



Az értékelés azonosítója: F17Ú210

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1078 Budapest, Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú,  
Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,  
kivett középiskola megnevezésű ingatlanról.

2018. január 09.

Az értékelés három eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 57 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

Átveve: 2018. 01. 11. 1



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....	6
2.1 Az ingatlan környezete.....	6
2.2 Gazdasági környezet .....	8
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	9
2.4 A földterület jellemzői.....	9
2.5 Az iskolaépület általános jellemzői .....	12
2.6 SWOT analízis.....	14
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	14
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	17
4.1 Piaci összehasonlító módszer .....	17
4.2 Nettó pótlási költség .....	17
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	18
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
6.1 Felhasználás.....	18
6.2 Jogi körülmények.....	18
6.3 Kompetencia.....	19
6.4 Megbízástól való függés.....	19
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek .....	19
6.6 Felhasznált adatok.....	19
6.7 Felelősség kizárása .....	19
6.8 Rejtett hibák.....	19
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	20
6.10 Érvényesség.....	20
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>21</b>
Tulajdoni lap (2018. 01. 09.) .....	22
Térképmásolat (2017. 11. 14.).....	24
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	25

---

Alaprajzok .....	28
Alapterületi kimutatások.....	33
Számítások .....	40
Képek.....	44

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1078 Budapest, Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan értékelése.

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

## A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018. január 09.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. november 13.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, nettó pótlási költségszámítás módszere

## Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett középiskola			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli iskolaépület			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1078 Budapest VII., Hernád utca 52.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	33379			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	L1	TSZT szerinti:	Ln-1
	KSZT szerinti:	L1-VII/4	KÉSZ szerinti:	még nem készült el.
Telek területe:	Teljes: 1845 m <sup>2</sup>	Értékelt: 1845 m <sup>2</sup>		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (teljes): 4948 m <sup>2</sup>	Értékelt (redukált): 4475 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

## Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **880 000 000 Ft + áfa**  
azaz: **Nyolcszáznyolcvanmillió forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (a redukált alapterületre vetítve): **196 648 Ft/m<sup>2</sup> + áfa**  
azaz: **Egyszázkilencvenhatezer-hatszáznegyvennyolc forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.


Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A helyszíni szemle során (2017. november 13.), szemrevételezéssel megállapítottuk, hogy az értékelt ingatlan műszaki állapota erősen leromlott, felújítandó. A pinceszinten, szuterénszinten a vakolatok, falazatok vizesedése jelentős, ami vakolatomlást, penészesedést okozott a falazatokban, aljzatokon. A földszinti és első, második emeleti szinteken a használaton kívüli tantermek aljzatburkolata több helyen károsodott, ezeken a szinteken is tapasztalható kisebb mértékű vakolatomlás, penészesedés. A harmadik, legfelső szinten a mennyezet vakolata erősen hullik a tető általi beázások következtében. A tető felújítandó műszaki állapotára utalnak a padlástérben látható beázások, a tető héjalásának hiányosságai, padlástérben lévő nyílászárók üvegezésének hiánya. Mivel az épület használaton kívüli, üresen áll, cca. 10 éve nincs fűtve, szellőztetve, ez a tény jelentős állagromlást okozott. A gépészet állapota, villamos hálózata is korszerűtlen, elavult, feltételezhetően sokat romlott mióta használaton kívüli az épület, teljeskörű felújítása indokolt.

Az értékelt ingatlan értékesíthetőségét nehezíti a nagy alapterülete, funkcióváltása nagy költség igényű.

Ezeket a tényeket figyelembe véve határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító elemzés módszerével, a költség alapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

Budapest, 2018. január 08.

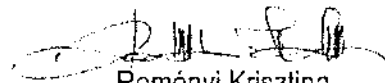


Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék: 1/2007.

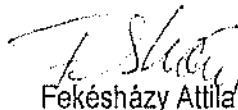


Reményi Krisztina

építészmérnök

szakközgazdász

igazságügyi ingatlan-értékbecslői szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Alaprajzot

Beszereztük:

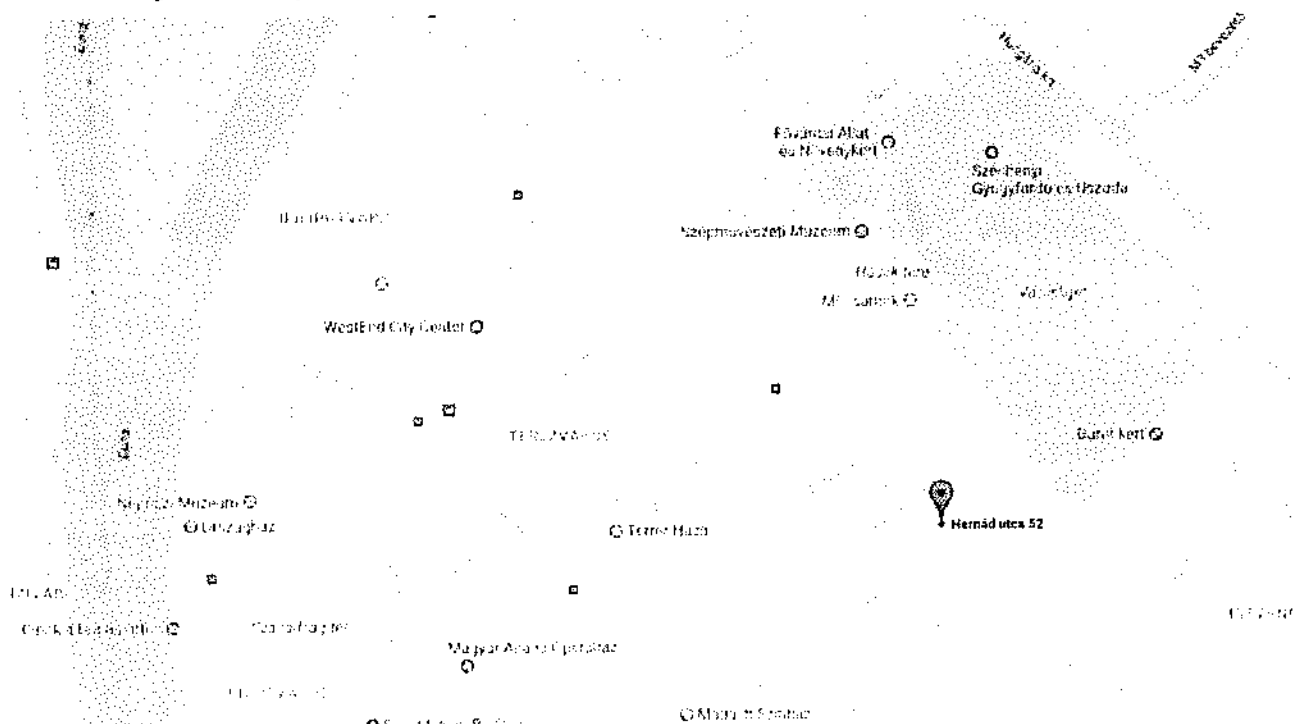
Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

**Helyszíni szemle:**

2017. november 13-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapesten, a VII. kerületben, annak Erzsébetváros elnevezésű városrészében helyezkedik el. A VII. kerület Budapest legkisebb (208,7 ha) területű, legnagyobb népsűrűségű, a pesti oldal egyik belvárosi kerülete. Északnyugatról a Király utca, északkeletről a Dózsa György út, délkeletről a Rákóczi út, Thököly út és a Verseny utca, délnyugatról pedig a Károly körút határolja. Áthalad rajta a Nagykörút, a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A VII. kerület 1873-ban, a városegysítéskor jött létre. Mivel a Felsőkülváros (akkor már egy évszázada Terézváros) túl nagy és túlságosan népes volt, kettéosztották. A Király utcától északra továbbra is Terézváros néven a VI., attól délre Budapest VII. kerülete jött létre. Terézvárosból kivált VII. kerületet I. Ferenc József feleségéről, Erzsébet királynéről nevezték el Erzsébetvárosnak, majd 1882. február 7-én az új elnevezés beiktatására került. A második világháború végén a kerület területén volt a budapesti gettó, amelyet északról a Király utca, keletről a Nagyatádi Szabó utca (ma Kertész utca), délen a Dohány utca és nyugaton a Károly körút határolt. Budapest nagy múltú, sok építészeti emlékekkel, értékkel büszkélkedhető városrésze.

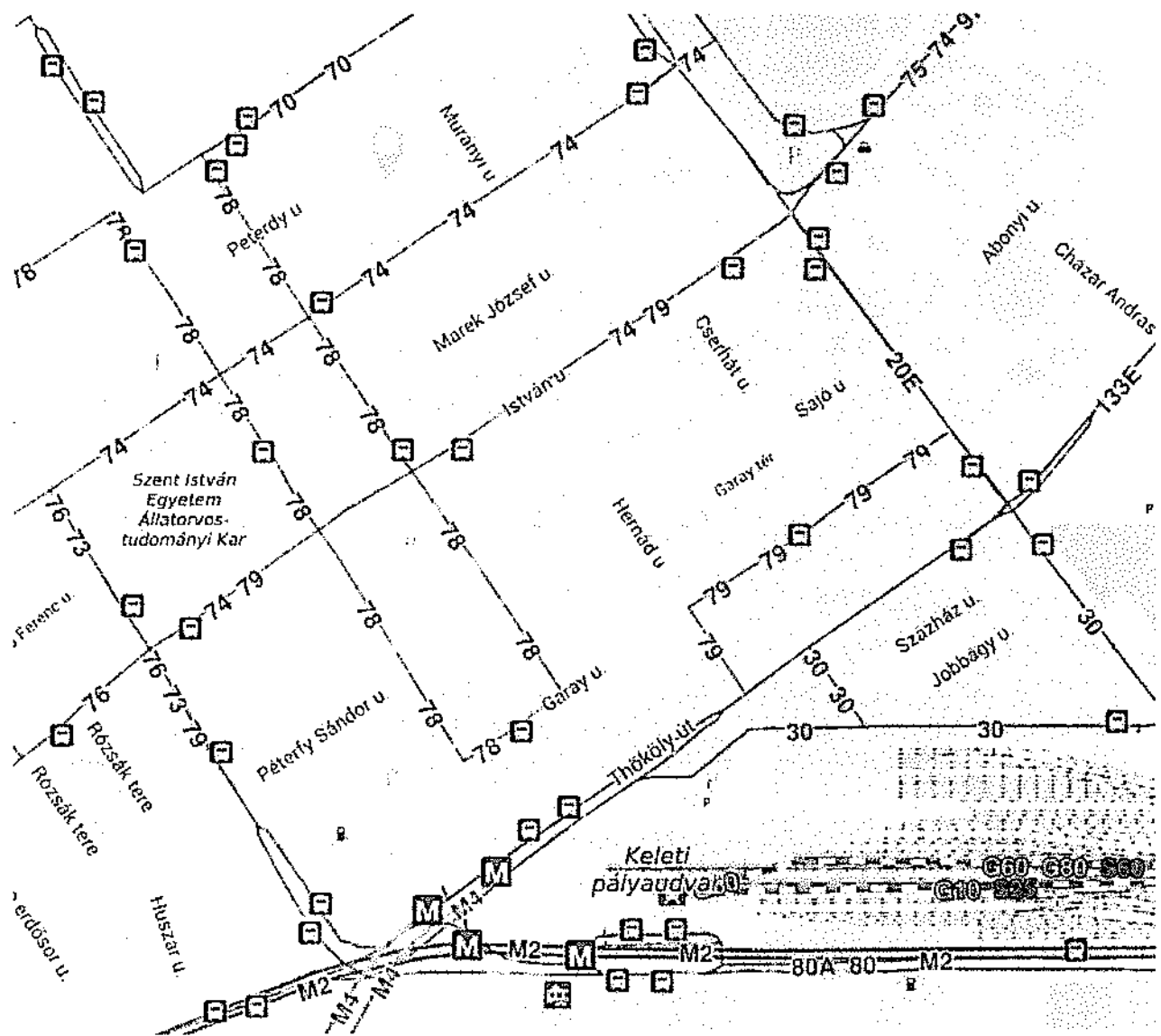


Az értékelt ingatlan és közvetlen környezete

Az értékelt ingatlan a Városliget közelében található, a Hernád utca és a Peterdy utca sarkán. Környezetében több emeletes, zártosított beépítésű épületek találhatók, amelyek hasonló korúak, hagyományos építési móddal készültek. Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények 500-800 m-en belül elérhetőek.

Könnyen megközelíthető trolibuszszal (74-es, 78-as, 70-es), kb. 5-10 perc sétával a Dózsa György úton közlekedő busszal (20E, 30, 30A, 230) és a 2-es metróval (Keleti pályaudvar megálló), személygépkocsival, amellyel parkolni az ingatlan előtt, illetve a környező utcákban, fizetős övezetben lehetséges.





Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedéssel

## 2.2 Gazdasági környezet

Erzsébetváros gazdasága nem értelmezhető a Főváros gazdaságától elkülönülten, hiszen a gazdasági szereplők tevékenységei, a kereskedelmi, pénzügyi mozgások, az ingatlanpiaci hatások stb., mind a kerülethatárokon átvélve fejtik ki hatásaikat. Gazdaságát továbbá determinálják városszerkezeti adottságai is. A kerület a belváros integráns része, túlnyomóan homogén, sűrűn beépített nagyvárosi területekkel, melyet a barnaövezet teljes hiánya jellemez. Éppen ezért az ipari tevékenység természetes módon hiányzik a gazdasági tevékenységek palettájáról, helyette azonban a szolgáltatóipar dominál, illetve a Belső-Erzsébetváros kulturális örökség értékeiből adódóan a turizmus az egyik gazdasági húzóágazata a kerületnek.

