

Az értékelés azonosítója: B21A204

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



*Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti,*

*208849 hrsz.-ú iskoláról*

**Budapest, 2021. augusztus 19.**

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



## ELŐZMÉNYEK

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

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

## FELADATMEGHATÁROZÁS

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

## ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. **Előző értékelésünkben az ingatlanra vonatkozó változási tilalom, azaz a Budapest XXI. Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (V.04.) önkormányzati rendeletének érvényessége megszűnt a helyi építési szabályzat módosításának 2021. február 22-i hatályba lépésével.**
4. A helyi építési szabályzat Lke-1/Kv-ISz övezetre vonatkozó előírás kis mértékben módosult a rendelet 93. § (12) b) pontja szerint (ld. mellékeltben), de nem érinti az ingatlant.

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

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

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

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

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

**A megbízás adatai**

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

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett udvar és szakiskola		
Az ingatlanok fizikai megjelenése:	volt iskola		
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84.		
Az ingatlan helyrajzi száma:	208849		
Telek területe:	Teljes: 1427 m <sup>2</sup>		
Felépítmények területe:	Iskola nettó területe:	467 m <sup>2</sup>	Redukált területe: 389 m <sup>2</sup>
	Melléképület nettó t.:	242 m <sup>2</sup>	Redukált területe: 242 m <sup>2</sup>
	Összes nettó:	709 m <sup>2</sup>	Összes red.: 631 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1		
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan		

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

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

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére vetítve, kerekítve: **149 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz száznegyvenkilencezer-hatszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére, kerekítve: **1 054 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz ezerötvennégy forint/hó/m<sup>2</sup> + áfa**

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

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

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

Budapest, 2021. augusztus 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

2

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



# MELLÉKLETEK

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





## Számítások

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

### Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

<b>Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Gyepsor u. 210146/203 hrsz	XXI. ker. Csepel-Gyártelep 4-es kapunál	XXI. ker. Csepel-Gyártelep
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. február	2021. február	2021. február
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/30669574">ingatlan.com/30669574</a>	<a href="https://ingatlan.com/31578731">ingatlan.com/31578731</a>	<a href="https://ingatlan.com/20828897">ingatlan.com/20828897</a>
Ingatlan típusa	<b>intézményi</b>	<b>telephely</b>	<b>telephely</b>	<b>telephely</b>
<b>Kínálati nettó ár</b>		140 157 480 Ft	72 440 945 Ft	117 322 835 Ft
Kínálat miatt korrigált ár	kínálati korrekció mértéke: -5%	133 149 606 Ft	68 818 898 Ft	111 456 693 Ft
<b>Épületek nettó alapterülete</b>	709 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Telek terület</b>	1 427 m <sup>2</sup>	2 135 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos ár</b>		221 916 Ft/m <sup>2</sup>	160 044 Ft/m <sup>2</sup>	111 457 Ft/m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	3 szintes, közepes állapotú, iskolaépület és külön melléképületben tornaterem. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes.	Csepel Művek 1. sz. bejáratánál, háromszintes épület a hozzá tartozó összközműves telekkel.	1910-es években épült telephely, mely 1990-es évek elején lett felújítva.	Gyártelepen lévő, felújított 4 szintes épület, szintenként külön fűtéssel, 15 férőhelyes parkolóval.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Csepel-Kertváros	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
<b>Megközelíthetőség</b>	jó	kedvezőbb (Csepel Művek 1-es kapu)	kedvezőbb (Csepel Művek 4-es kapu)	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	5%
<b>Alapterület</b>		kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	-10%	10%
<b>Épület szerkezete, műszaki állapota</b>	tégla / közepes	tégla / közepes	részben acéltváz / közepes	tégla / felújított
Korrekció mértéke		0%	5%	-15%
<b>Parkolási lehetőség</b>	telken belül	telken belül	telken belül	telken belül
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Használat, funkció</b>	volt iskola, tornaterem - iroda, raktár funkcióra alkalmas	telephely	telephely	telephely
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek méret</b>	1 427 m <sup>2</sup>	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-20%	5%	15%
<b>Fűtés</b>	cirkó	cirkó	vegyes tüzelésű kazán és tartályos gáz	cirkó
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-30%	0%	20%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	149 711 Ft/m <sup>2</sup>	155 341 Ft/m <sup>2</sup>	160 044 Ft/m <sup>2</sup>	133 748 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált ár	106 145 143 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterület		
<b>A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>106 100 000 Ft</b>			

## Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással

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

A felépítmények bérleti díj meghatározását külön táblázatok tartalmazzák. A két táblázat eredményeinek összege alkotja a teljes ingatlan bérleti díját. A felépítmények bérleti díj meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

