó, WC

Belső képek - Főépület I. emelet



Lépcsőház



Folyosó



Tanterem



Tanterem



Tanterem

Belső képek - Főépület II. emelet



Lépcsőház



Folyosó



Tanterem



Tanterem



WC

Belső képek - Főépület III. emelet



Lépcsőház



III. emeleti pihenő



Folyosó



Előadó terem



Tanterem



Tanterem (labor)

Belső képek - Főépület pinceszint



Lejárati ajtó a pinceszintre



Udvari kijárat



Talajnedvesedés nyomai láthatók a padozaton és a falakon



Vízszigetelésre és felújításra szoruló helyiség



Belső képek – a KIMI által használt épületrész a főépület I. emeletén



Iroda



Zeneterem



Tanterem



Mosdó



WC



Cirkó

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

**a Budapest VI. kerület Rippl-Rónai utca 22. szám alatti,
28296 hrsz-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlanról**

készült vagyonértékelést Seöter Ágnes ingatlanvagyon-értékelő a BFVK Zrt. szakmai előírásoknak, valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális piaci forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2015. szeptemberi árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**1 414 500 000,- Ft + áfa, azaz:
Egymilliárd-négyszáztizennégy millió-ötszáz ezer
forint + áfa**

összegben.

Budapest, 2015. szeptember 06.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996