Erzsébetváros gazdaságszerkezetében a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás és az ingatlanügyletekkel foglalkozó vállalkozások lényegesen meghaladják a budapesti gazdaságszerkezetben ugyan ezekre a nemzetgazdasági ágakra számított arányokat. Szintén meghaladja a budapesti átlagot a pénzügyi, biztosítási, szolgáltatást támogató adminisztratív, illetve a szórakoztató, művészeti, szabadidős és az oktatási ágazatok aránya. Ezekben az ágazatokban Erzsébetváros kerületen túli gazdasági jelentősége nyilvánvaló. A gazdasági ágak csoportosulásából, és a kerület átlagon felüli felsőfokú képzettségű lakosságából adódóan kézenfekvő, hogy a kerületre, mint a budapesti kreatív ágazat egyik lehetséges bölcsőjére tekinthetünk.

(Forrás: Budapest VII. kerület integrált településfejlesztési stratégia, Megalapozó vizsgálat-Helyzetértékelés, 2015.)

**2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest VII., Hernád utca 52.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest VII., Hernád utca 52.
<b>Helyrajzi száma:</b>	33379
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett középiskola
<b>Funkció a valóságban:</b>	használaton kívüli iskolaépület
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 1 845 m <sup>2</sup> , Értékelt: 1 845 m <sup>2</sup>
<b>Épület/helyiség alapterülete:</b>	Teljes (nettó): 4 948 m <sup>2</sup> , Értékelt (redukált): 4 475 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magassági korlátozás 61 m magasságig, Jogosult: PANNON GSM Rt. Bejegyző határozat: 103820/1/2004/01.03.13.</li> <li>• Vezetékjog, 15 m<sup>2</sup> területre, VMB-214/2012. Jogosult: ELMŰ Hálózat Kft. Bejegyző határozat: 71380/3/2013/13.05.15.</li> </ul>

**2.4 A földterület jellemzői****Telek szöveges leírása:**

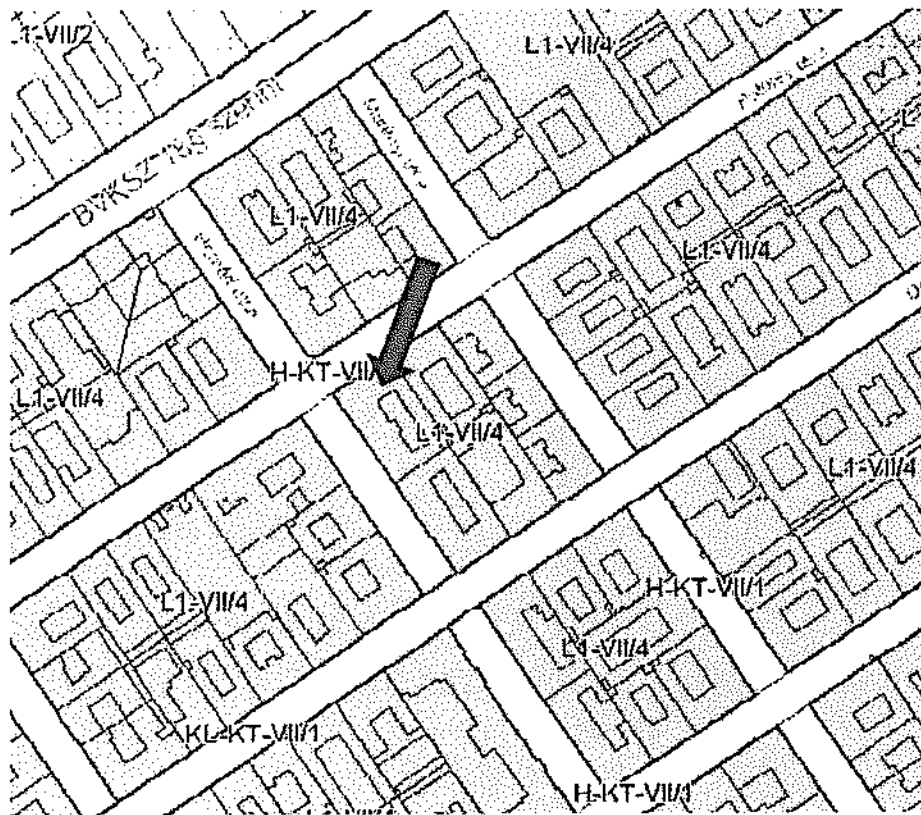
A telek teljesen beépített, a zártosú beépítésnek megfelelően. Az épület körülölel két belső udvart, egy 146 m<sup>2</sup>-eset és egy 48 m<sup>2</sup>-eset. A nagyobbik udvar teljes egészében lebetonozott, használható. A kisebbikben a kazánház üvegteteje helyezkedik el, egy kisebb járda szélességű, lebetonozott üres telekrésszel.

<b>Beépítettség:</b>	a telek területe – az udvarokat leszámítva - teljesen beépített
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan, 'L' alakhoz hasonló
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Kert, növényzet:</b>	a belső udvarok betonozottak, növényzet nincs a területen
<b>Kerítés:</b>	épületszárnyak által határolt belső udvar
<b>Közművek:</b>	az ingatlanra az összes közmű bevezetett, gázóra leszerelve, víz és villanyóra van

Övezeti  
besorolása: FSZKT: L1  
TSZT: Ln-1

KSZT: L1-VII/4  
KÉSZ: még nem készült el.

### KSZT tervlap



### KSZT szabályozás terv leírás

#### L1-VII jelű építési övezetek 18.§

- (1) Az építési övezetek területén a kerelővezetékben megengedett építmények közül nem helyezhető el:
  - a) önálló parkolóház a KL-KT célzott területfelhasználási módú területekkel szomszédosak kivételével,
  - b) földszinti és emeleti teremgarázs
- (2) Az L1-VII jelű építési övezetekben legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el, legfeljebb az épület pinceszintjén, földszintjén és első emeletén.
- (3) A telek legnagyobb területének az 1. számú táblázatban meghatározott mértékét meghaladó telekalakítás feltételeit és módját városépítészeti követelmények és jellemzők alapján, elvi telekalakítási engedélyezési eljárás során kell meghatározni. A Budapest VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 4/2004 (II.23.) önkormányzati rendelet módosításával förlésre került.
- (4) A területen az – övezeti terven jelölt területi lehatárolással – az 1. számú táblázatban meghatározott paraméterekkel az alábbi L1-VII jelű építési övezetek jönnek létre.
- (5) Az L1-VII jelű építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítettség mértékét – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a földszinten sem szabad túlhaladni.
- (6) L1-VII/4; L1-VII/5; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén, meglévő épület emeletráépítéssel, ill. tetőtérbeépítéssel történő bővítése esetén a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> –rel növelhető.
- (7) L1-VII/4; L1-VII/7 jelű építési övezetek területén – a lakódominancia megőrzése érdekében – új épület létesítése, meglévő épület rendeltetésváltozása esetén, ill. lakóépület bővítése esetén, ha – a földszint

kivételével a további – emeleti szinteken kizárólag lakó funkció kerül elhelyezésre, úgy a szintterületi mutató – 1. sz. táblázatban meghatározott értéke – , a (6) bek.-ben leírtakon túl, további 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> –rel növelhető. (8)<sup>22</sup> Az L1-VII/2 jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén az utcavonaltól számított 20,00 méteres sávon belül a homlokzat magassága legfeljebb 25,00 méter, ezen túl legfeljebb 20,00 méter lehet.

1.számú táblázat

Építési övezet	beépítés módja	Telkek		legnagyobb beépítettség	szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület				terepszint feletti	határérték
				(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )			
L1-VII/2	Z	750	2.250	60	3.500	25	12,5	20
L1-VII/3	Z	750	2.250	75	5.000	15	12,5	24
L1-VII/4	Z	750	2.250	70	4.000	20	12,5	20
L1-VII/5	Z	750	2.250	70	4.500	20	12,5	24
L1-VII/7	Z	750	2.250	70	4.000	20	12,5	22
L1-VII/8	S	1000	3.000	50	3.000	35	12,5	20
L1-VII/9	S	750	2.250	40	2.500	45	12,5	20
L1	ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK				EL NEM HELYZHETŐ ÉPÍTMÉNYEK			
L1-VII/2	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/3	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/4	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/5	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/7	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/8	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			
L1-VII/9	BVKSZ 24.§ (3) és BVKSZ 27.§ (2-6) szerint				BVKSZ 24.§ (4) szerint			

**BVKSZ**

**24. § (1)** A lakóterületek elsősorban egy- vagy többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, melyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket és a keretövezeti előírások lehetővé teszik.

(3) A lakóterületeken a lakóépületeken kívül:

- szálláshely-szolgáltató épület,
- közüntézmény épület,
- irodaház,
- a keretövezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
- sportépítmény,
- ahol azt a keretövezet előírásai lehetővé teszik, parkolóház is elhelyezhető.

(4) A lakóterületeken:

- önálló ipari épületet 31. § (13) bekezdésében foglaltak kivételével,
- önálló raktárépületet,
- nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni, nem lehet.

**27. § (1)** A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető területe.

(2) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti

szinteken engedhető meg, melynek legnagyobb bruttó szintterületét KSZT határozza meg. Önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkciójú épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) elsősorban a terepszint alatt és/vagy
- b) a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban

kell megoldani.

Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgegarázsok nem helyezhetők el.

(5) A keretővezet területén megengedett önálló funkciójú parkolóház, illetve azzal kombinált, a keretővezetben megengedett más funkciójú épület elhelyezése is, melynek szintterületi mutatóját a KVSZ-ben kell meghatározni.

(6) A jellemzően zártudvaros beépítésű területeken a keretővezet általános határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:

a) intézményi építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik,

b) KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

A keretővezet további általános szabályozási mutatói - a zöldfelületi arány kivételével - ebben az esetben sem léphetők túl.

Keretes beépítés esetén a beépítési paramétereket a KSZT határozza meg a 18. § előírásai szerint.

## 2.5 Az Iskolaépület általános jellemzői

		állapot
Építési éve:	1904	
Alapterület:	nettó: 4 948 m <sup>2</sup> , redukált alapterület: 4 475 m <sup>2</sup>	
Szintszám:	pince + földszint + I. em.+ II. em.+ III. em.	
Parkolás:	épület előtti utcaszakaszon és a környező utcákban, fizetős övezetben	
Alapozás:	tégla sávalap	szemrevételezéssel károsodás nem tapasztalható
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat	szemrevételezéssel statikai károsodás nem tapasztalható
Tetőszerkezet:	magastető, két állószékes szelemenes, faszerkezetű tető, égetett cserépfedéssel	felújítandó, több helyen beázik
Lépcsőház, lépcsők:	gyámolított kő-, műkö lépcsők, két lépcsőház	korának megfelelő állapotú
Lift:	1 db teherlift	jelenleg használaton kívül
Nyílászárók:	hagyományos kapcsolt-gerébtokos fa – üveg szerkezetek, valamint fém – üveg szerkezetű ablakok, az ajtók tömör fa beltéri ajtók, az épületen belül az ablaküvegek nagyon sok helyen törtek, repedtek, a pinceszinten lévő öltözők és közlekedők felett felüvilágító ablakok kerültek kialakításra	felújítandók

<b>Padozatok:</b>	parketta, PVC, cementlap, mettlachi lap	felújítandó, parketta a fsz.-i tanterekben gyenge állapotú
<b>Felületképzés:</b>	vakolt festett, mellékhelyiségekben és folyosókon részben csempézett oldalfalak, a folyosókon és tanterekben műanyag burkolattal ellátott oldalfalak	felújítandó, pincszinten gyenge állapotú
<b>Energia osztály:</b>	nincs adat	
<b>Fűtési rendszer:</b>	gázkazánokkal és öntöttvas radiátorokkal lett megoldva. A fűtési rendszer cca. 10 éve nem lett beüzemelve, a gázóra leszerelve, a radiátorok korrodálódtak	valószínűleg a teljes rendszer cseréje szükséges (szakértő az üzemképességet a helyszíni szemle során nem vizsgálta)
<b>Elektromos hálózat:</b>	kiépített, külön mérőórával, a világítást neon armatúrák biztosítják, egyes tanterekben az armatúrák hiányoznak, feltételezhetően még alumínium vezetékkel megoldott	a vezetékek cseréje valószínűleg szükséges
<b>Meleg víz:</b>	kiépítve, de a berendezések leszerelésre kerültek	a csővezetékek cseréje valószínűleg szükséges
<b>Beosztás:</b>	a mellékletben szereplő alaprajz szerint	iskolának megfelelő kialakítású
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	használaton kívüli iskolaépület	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	az iskolaépület cca. 10 éve üresen áll, a gázórát leszerelték, így a helyiségek azóta nem voltak fűtve, továbbá a helyszíni biztonsági őrzés öt évvel ezelőtti megszüntetésével a rendszeres szellőztetés is megszűnt, melyek összességében erős állapotromláshoz vezettek. A tanterekben a parketta több helyen felpúposodott, a táblák és egyéb berendezések, valamint mellékhelyiségek főbb berendezései is leszerelésre kerültek, továbbá az épület több emeletén (főleg pince szinten) beázás és szellőztetés hiánya miatti erős penészesedés és vakolatomlás látható.	

### Alapterület-kimutatás

Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
Pince	946	473
Földszint	1030	1030
I. emelet	1023	1023
II. emelet	961	961
III. emelet	988	988
<b>Összesen:</b>	<b>4948</b>	<b>4 475</b>

A Hernád utca 52. szám alatti iskola a millenniumi ünnepek idején, de más források szerint Bárczy István polgármesternek köszönhetően 1904-re készült el. Eredetileg eleminek szánták, de a környék gyors benépesedése következtében Peterdy utcai Leánypolgári lett belőle. 1935 után iparostanonc iskolaként, 1943-tól népiskolaként, 1945/46-tól általános iskolaként működött.

A mai intézmény közvetlen elődjét a Munkaerő tartalékok Hivatalának 14. számú Műszaki Tanulmányintézete néven, 1955 nyarán szervezték meg. Kezdetben csak érettségizett növendékei voltak.

1990-től megkezdődött a szakközépiskolai képzés az általános mechanikai műszerész és az elektronikai műszerész szakon, melyek folytatása az ipari elektronikai, illetve a finommechanikai és automatizálási technikai szakon folytatódott. Országosan elsőként 1993-ban bevezették az orvos elektronikai technikus szakot is ebben az intézményben.

A közismereti oktatás erősödésével párhuzamosan 1973-ban megkezdte működését a Szakmunkások Szakközépiskolája is. A végzett szakmunkások számára az érettségit adó intenzív nappali tagozat pedig 1993-ban indult. Több névváltozás után az iskola 1848 szellemi örökségét vállalva vette föl Klauzál Gábor nevét.

A mellékletek között a „Számítások” rész első része tartalmazza a részletes alapterületi kimutatást.

A beépített nettó alapterület, az egyes épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembe vételével egyneműsítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során. A költség alapú érték meghatározás alkalmával pedig az egyes épületrészek nettó alapterületeivel számolunk.

## 2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• fejlődő városrész</li> <li>• önálló ingatlan</li> <li>• jó elhelyezkedés, saroképület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• iskolának kialakított, és annak megfelelő alaprajzi elrendezés</li> <li>• a hosszú folyosók kihasználhatatlanok</li> <li>• gyenge műszaki állapot</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcióváltás: irodaházként, hostelként, kollégiumként hasznosítható</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nincs akadálymentesítve</li> <li>• magas felújítási költség</li> </ul>

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

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

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

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

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

### FAJTÁI:

#### 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 Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelezési/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 árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végző 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.

### Nettó pótlási költség számítás

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

#### *A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének 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. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

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

##### 4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének meghatározására alkalmazzuk.

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

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek mérete-beépíthetősége, használat-funkció, közművesítettsége, légkondicionálás-gépészet műszaki állapota, lift megléte vagy hiánya, és a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok között két iroda épület és egy oktatási intézmény szerepel. A három felhasznált összehasonlító adat közül az első adat jelenleg is működő, bérleménybe kiadott épület, míg a másik két adatban szereplő épület a kapott információk alapján üresen áll.

Vizsgáltuk az ingatlan fejlesztési lehetőségét, megállapítottuk, hogy a kerületi övezeti előírások paraméterei alapján további ráépítés, bővítés nem valósítható meg, ezért a vizsgált ingatlan esetében a telek méretének nincs értékmodosító hatása.

Mindegyik épület jobb állapotú, mint a vizsgált épületünk, méretük is különbözőséget mutat. A -35% és -43%-os összkorrekció főleg ezekből a különbségekből adódik.

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*.

##### 4.2 *Nettó pótlási költség*

Nem piaci módszer, csak ellenőrzésre használtuk fel. A telek értékét az összehasonlító módszerrel határoztuk meg a **4.1 pontban** leírtak szerint.

A felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az ÉKS 2017 kiadvány, iskolaépület, átlagos színvonalú fajlagos értékét (263 200 Ft/m<sup>2</sup>) a földszint és emelet szintekre, míg a pincszintre, az átlagos színvonalú lakóépület alapincézési fajlagos építési költségét (127 000 Ft/m<sup>2</sup>) használtuk.

A földterület értékéhez hozzáadtuk az épület, szintenkénti, az avultsági szintnek megfelelően számolt értékét, így kaptuk meg a teljes ingatlan értékét.

Ez az eredmény alátámasztja a piaci összehasonlító módszerrel számított értéket.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1078 Budapest, Hernád utca 52. szám alatti, 33379 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a költségalapú módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci adatok elemzésén alapuló** módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális piaci értékét. A költség alapú módszer nem piaci módszer, csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét (eltérés kevesebb, mint 5%).

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

	<b>880 000 000 Ft + áfa</b>
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>azaz: Nyolcszáznyolcvanmillió forint + áfa</b>
	<b>196 648 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b>
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke (a redukált alapterületre vetítve):	azaz <b>Egyszázkilencvenhatezer-hatszáznegyvennyolc forint/m<sup>2</sup> + áfa</b>

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

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 6.1 Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók 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) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül a BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 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 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 alapulnak. 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 bejegyzettekben 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 vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

### **6.5 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.

### **6.6 Felhasznált adatok**

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

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szaktevélemény, 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, készültségre 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

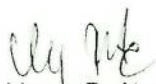
Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

### 6.10 Érvényesség

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

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

Budapest, 2018. január 09.



Varga Beáta

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám:

Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelői és  
közvetítői Névjegyzék: 1/2007.



Reményi Krisztina

építészmérnök

szakközgazdász

igazságügyi ingatlan-értékbecslői szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető



## MELLÉKLETEK





## Tulajdoni lap (2018. 01. 09.)

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV. Benczyk-tér 5. 1530 Budapest, Pf. 101		Oldalak: 1/2
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b>		
Megnevelési szám: 8000034/85642018		
2018.01.09		
BUDAPEST VII. KER.		Szektor : 1
Beltérület: 33379 helyrajzi szám		
1078 BUDAPEST VII. KER. Hernád utca 52.	<b>I RÉSZ</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv. adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	kat. jöv. adatai
		ha m <sup>2</sup> k. fill.
Kivett községi adó	0	1945
1. bejegyző határozat: 103820/1/2004/01.01.13 Magassági korlátozás 6l m magasságig, jogosult BARRON GERRE		
	<b>II RÉSZ</b>	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 8223/1903./III.23 / jogosult: kizajátítás 8223/1903./III.23 / tulajdoni hányad: 1/1	terület: 154757/1/2004/00.00.23	terület: 154757/1/2004/00.00.23
jogállás: tulajdonos		
név: MAGYAR ÁLLAM		
cím: - - -		
1. hányad: 0/0 bejegyző határozat, érkezési idő: 15974/1977.07.30 / jogállás: kezeltő	terület: 154757/1/2004/00.00.23	terület: 154757/1/2004/00.00.23
név: FŐV. TITKOS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLY		
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.		
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 194180/1/2004/04.05.26 jogállás: tulajdonos	terület: 194180/1/2004/04.05.26	terület: 194180/1/2004/04.05.26
név: FŐVÁROSI INFORMÁCIÓS ÉS TÁRSASÁGI HIVATALA		
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.		
5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 194180/1/2004/04.05.26 jogállás: tulajdonos		
név: BUDAPEST FŐVÁROSI INFORMÁCIÓS ÉS TÁRSASÁGI HIVATALA		
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.		
A II/4 rangszámúan		
	<b>III RÉSZ</b>	
	Folytatás a következő lapon	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XIV. Bezerjási tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:0000004/3564/2018

2018.01.09

BUDAPEST VII. KER.

Szektor : 1

Béltérület: 33379 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 71390/3/2013/12.05.15

Vezeték: jey

15 m<sup>2</sup> területre, VMH-214/2012.

jogszámla:

név: ELNŐ HÁLÓZATI PFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Térképmásolat (2017. 11. 14.)**

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

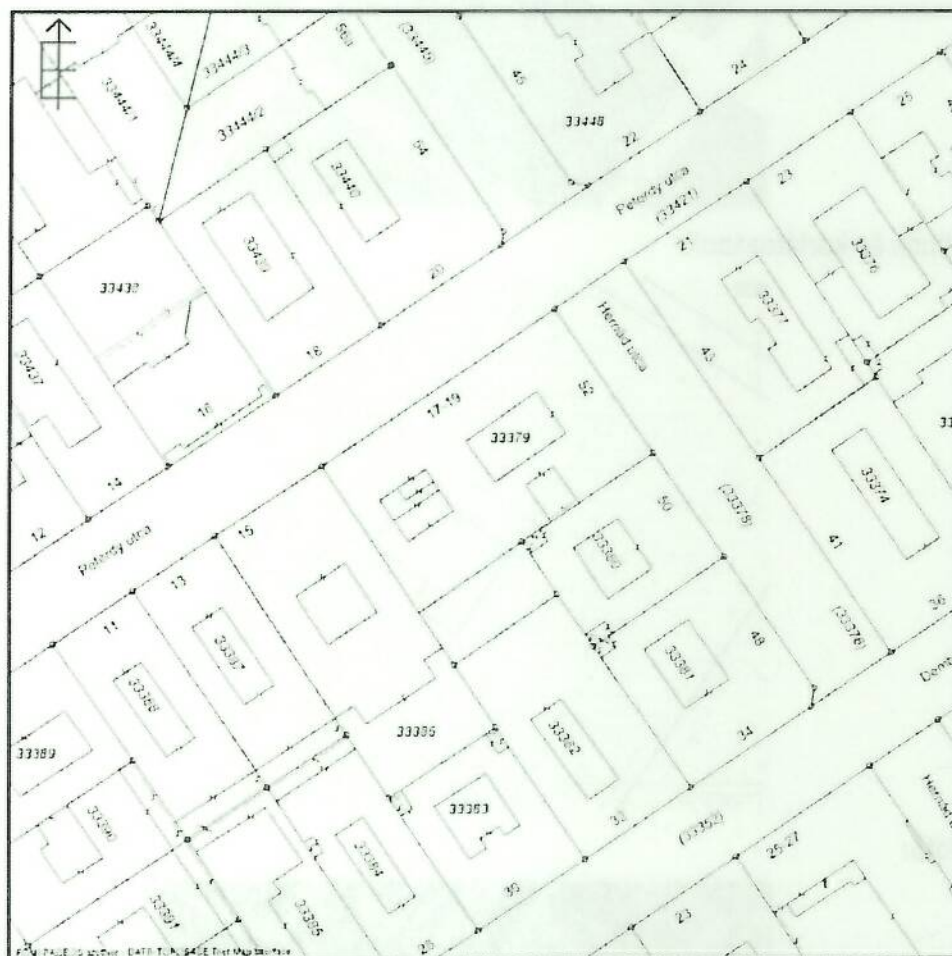
**E-hiteles térképmásolat**

2017.11.14.09.16.39

Helyrajz szám: BUDAPEST VII KER. belterület 33379

Megrendelés szám: 9000.8610.2017

Méretarány: 1 : 1000



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

**Az ingatlanra vonatkozó szabályozás**

FSZKT övezeti besorolás:



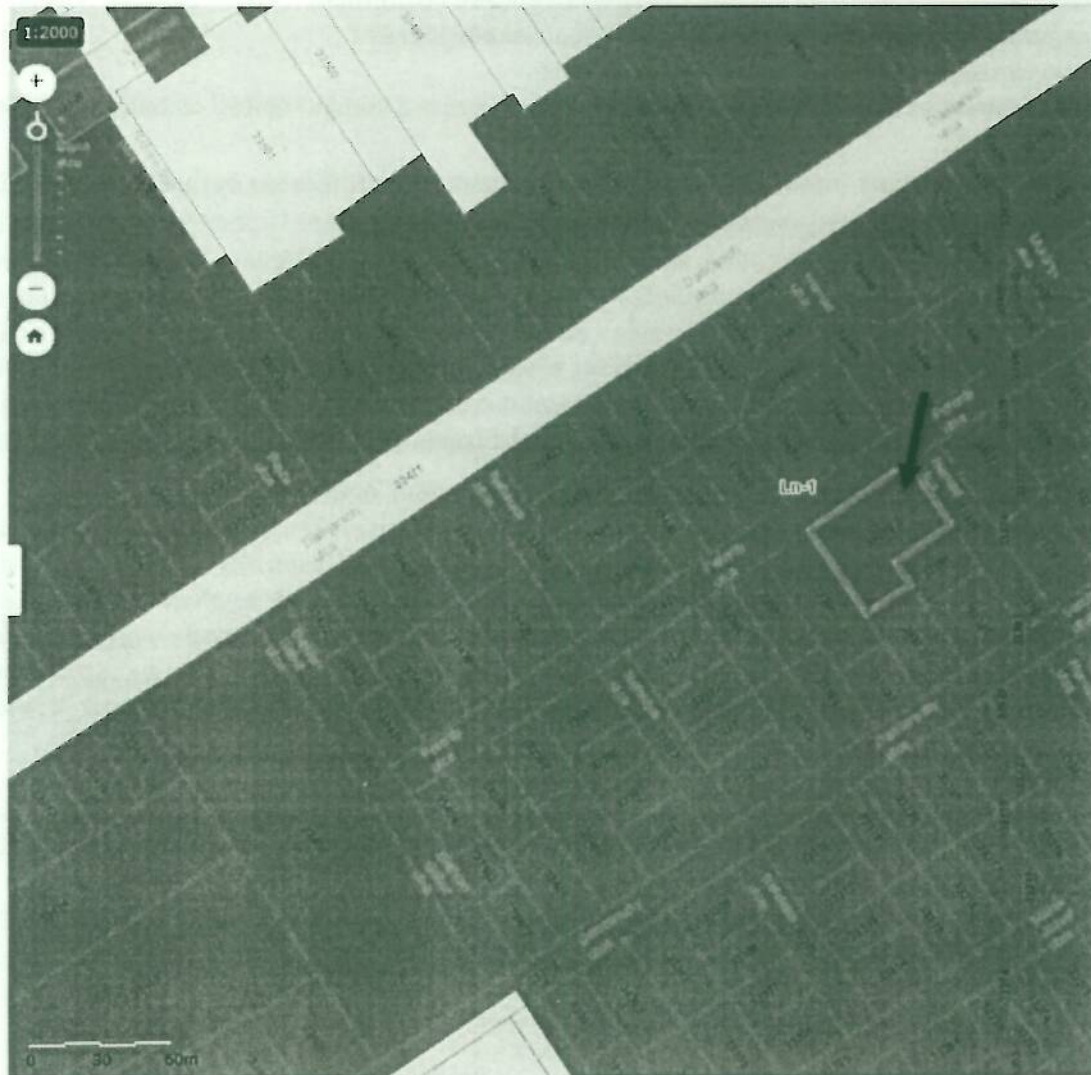
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



## Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 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 városközpont-hoz 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 - 4,5<sup>25</sup> 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.

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkeznek. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a bsp értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

25. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 4,5 <sup>25</sup>	2,5 – 4,0	0,5	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75–5,0 <sup>26</sup>	1,25–3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 <sup>27</sup>	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 <sup>28</sup>	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 <sup>29</sup>	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 <sup>30</sup>	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 <sup>31</sup>	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 <sup>32</sup>	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

<sup>25</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

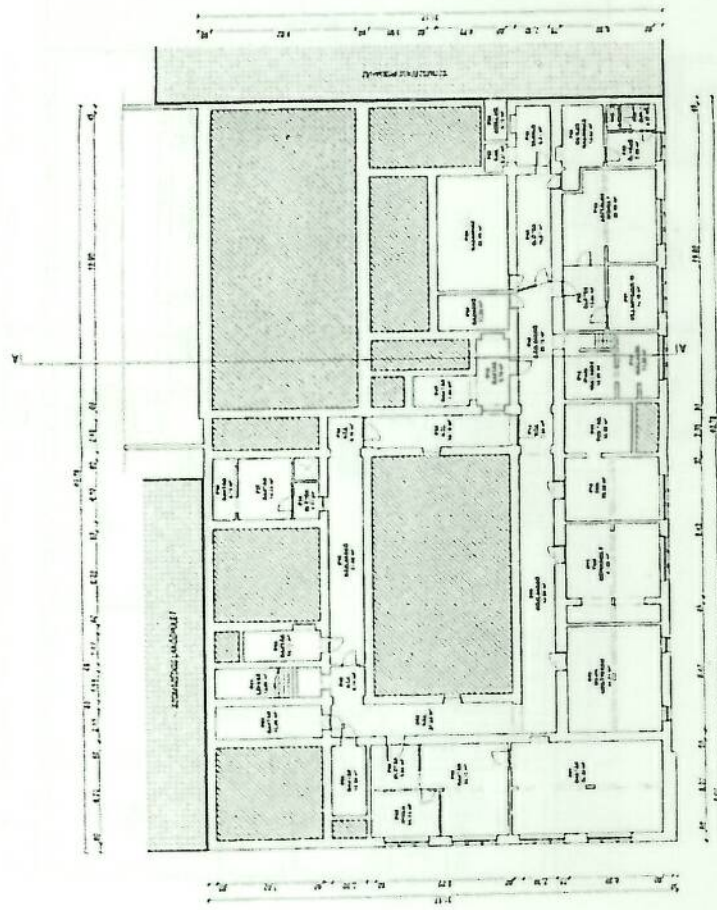
<sup>26</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

bs: beépítési sűrűség értéke, amit a terv egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja

- bsá: a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók értéke
- bsp: a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető érték.

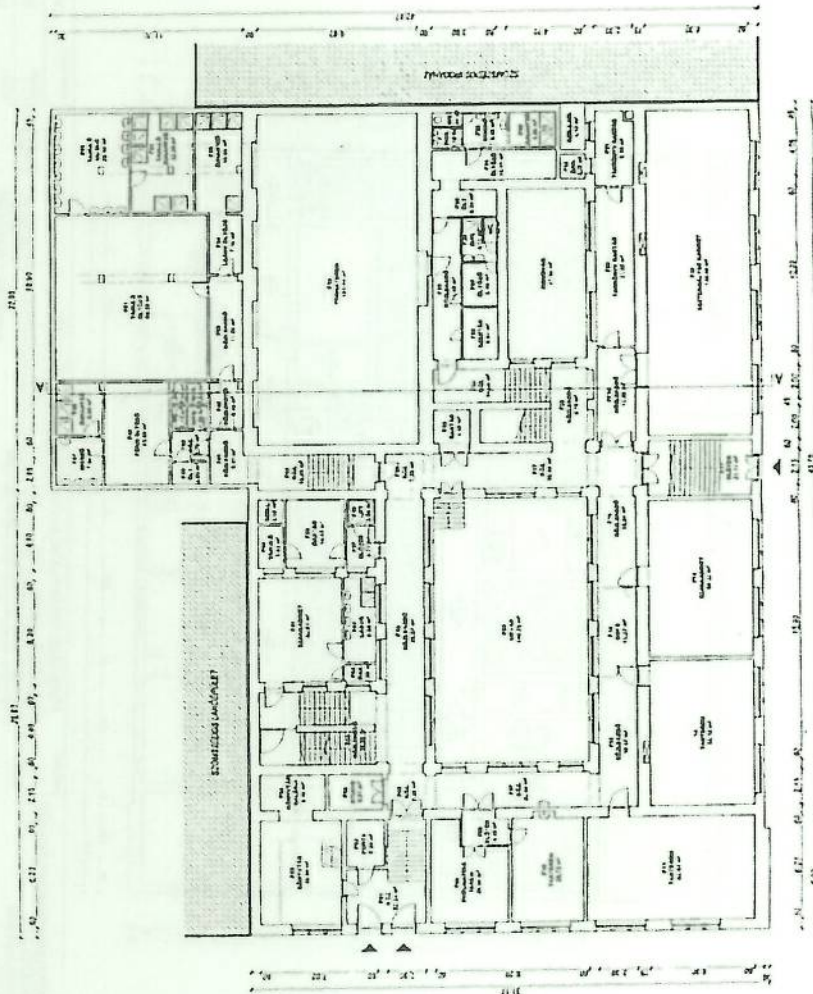
# Alaprajzok


## Pinceszint



<b>BERUHÁZÁSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ</b> <b>HOB</b> <b>MÉNKHORRÓDA KFT.</b> 83. XI. Bercsák Béla utca 65. Tel: 466-7313		MÁRKÁS KLÁUZÁL GÁBOR Mérnöktanulmány Szakértője 1078 Bp. Hernád u. 52.		FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, Beruházási és Közbeszerzési Ügyosztály Budapest, V. Váci utca 5-11.		<b>F-01</b> MEGLEVŐ PINCESZINTI ALAPRAJZ		KÖZLEKEDÉSI SZÁM: 215/2003-1 DÁTUM: 2004. JANUÁR LEFELV. MÉR: 1,200
---	--	--	--	---	--	--	--	---

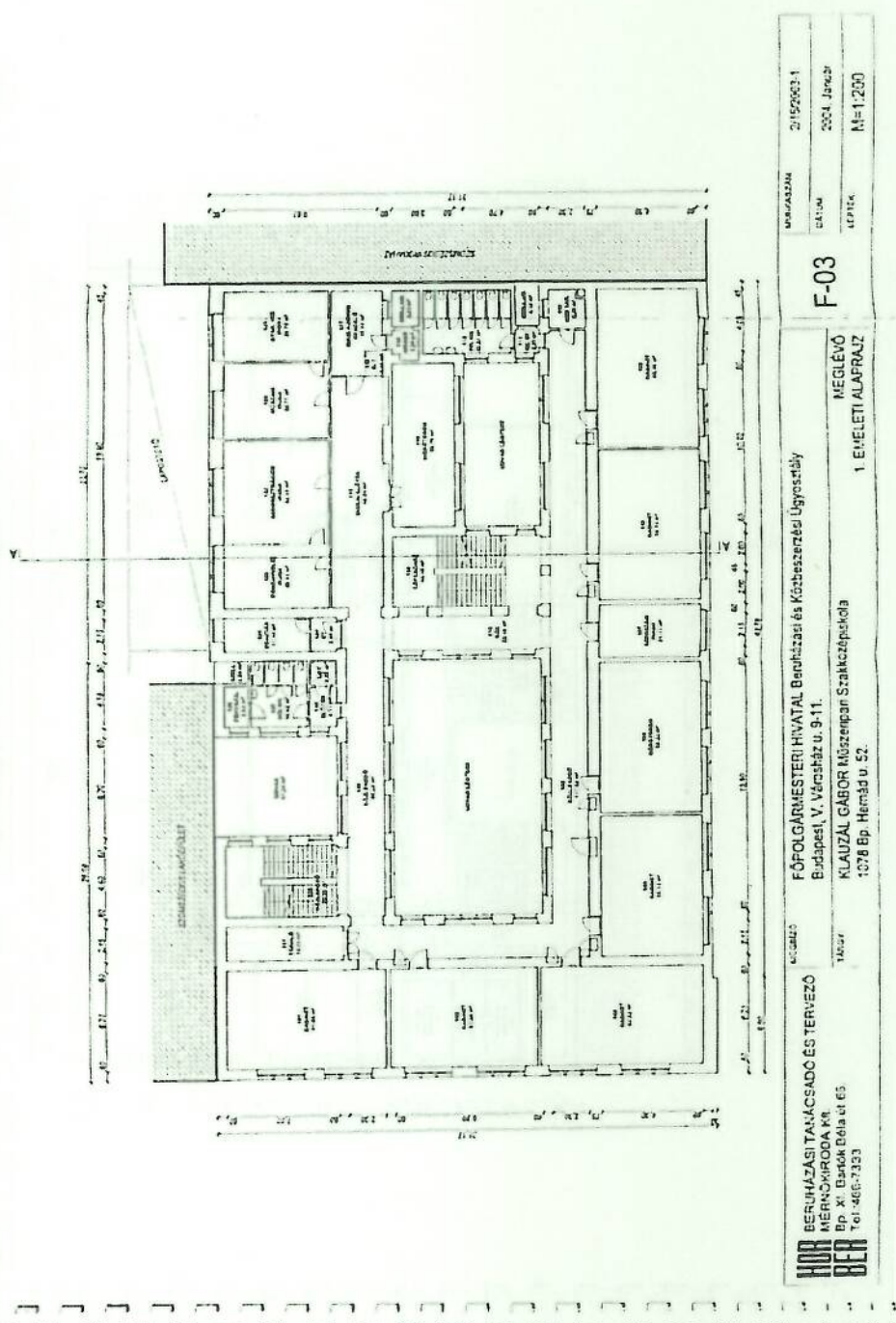
Földszint



	BERUHÁZÁSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ MÉRŐKÖRÖK KFT. Bp. XI. Bertók Béla utca 85 Tel: 466.7333	FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, Bontakodási és Közbiztonsági Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11. KLAUZÁL GÁBOR Műszaki Szakértő 1078 Bp. Hernád u. 52.	Munkaszám: 215/2003-1 dátum: 2004. Jan. 27. lapok: N=1/200
	F-02 MEGLEVO FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	Típus:	Típus:

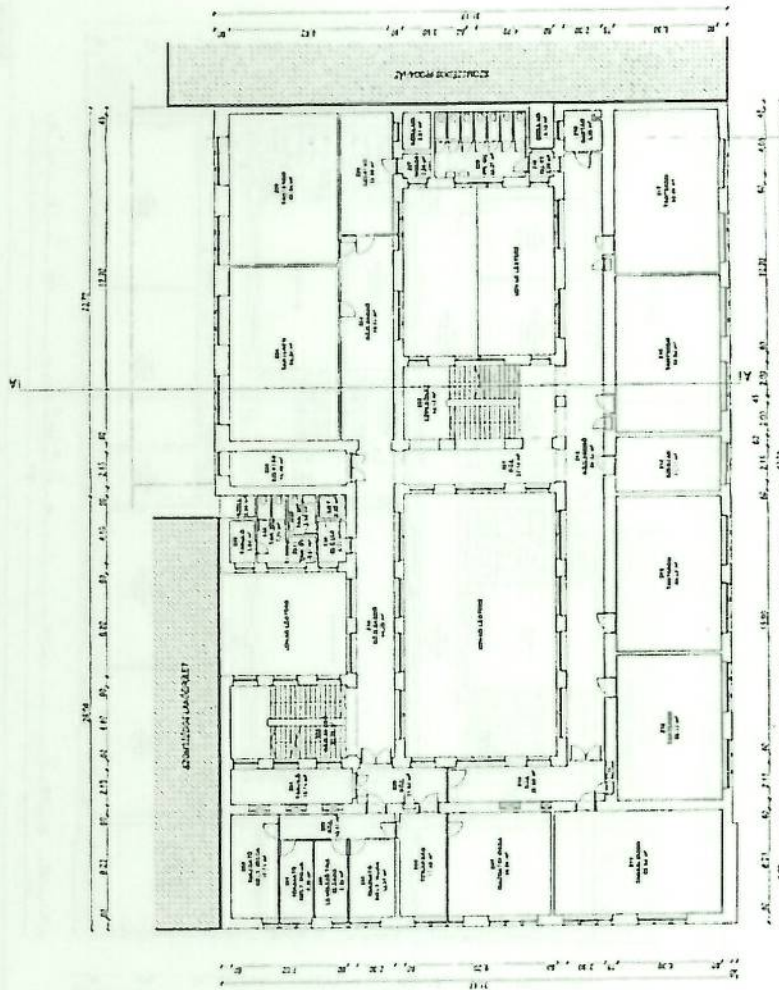


Első emelet



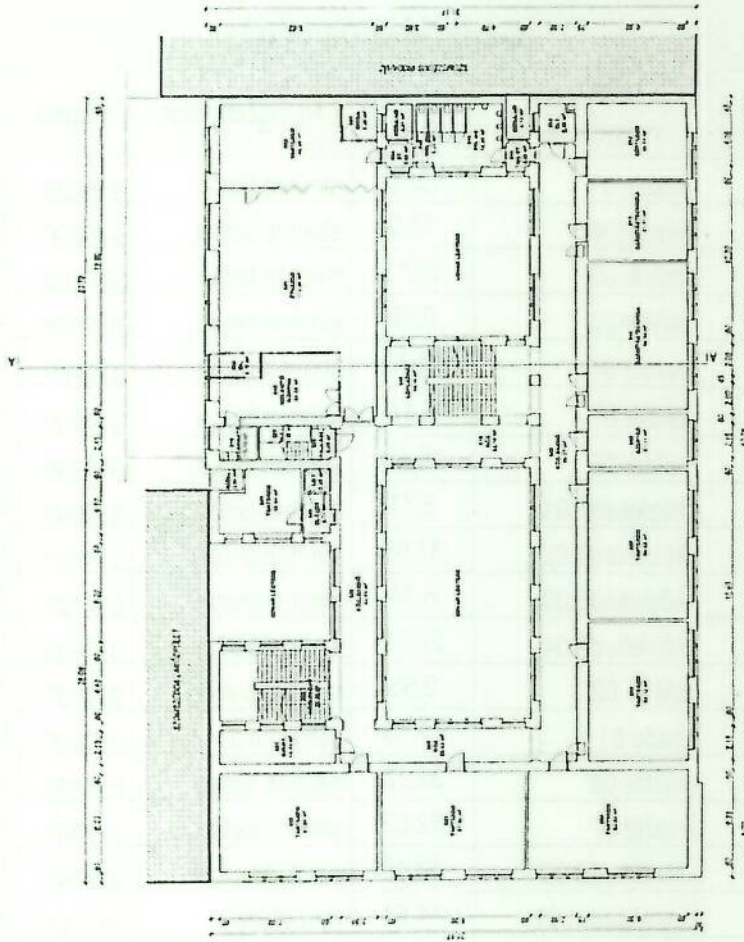
<b>HUBER</b> BERTHÁZSÁGI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ MÉRNOKEIRODA Kft. Bp. XI. Bercsényi úti 65 Tel: 466-7333 <b>BLER</b>	KÉSZÍTŐ 1997	ALKALOM FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL Belsőüzemi és Közbiztonsági Igazgatóság Budapest, V. Vörösmarty u. 9-11.	MÉRLEKZET 2015/09/03-1
	MÉRLEKZET 2015/09/03-1	DÁTUM 2004. Júl. 23.	LEPIK M=1:200
F-03 MEGLÉVŐ 1. EMELETI ALAPRAZ		KLAUZÁL GÁBOR Műszaki Szaktanácsadó 1078 Bp. Hernád u. 52.	

Második emelet



<b>1000</b> <b>BEH</b>	<b>BERUHÁZÁSTANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ</b> MÉRKÖZŐIRODA KFT. Bp. XI. Baross utca 18. és Tel: 460-7333	<b>MÉRETSZ:</b> 18000	<b>FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, Beruházási és Készenléti Ügyosztály</b> Budapest, V. Városház u. 9-11. KLAUZÁL GÁBOR Közvetlen Szakértőiroda 1078 Bp. Hernád u. 52.	<b>F-04</b>	<b>MŰKÖSSÉG:</b> 21520003-1
					<b>CÁTLIV:</b> 2964 Jóléti
				<b>LEÍRÁS:</b> M=1 200	
				<b>2. EMELET ALAPRAJZ</b>	

Harmadik emelet



<b>HOR</b> BERUHÁZÁSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ MENNŐKIRÓCA Kft. Bp. XI. Buda Rév ut. 66. Tel.: 465-7333	MEGJEGYZÉS	FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL, Beutalás és Közbeszerzési Ügyosztály Budapest, V. Városház u. 9-11.	NYERELMÉNY	215/003-1
	TERVEZŐ	MEGLÉVŐ	TERVEZŐ	2004. Január
	TÁRSASÁG	3. EMELETI/ALAPRAZ	LEÍRÁS	M=1:200

**Alapterületi kimutatások**

<b>Földterület kimutatás</b>						
Hrsz.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató
33379	1845 m <sup>2</sup>	1/1	1845 m <sup>2</sup>	L1-VII/4	70%	4,0
<b>Teljes terület:</b>	<b>1845 m<sup>2</sup></b>		<b>1845 m<sup>2</sup></b>			

<b>Alapterület-kimutatás</b>						
Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
pince	raktár 01	15,09	simított beton	gyenge	50%	7,55
pince	lépcsőház	13,9	simított beton	gyenge	50%	6,95
pince	raktár 02	10,11	simított beton	gyenge	50%	5,06
pince	raktár 03	6,15	simított beton	gyenge	50%	3,08
pince	raktár 04	14,43	simított beton	gyenge	50%	7,22
pince	előtér 01	4,17	simított beton	gyenge	50%	2,09
pince	raktár 05	10,88	simított beton	gyenge	50%	5,44
pince	közlekedő 01	6,74	simított beton	gyenge	50%	3,37
pince	közlekedő 02	31,68	simított beton	gyenge	50%	15,84
pince	közlekedő 03	6,14	simított beton	gyenge	50%	3,07
pince	közlekedő 04	27,22	simított beton	gyenge	50%	13,61
pince	előtér 02	9,55	simított beton	gyenge	50%	4,78
pince	iroda 01	14,15	cementlap	gyenge	50%	7,08
pince	raktár 06	32,13	simított beton	gyenge	50%	16,07
pince	raktár 07	62,92	simított beton	gyenge	50%	31,46
pince	közlekedő 05	42,89	simított beton	gyenge	50%	21,45
pince	mérőterem 01	44,54	mozaiklap	gyenge	50%	22,27
pince	gépműhely 01	41,89	mozaiklap	gyenge	50%	20,95
pince	TMK terem 01	26,65	mozaiklap	gyenge	50%	13,33
pince	TMK tároló 01	15,04	simított beton	gyenge	50%	7,52
pince	ipari hull. tároló 01	10,58	simított beton	gyenge	50%	5,29
pince	hulladék tároló 01	11,68	simított beton	gyenge	50%	5,84
pince	előtér 03	12,04	simított beton	gyenge	50%	6,02
pince	villanyszer. műhely	14,19	mozaiklap	gyenge	50%	7,10
pince	asztalos műhely	36,46	mozaiklap	gyenge	50%	18,23
pince	bojler kazánház	13,62	simított beton	gyenge	50%	6,81
pince	öltöző 01	7,66	mozaiklap	gyenge	50%	3,83
pince	zuhanyzó 01	4,07	mozaiklap	gyenge	50%	2,04
pince	WC 01	1,37	mozaiklap	gyenge	50%	0,69

pince	közlekedő 06	7,36	simított beton	gyenge	50%	3,68
pince	közlekedő 07	22,72	simított beton	gyenge	50%	11,36
pince	előtér 04	16,67	simított beton	gyenge	50%	8,34
pince	tároló 01	8,31	simított beton	gyenge	50%	4,16
pince	raktár 08	3,33	simított beton	gyenge	50%	1,67
pince	kazánház	36,48	mettlachi lap	gyenge	50%	18,24
pince	gázmérő	11,28	simított beton	gyenge	50%	5,64
pince	raktár 09	9,79	simított beton	gyenge	50%	4,90
pince	raktár 10	7,5	simított beton	gyenge	50%	3,75
pince	közlekedő 08	19,76	simított beton	gyenge	50%	9,88
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 09	15,09	mázás kerámia	gyenge	50%	7,55
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 10	6,91	mázás kerámia	gyenge	50%	3,46
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 11	6,46	mázás kerámia	gyenge	50%	3,23
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 11	11,8	mázás kerámia	gyenge	50%	5,90
pince (tornaterem mögött)	közlekedő 12	3,76	mázás kerámia	gyenge	50%	1,88
pince (tornaterem mögött)	ffi öltöző 01	2,8	mozaiklap	gyenge	50%	1,40
pince (tornaterem mögött)	mosdó 01	1,62	mettlachi lap	gyenge	50%	0,81
pince (tornaterem mögött)	mosdó 02	1,56	mettlachi lap	gyenge	50%	0,78
pince (tornaterem mögött)	WC 02	1,15	mettlachi lap	gyenge	50%	0,58
pince (tornaterem mögött)	WC 03	1,04	mettlachi lap	gyenge	50%	0,52
pince (tornaterem mögött)	ffi öltöző 02	23,68	mettlachi lap	gyenge	50%	11,84
pince (tornaterem mögött)	mosdó 03	7,84	mettlachi lap	gyenge	50%	3,92
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 02	8,64	mettlachi lap	gyenge	50%	4,32
pince (tornaterem mögött)	tanuló öltöző	89,59	mozaiklap	gyenge	50%	44,80
pince (tornaterem mögött)	leány öltöző	7,1	mozaiklap	gyenge	50%	3,55
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 03	16,8	mettlachi lap	gyenge	50%	8,40
pince (tornaterem mögött)	zuhanyzó 04	22,2	mettlachi lap	gyenge	50%	11,10
pince (tornaterem mögött)	tanuló mosdó	26,4	mettlachi lap	gyenge	50%	13,20
<b>Pinceszint összesen:</b>		<b>946</b>				<b>473</b>

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterü- let (m2)	Padióburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m2)
földszint	közlekedő 13	22,24	mozaiklap	közepes	100%	22,24
földszint	porta	6,3	mozaiklap	közepes	100%	6,3
földszint	könyvtár	39,94	parketta	közepes	100%	39,94
földszint	könyvtár galéria	8,4	parketta	közepes	100%	8,4
földszint	stúdió	6,91	mozaiklap	közepes	100%	6,91
földszint	közlekedő 14	7,35	mozaiklap	közepes	100%	7,35
földszint	közlekedő 15	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
földszint	szakkabinet	30,81	mozaiklap	közepes	100%	30,81
földszint	raktár 11	1,9	mozaiklap	közepes	100%	1,9
földszint	labor	9,59	mozaiklap	közepes	100%	9,59
földszint	előtér 05	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
földszint	lift	2,56		közepes	100%	2,56
földszint	raktár 12	14,43	mozaiklap	közepes	100%	14,43
földszint	tároló 02	3,83	mozaiklap	közepes	100%	3,83
földszint	közlekedő 16	36,57	mozaiklap	közepes	100%	36,57
földszint	közlekedő 17	7,35	mozaiklap	közepes	100%	7,35
földszint	tornaterem	191,44	PVC	közepes	100%	191,44
földszint	közlekedő 18	14,45	mozaiklap	közepes	100%	14,45
földszint	szertár 01	5,51	mozaiklap	közepes	100%	5,51
földszint	öltöző 02	5,46	mozaiklap	közepes	100%	5,46
földszint	WC 04	1,12	mozaiklap	közepes	100%	1,12
földszint	zuhanyzó 05	4,11	mettlachi lap	közepes	100%	4,11
földszint	öltöző 03	6,24	mozaiklap	közepes	100%	6,24
földszint	öltöző 04	13,41	mozaiklap	közepes	100%	13,41
földszint	mosdó 04	5,46	mettlachi lap	közepes	100%	5,46
földszint	pissuár	2,16	mettlachi lap	közepes	100%	2,16
földszint	WC 05	1,44	mettlachi lap	közepes	100%	1,44
földszint	zuhanyzó 06	5,88	mettlachi lap	közepes	100%	5,88
földszint	raktár 13	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
földszint	közlekedő 19	14	mozaiklap	közepes	100%	14
földszint	közlekedő 20	9,79	mozaiklap	közepes	100%	9,79
földszint	raktár 14	4,4	mozaiklap	közepes	100%	4,4
földszint	közlekedő 21	20,98	mozaiklap	közepes	100%	20,98
földszint	közlekedő 22	20,98	mozaiklap	közepes	100%	20,98
földszint	előtér 06	4,48	mozaiklap	közepes	100%	4,48
földszint	pneumatikai terem	24,04	mozaiklap	közepes	100%	24,04
földszint	tanterem 01	23,79	parketta	közepes	100%	23,79

földszint	tanterem 02	62,92	parketta	közepes	100%	62,92
földszint	közlekedő 23	18,57	mozaiklap	közepes	100%	18,57
földszint	tanterem 03	53,12	parketta	közepes	100%	53,12
földszint	büfé	11,27	mozaiklap	közepes	100%	11,27
földszint	közlekedő 24	18,84	mozaiklap	közepes	100%	18,84
földszint	szakkabinet	59,22	mozaiklap	közepes	100%	59,22
földszint	előtér 07	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
földszint	közlekedő 25	12,88	mozaiklap	közepes	100%	12,88
földszint	tankönyvi raktár 01	21,85	mozaiklap	közepes	100%	21,85
földszint	tankönyvi raktár 02	9,99	mozaiklap	közepes	100%	9,99
földszint	esztergályos kabinet	123,48	mozaiklap	közepes	100%	123,48
<b>Földszint összesen:</b>		<b>1030</b>				<b>1030</b>

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m2)	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m2)
I. emelet	kabinet 01	61,8	mozaiklap	közepes	100%	61,80
I. emelet	tároló 03	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
I. emelet	közlekedő 26	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
I. emelet	közlekedő 27	45,29	mozaiklap	közepes	100%	45,29
I. emelet	előtér 08	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
I. emelet	női WC	14,43	mozaiklap	közepes	100%	14,43
I. emelet	fénymásoló	3,82	mozaiklap	közepes	100%	3,82
I. emelet	előtér 09	3,44	mozaiklap	közepes	100%	3,44
I. emelet	pénztár	11,44	parketta	közepes	100%	11,44
I. emelet	főkönyvelői iroda	28,41	parketta	közepes	100%	28,41
I. emelet	admin. Iroda	42,18	parketta	közepes	100%	42,18
I. emelet	műszaki iroda	30,77	parketta	közepes	100%	30,77
I. emelet	gyak vez. Iroda	28,78	parketta	közepes	100%	28,78
I. emelet	isk. orvosi rendelő	15,42	parketta	közepes	100%	15,42
I. emelet	öltöző 05	1,45	parketta	közepes	100%	1,45
I. emelet	irodai előtér	48,24	parketta	közepes	100%	48,24
I. emelet	kabinet 02	57,00	mozaiklap	közepes	100%	57,00
I. emelet	kabinet 03	62,92	mozaiklap	közepes	100%	62,92
I. emelet	kabinet 04	55,12	mozaiklap	közepes	100%	55,12
I. emelet	közlekedő 28	117,58	mozaiklap	közepes	100%	117,58
I. emelet	mérőterem 02	59,22	mozaiklap	közepes	100%	59,22
I. emelet	szerszám kiadó	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11

I. emelet	közlekedő 29	22,18	mozaiklap	közepes	100%	22,18
I. emelet	lépcsőház 02	43,10	mozaiklap	közepes	100%	43,10
I. emelet	mérőterem 03	39,78	mozaiklap	közepes	100%	39,78
I. emelet	kabinet 05	59,53	mozaiklap	közepes	100%	59,53
I. emelet	kabinet 06	63,00	mozaiklap	közepes	100%	63,00
I. emelet	tároló 04	6,39	mozaiklap	közepes	100%	6,39
I. emelet	WC előtér	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
I. emelet	ffi WC	22,27	mozaiklap	közepes	100%	22,27
I. emelet	mosdó 05	2,56	mozaiklap	közepes	100%	2,56
<b>I. emelet összesen:</b>		<b>1023</b>				<b>1 023</b>

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
II. emelet	ig. hely. Iroda 01	17,71	parketta	közepes	100%	17,71
II. emelet	ig. hely. Iroda 02	9,2	parketta	közepes	100%	9,20
II. emelet	lev. tag. előadó	9,2	parketta	közepes	100%	9,20
II. emelet	ig. hely. Iroda 03	12,97	parketta	közepes	100%	12,97
II. emelet	titkárság	17,48	parketta	közepes	100%	17,48
II. emelet	közlekedő 30	10,47	mozaiklap	közepes	100%	10,47
II. emelet	tároló 05	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
II. emelet	közlekedő 31	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
II. emelet	közlekedő 32	11,62	mozaiklap	közepes	100%	11,62
II. emelet	közlekedő 33	44,09	mozaiklap	közepes	100%	44,09
II. emelet	előtér 10	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
II. emelet	tanári előtér	2,57	mozaiklap	közepes	100%	2,57
II. emelet	tanári WC 01	3,96	mozaiklap	közepes	100%	3,96
II. emelet	tanári WC 02	7,01	mozaiklap	közepes	100%	7,01
II. emelet	tároló 06	3,62	mozaiklap	közepes	100%	3,62
II. emelet	szertár 02	15,09	mozaiklap	közepes	100%	15,09
II. emelet	tanterem 04	59,24	parketta	közepes	100%	59,24
II. emelet	tanterem 05	60,53	parketta	közepes	100%	60,53
II. emelet	közlekedő 34	39,67	mozaiklap	közepes	100%	39,67
II. emelet	szertár 03	23,59	mozaiklap	közepes	100%	23,59
II. emelet	ig. iroda	38,9	parketta	közepes	100%	38,90
II. emelet	közlekedő 35	20,99	parketta	közepes	100%	20,99
II. emelet	tanári iroda	62,92	parketta	közepes	100%	62,92
II. emelet	tanterem 06	55,12	parketta	közepes	100%	55,12
II. emelet	tanterem 07	56,22	parketta	közepes	100%	56,22
II. emelet	szertár 04	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
II. emelet	közlekedő 36	84,52	mozaiklap	közepes	100%	84,52



II. emelet	közlekedő 37	22,18	mozaiklap	közepes	100%	22,18
II. emelet	lépcsőház	43,1	mozaiklap	közepes	100%	43,10
II. emelet	tanterem 08	59,53	parketta	közepes	100%	59,53
II. emelet	tanterem 09	63	parketta	közepes	100%	63,00
II. emelet	raktár 15	5,39	mozaiklap	közepes	100%	5,39
II. emelet	WC előtér 02	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
II. emelet	ffi WC	22,27	mozaiklap	közepes	100%	22,27
II. emelet	mosdó 06	2,56	mozaiklap	közepes	100%	2,56
<b>II. emelet összesen:</b>		<b>961</b>				<b>961</b>

Szint	Helyiség megnevezése	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
III. emelet	tanterem 10	61,8	parketta	közepes	100%	61,8
III. emelet	szertár 04	15,74	mozaiklap	közepes	100%	15,74
III. emelet	közlekedő 38	33,35	mozaiklap	közepes	100%	33,35
III. emelet	közlekedő 39	42,89	mozaiklap	közepes	100%	42,89
III. emelet	előtér 11	4,17	mozaiklap	közepes	100%	4,17
III. emelet	tanterem 11	18,64	parketta	közepes	100%	18,64
III. emelet	padlásfeljáró	6,09	simitott beton	közepes	100%	6,09
III. emelet	hulladék tároló 02	3,3	simitott beton	közepes	100%	3,3
III. emelet	mosogató	6,16	mettlachi lap	közepes	100%	6,16
III. emelet	melegítő konyha	26,06	mettlachi lap	közepes	100%	26,06
III. emelet	előtér 12	3,77	mettlachi lap	közepes	100%	3,77
III. emelet	étkeзде	112,94	mozaiklap	közepes	100%	112,94
III. emelet	tanterem 12	46,66	mozaiklap	közepes	100%	46,66
III. emelet	iroda	5,05	parketta	közepes	100%	5,05
III. emelet	tanterem 13	67	parketta	közepes	100%	67
III. emelet	közlekedő 40	28,42	mozaiklap	közepes	100%	28,42
III. emelet	közlekedő 41	22,16	mozaiklap	közepes	100%	22,16
III. emelet	lépcsőház	43,1	mozaiklap	közepes	100%	43,1
III. emelet	közlekedő 42	90,27	mozaiklap	közepes	100%	90,27
III. emelet	öltöző	5,39	mozaiklap	közepes	100%	5,39
III. emelet	WC előtér 03	2,25	mozaiklap	közepes	100%	2,25
III. emelet	ffi WC	18,66	mozaiklap	közepes	100%	18,66
III. emelet	női WC	3,21	mozaiklap	közepes	100%	3,21
III. emelet	előtér 13	2,55	mozaiklap	közepes	100%	2,55
III. emelet	tanterem 14	62,82	parketta	közepes	100%	62,82
III. emelet	tanterem 15	55,12	parketta	közepes	100%	55,12
III. emelet	tanterem 16	59,22	parketta	közepes	100%	59,22
III. emelet	szertár	21,11	mozaiklap	közepes	100%	21,11
III. emelet	számítástechnika 01	58,53	parketta	közepes	100%	58,53

III. emelet	számítástechnika 02	31,31	parketta	közepes	100%	31,31
III. emelet	gépterem	30,74	mozaiklap	közepes	100%	30,74
<b>III. emelet összesen:</b>		<b>988</b>				<b>988</b>
<b>Teljes alapterület:</b>		<b>4948</b>	<b>Redukált alapterület:</b>			<b>4475</b>

### Alapterület-kimutatás

Szint	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
Pince	946	473
Földszint	1030	1030
I. emelet	1023	1023
II. emelet	961	961
III. emelet	988	988
<b>Összesen:</b>	<b>4948</b>	<b>4 475</b>

## Számítások

## AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

## 1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1078 Budapest, Hernád utca 52. hrsz.: 33379	Budapest, VII. ker.; Thököly út 18.	Budapest, VII. ker., Szövetség utca 37.	Budapest, VI. ker., Benczúr utca 47.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	realizált adat	kinálati adat	eladott ingatlan, kinálati árat ismerjük
Adat dátuma		2017 12	2017 12	2017 11
Adat forrása		AB Holding Investment Kft.	<a href="http://www ingatlan.com/2410278">www.ingatlan.com/2410278</a> 3	Piramis Ingatlan City Kft.
Ingatlan típusa	iskola	irodaház	oktatási intézmény	irodaház
Kínálati ár (Ft)		385 000 000 Ft	968 192 000 Ft	1 716 192 500 Ft
Kínálati és nettó/bruttó (Ft)		nettó	bruttó	nettó
Kínálati nettó ár (Ft)		385 000 000 Ft	762 355 906 Ft	1 719 300 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	385 000 000 Ft	686 120 315 Ft	1 547 370 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m <sup>2</sup> )	4475 m <sup>2</sup>	1140 m <sup>2</sup>	2159 m <sup>2</sup>	4831 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		337 719 Ft	317 795 Ft	320 300 Ft
Szöveges leírás	Önálló épület, volt középiskola, pince, fszt. + 3 emeletes. Hagyományos építési móddal épült, magastetős, égetett cserépgedéssel.	Önálló épület, tul. lapon irodaház. Fsz. + 2 emeletes épület jelenleg bérloknek ki van adva, üzletek, irodák, vendéglátó tevékenységek részére.	Önálló épület, az 1900-as években épült, ami 2000- ben felújításra került, mint oktatási intézmény. Földalatti parkolókkal rendelkezik.	Önálló épület, szanatórium céljára épült, szecessziós stílusban 1910-es években. Majd 2000- ben irodaházzá alakították át. Az irodák klimatizáltak, jó állapotú épület.
Értékmódosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	belváros közeli, Keleti pályaudvar közelsége	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-10%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	4475 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		-15%	-10%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	jó állapotú	felújított	jó állapotú
Korrekció mértéke		-10%	-20%	-10%
Lift	van	nincs	van	van
Korrekció mértéke		5%	0%	0%

Parkolási lehetőség	Közterületen, fizetős övezet	hasonló	földalatti parkoló biztosított	földalatti parkoló biztosított
Korrektció mértéke		0%	-5%	-5%
<b>Használat, funkció</b>	használaton kívüli középiskola	üzletek, irodák, vendéglátó egységeket tartalmaz, jelenleg is hasznosított	oktatási intézmény	irodaház
Korrektció mértéke		-15%	0%	-5%
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
<b>Gépészet állapota</b>	léghűtés nélküli, gyenge műszaki állapotú gépészet	léghűtéses, működő gépészettel	léghűtéses, felújított gépészettel	léghűtéses, felújított gépészettel
Korrektció mértéke		-3%	-5%	-5%
<b>Közművesítés</b>	összközműves, gázóra leszerelve	összközműves	összközműves	összközműves
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
<b>Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-43%	-40%	-35%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	197 124	500 192	190 677	208 195
Korrigált ár (Ft)	882 130 418	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>880 000 000 Ft</b>			

## 2. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

## A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1078 Budapest, Hernád utca 52. hrsz.: 33379	Budapest, VII. ker., Marek József utca 12.	Budapest, VII. ker., Külső-Erzsébetváros	Budapest, VII. ker., Garay utca 36.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017 12	2017 11	2017 11
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/22256185">www.ingatlan.com/22256185</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/23711974">www.ingatlan.com/23711974</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/23385783">www.ingatlan.com/23385783</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		cég az eladó	magánszemély	cég az eladó
Kínálati ár (Ft)		210 000 000 Ft	132 000 000 Ft	249 000 000 Ft
Kínálati ár nettó/bruttó (Ft)		nettó	bruttó	nettó
Kínálati nettó ár (Ft)		210 000 000 Ft	103 937 008 Ft	249 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	189 000 000 Ft	93 543 307 Ft	224 100 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1845 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		253 691	253 505	302 838
Szöveges leírás	Összközműves, lakóövezeti telek, zárt sorú beépítéssel.	Összközműves, lakóövezeti telek, bontandó épülettel. Jelenleg raktározási célt szolgál. Tul. lap szerint: lakóház, udvar, gazdasági épület.	Kiviteli tervekkel és építési engedéllyel rendelkező beépítetlen telek. Fsz. +4 em. +tetőtér beépítésével, belső kétszintes lakásokkal. Keleti pályaudvar közelségében, jó közlekedéssel.	Összközműves, sík, lakóövezeti telek. Az utcafronti szélessége 15,5 m. Bontandó épület található rajta. Keleti pályaudvar cca. 400 m-re, közvetlen környezetében lakóházakkal.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, zárt sorú beépítésű, "L" alakú	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	beépítetlen területként értékeljük	van	nincs	van
Korrekció mértéke		10%	0%	5%
Telek méret	1845 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-5%

<b>Közterületi kapcsolat</b>	van	van	van	van
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közmu-ellátottság)</b>	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Övezeti besorolás</b>	L1-VII/4	L1-VII/4	lakóövezeti	L1-VII/4
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
<b>Beépíthetőség</b>	70%	70%	75%	70%
Korrekción mértéke		0%	-5%	0%
<b>Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		5%	-15%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	261 564	266 376	215 479	302 838
Korrigált ár (Ft)	482 586 096	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>482 600 000 Ft</b>			

*Az ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel*

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
pince	946	127 000	120 142 000	55%	60%	85%	33 699 831
földszint	1 030	263 200	271 185 488	65%	65%	85%	97 389 488
első emelet	1 023	263 200	269 253 600	65%	65%	85%	96 695 699
második emelet	961	263 200	252 935 200	65%	65%	85%	90 835 354
harmadik emelet	988	263 200	260 041 600	65%	65%	85%	93 387 440
<b>Összesen</b>	<b>4 948</b>						<b>412 007 812</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>482 600 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve:</b>							<b>894 600 000</b>

**Képek**



**Utcakép, Hernád utca**



**Utcakép, Peterdy utca**



**Peterdy utcai homlokzatszisz**



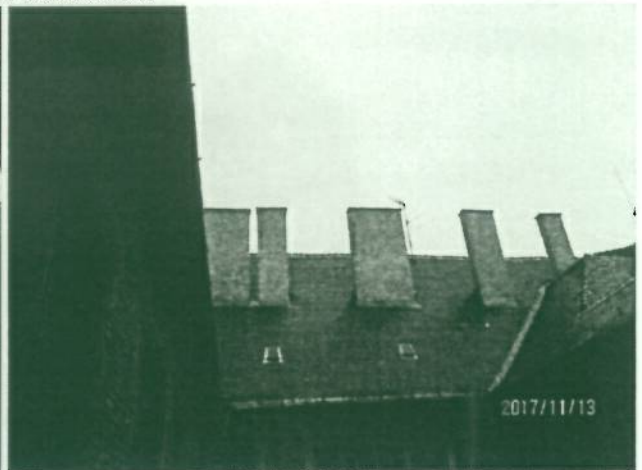
**Hernád utca, szomszédos épület**



Belső udvar



Belső udvari homlokzat

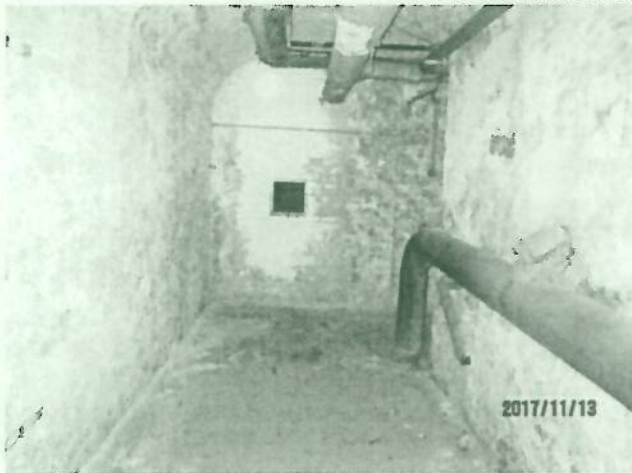


Belső udvari tetőrészlet



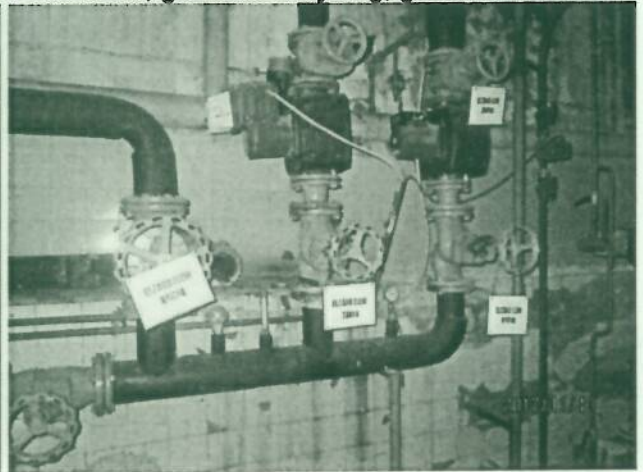
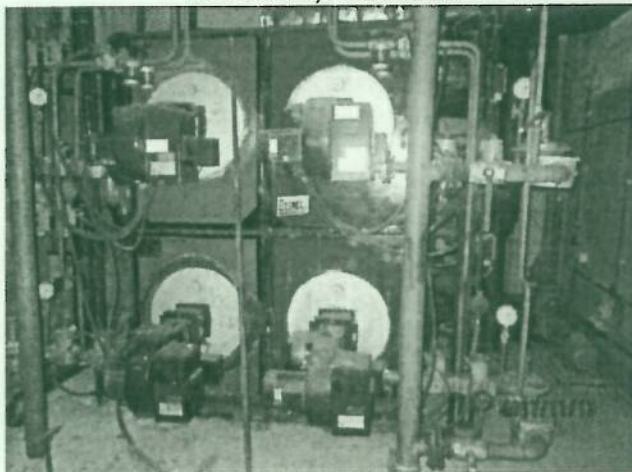


Pincszint, közlekedő

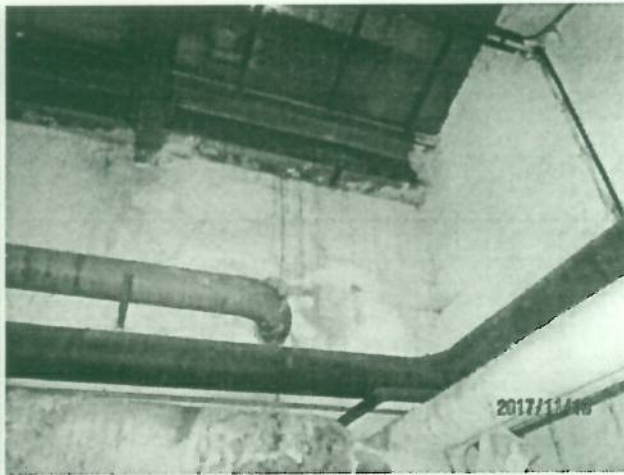
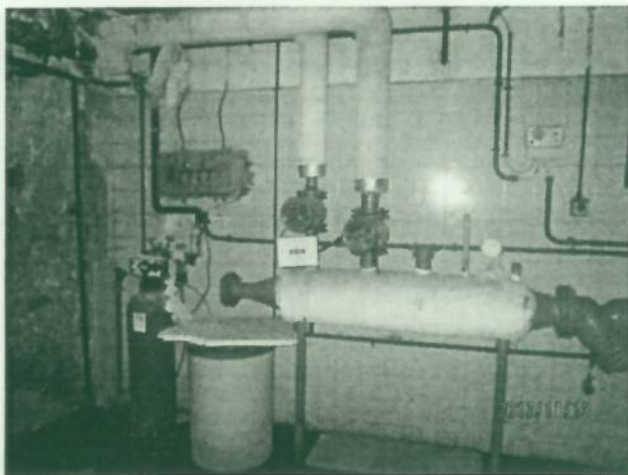


Pincszint, közlekedő

Pincszint, gázmérő helyiség, gázóra leszerelve



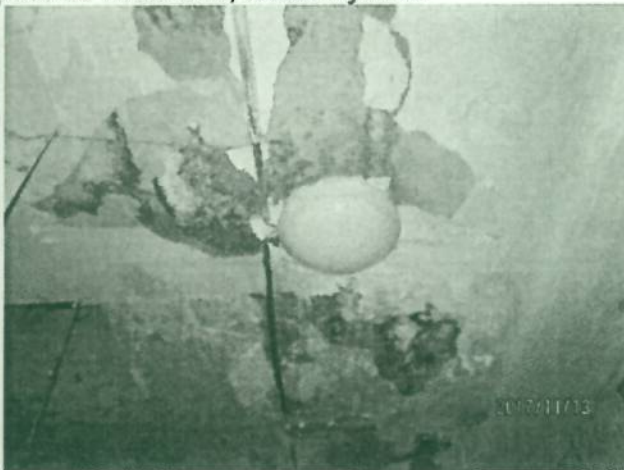
Pincszint, kazánház



Pincszint, kazánház



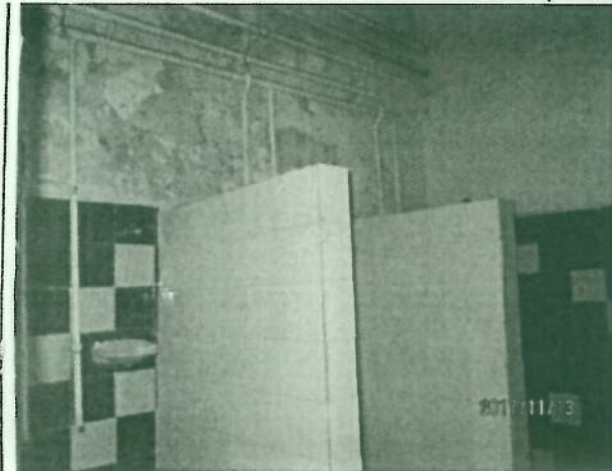
Pincszint, tornaterem mögötti lépcső és közlekedő, leázás nyomai



Pincszint, közlekedő, leázás nyomai

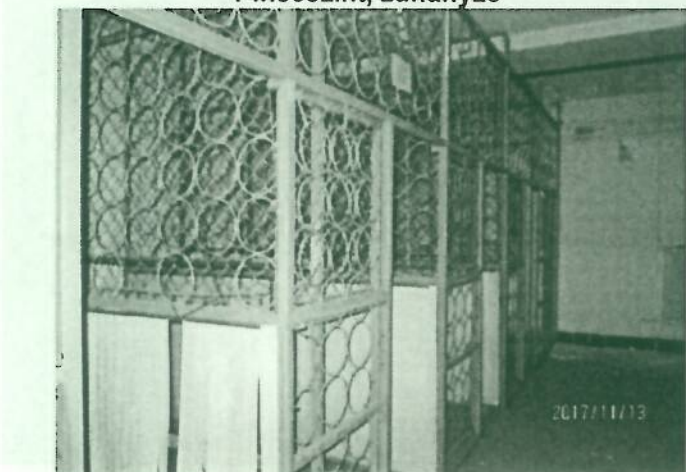


Pinceszint, zuhanyzó és férfi WC



Pinceszint, zuhanyzó

Pinceszint, bevilágító ablak melletti beázás

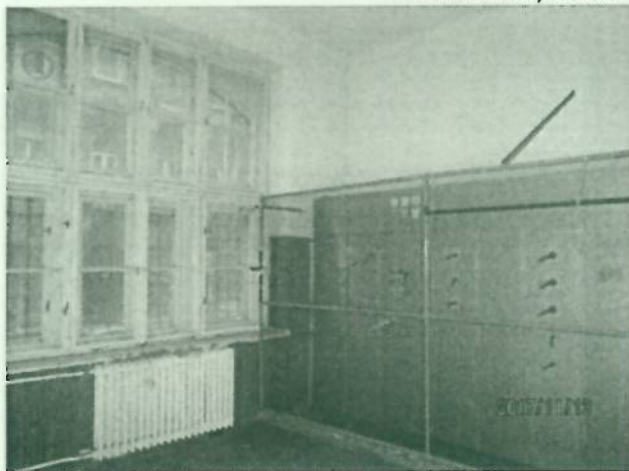


Pinceszint, tanuló öltöző

Pinceszint, tornaterem



Földszint, közlekedő és lépcsőház



Földszint, kapcsoló szekrények

Földszint, közlekedő

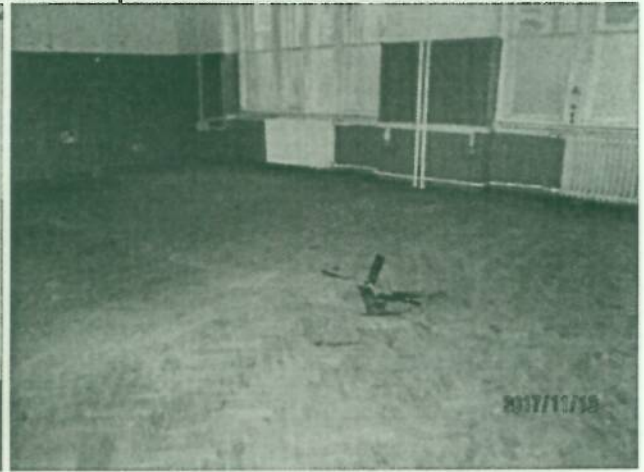
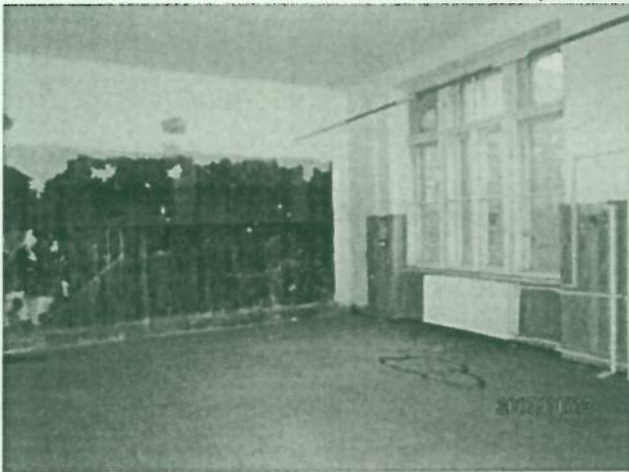


Földszint, tanterem

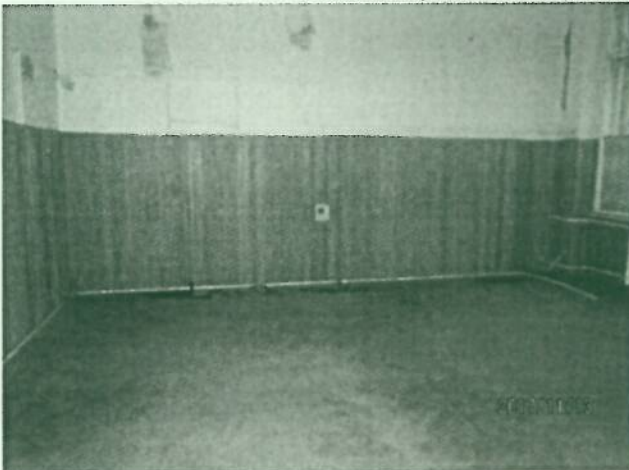
Földszint, esztergályos kabinet



Földszint, közlekedő és lépcsőház



Földszint, tanterem, beázás és parketta károsodása



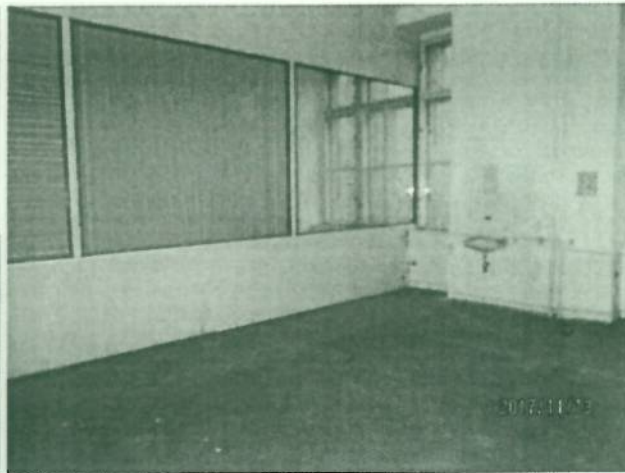
Földszint, tanterem, parketta károsodása



Földszint, férfi WC



Első emelet, közlekedő



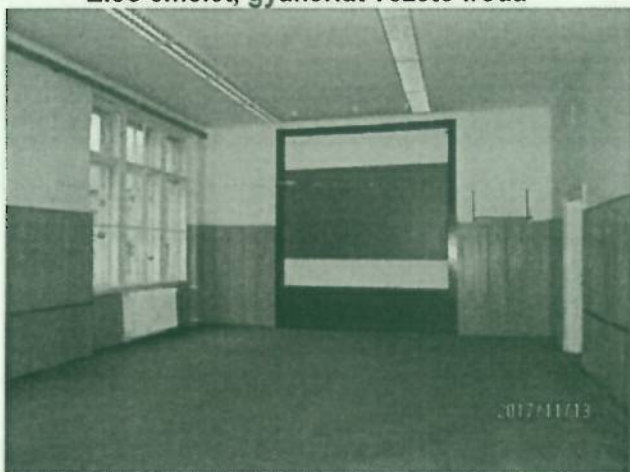
Első emelet, adminisztrációs iroda



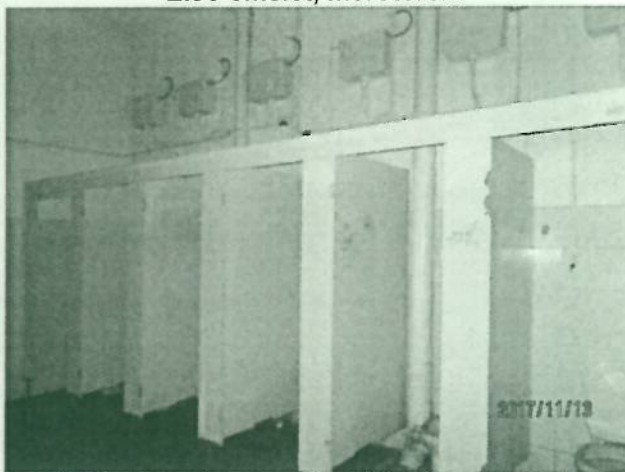
Első emelet, gyakorlat vezető iroda



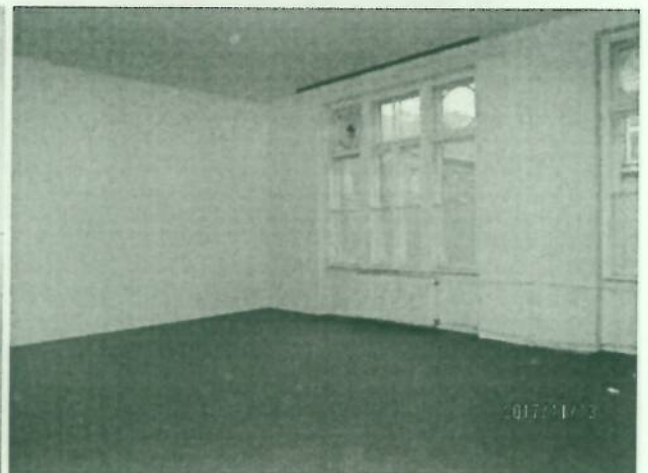
Első emelet, mérőterem



Első emelet, tanterem



Első emelet, férfi WC



Második emelet, közlekedő és tanterem



Második emelet, igazgatósági irodák

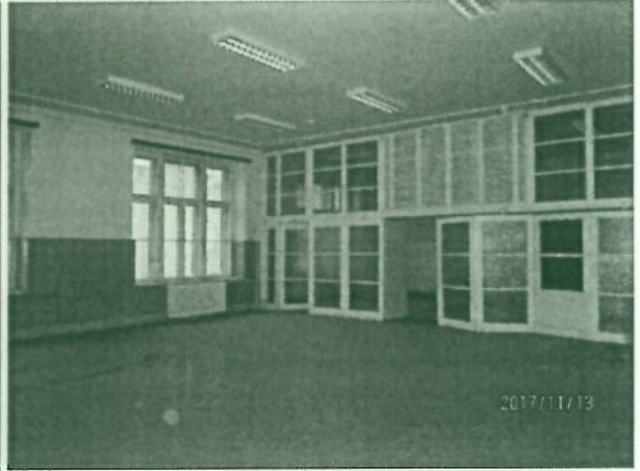


Második emelet, igazgató helyettesi iroda

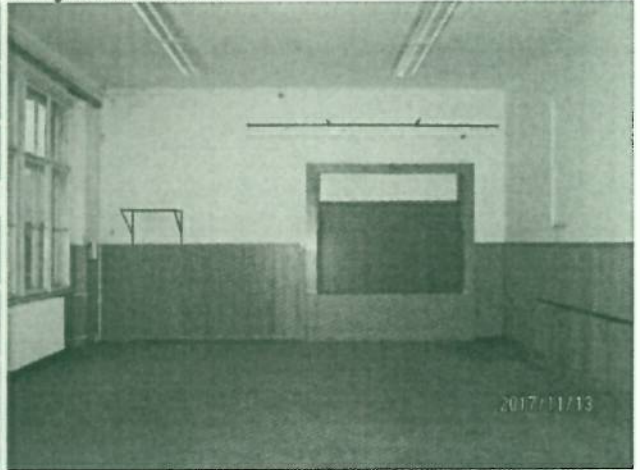
Második emelet, közlekedő, irattár



Harmadik emelet közlekedők



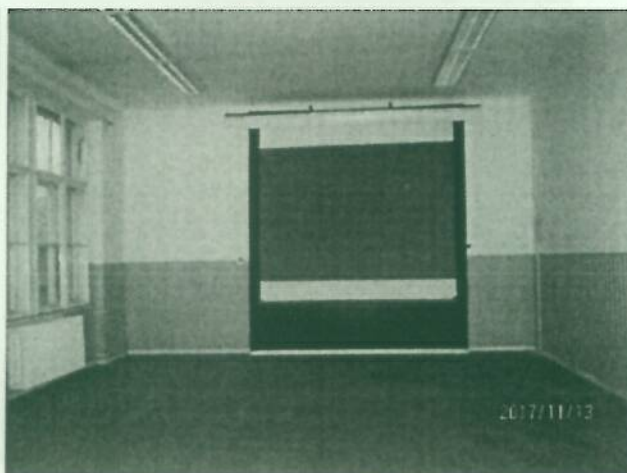
Harmadik emelet, konyha és étkező



Harmadik emelet, étkező

Harmadik emelet, tanterem





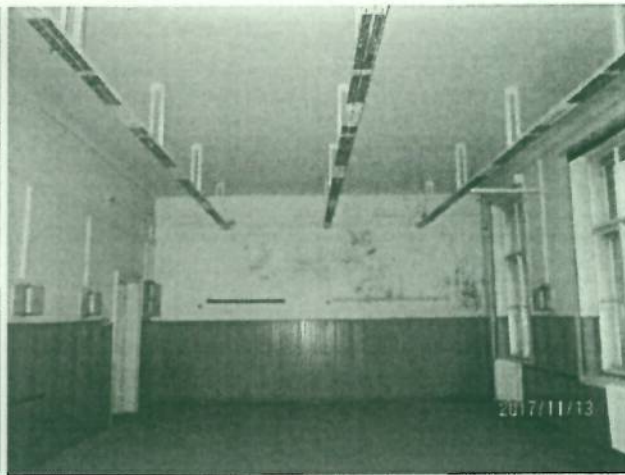
Harmadik emelet, szertár és tanterem



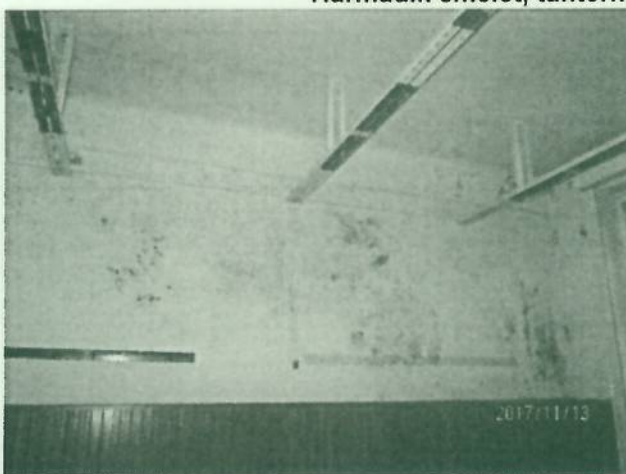
Harmadik emelet közlekedő, beázás nyomai



Harmadik emelet, tanterem, beázás okozta vakolat leválás

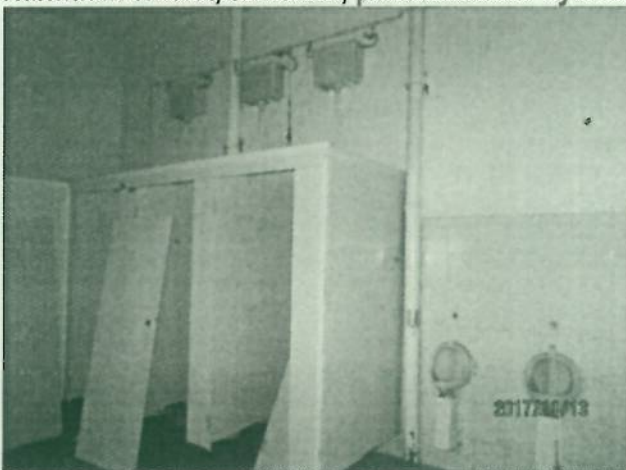


Harmadik emelet, tanterem, penészesedés nyomai



Harmadik emelet, tanterem, penészesedés nyomai

Harmadik emelet, kémia szertár



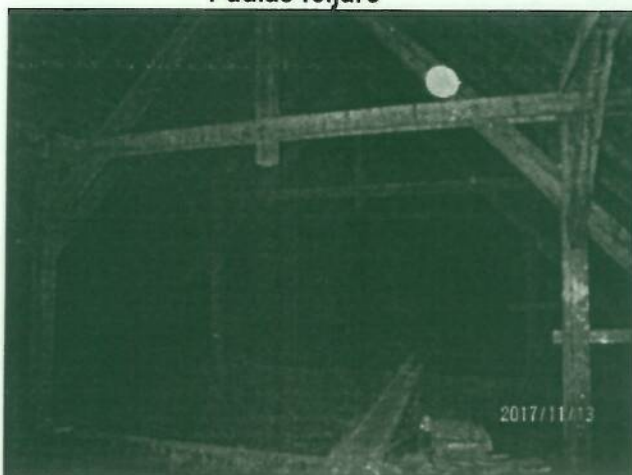
Harmadik emelet, férfi WC, beázás nyoma



Padlás feljáró



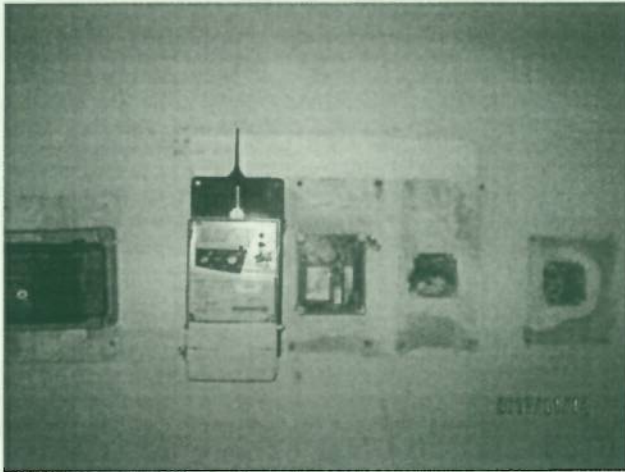
Padlás szint, műhely, felvonó gépház



Padlástér, beázás nyoma



Padlástér, beázás nyoma



Villanyóra



Vízóra



Aljzat burkolatok



Ablak szerkezete



Lift