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

A felépítmény (volt iskola) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtatlan címek	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep	XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út	XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5349028">irodak.iroda-raktar.hu/5349028</a>	<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5234489">irodak.iroda-raktar.hu/5234489</a>	<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5234432">irodak.iroda-raktar.hu/5234432</a>
Ingtatlan típusa	intézményi	irodaházban iroda	irodaházban iroda	irodaházban iroda
Kínálati nettó bérleti díj		<b>1 728 180 Ft/hó</b>	<b>1 440 000 Ft/hó</b>	<b>592 520 Ft/hó</b>
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -10%	1 555 362 Ft/hó	1 296 000 Ft/hó	533 268 Ft/hó
Épület redukált alapterülete	<b>389 m<sup>2</sup></b>	1 000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj		<b>1 555 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>1 620 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>1 333 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>
Szöveges leírás	3 szintes, közepes állapotú iskolaépület. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes.	1950-ben épült épület a Csepel Művek területén. Teljes körűen felújított B kategóriás irodaházban iroda.	2000-es évek elején épült, középfolysós elrendezésű, B kategóriás irodaházban különböző méretű irodák. Légkondicionált, irodablokkonként saját teakonyha illetve vizesblokk.	II. Rákóczi Ferenc úton, iparterületen, 1990-es években épült C kategóriás középfolysós elrendezésű irodaházban iroda. 24 órás portaszolgálat, légkondicionálás, szintenként teakonyha.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Csepel-Kertváros	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
Korrekció		5%	5%	5%
Közlekedés	főút mentén	iparterületen	főúton	iparterületen
Korrekció		5%	0%	5%
Redukált alapterület		nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció		10%	5%	0%
Műszaki állapot	közepes	felújított	újszerű	jó
Korrekció		-20%	-20%	-10%
Parkolási lehetőség	saját udvaron	bérelhető	bérelhető	bérelhető
Korrekció		5%	5%	5%
Használat, funkció	volt iskola - iroda hasznosításra	iroda	iroda	iroda
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Fűtés	cirkó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Egyéb	-	beléptető rendszer	légkondicionált, saját teakonyha és vizesblokk	24 órás portaszolgálat, légkondicionálás, szintenként teakonyha.
Korrekció		-3%	-5%	-8%
Összes korrekció		<b>-8%</b>	<b>-20%</b>	<b>-13%</b>
Korrigált fajlagos bérleti díj	1 296	1 431	1 296	1 160
Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:	<b>504 000</b>	Ft/hó	<b>6 048 000</b>	Ft/év

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

<b>A felépítmény (volt tornaterem) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
<b>Megnevezés</b>		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>Ingatlan címe</b>	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. II. Rákóczi Ferenc út 195-197.	XXI. Szinesztém u. 9.	XXI. Ontó u. 1
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
<b>Adat dátuma</b>		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
<b>Adat forrása</b>		<a href="https://ingatlan.com/32398948">ingatlan.com/32398948</a>	<a href="https://raktar.info/kiado-raktar/WM-Muvek/Budapest/2450/?#">https://raktar.info/kiado-raktar/WM-Muvek/Budapest/2450/?#</a>	<a href="https://ingatlan.com/32313615">ingatlan.com/32313615</a>
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>intézményi</b>	<b>raktráhelyiség</b>	<b>raktráhelyiség</b>	<b>raktráhelyiség</b>
<b>Kínálati nettó bérleti díj</b>		<b>180 000 Ft/hó</b>	<b>433 920 Ft/hó</b>	<b>120 000 Ft/hó</b>
<b>Korrigált bérleti díj</b>	kinálati korrekció mértéke: -10%	162 000 Ft/hó	390 528 Ft/hó	108 000 Ft/hó
<b>Épület redukált alapterülete</b>	<b>242 m<sup>2</sup></b>	<b>148 m<sup>2</sup></b>	<b>356 m<sup>2</sup></b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>
<b>Fajlagos bérleti díj</b>		<b>1 095 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>1 097 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>831 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>
<b>Szöveges leírás</b>	Földszintes, nagy belmagasságú épület, toldalék épületrészekkel. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes.	Kamerával és riasztóval ellátott raktár, fűtése megoldható. 100m <sup>2</sup> zárható telekrész tartozik hozzá.	WM Művek területén 24h portaszolgálattal, tétígyelővel ellátott raktár gyártó tevékenységre.	Csepel Művek ipari övezetében 2 szintes épület földszintjén lévő raktár, közel a kapuhoz.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Csepel-Kertváros	Csepel-Csillagtelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
<b>Korrekció</b>		0%	5%	5%
<b>Közlekedés</b>	jó	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekció</b>		0%	0%	0%
<b>Redukált alapterület</b>		kisebb	nagyobb	kisebb
<b>Korrekció</b>		-5%	5%	-5%
<b>Műszaki állapot</b>	felújítandó	közepes	közepes	közepes
<b>Korrekció</b>		-15%	-15%	-15%
<b>Parkolási lehetőség</b>	udvaron	zárt telekrész tartozik hozzá	nincs	telephelyen belül
<b>Korrekció</b>		0%	5%	0%
<b>Használat, funkció</b>	<b>volt tornaterem - raktárnak alkalmas</b>	<b>raktár</b>	<b>raktár</b>	<b>raktár</b>
<b>Korrekció</b>		0%	0%	0%
<b>Fűtés</b>	fűthető (cirkó)	nincs	nincs	fűthető
<b>Korrekció</b>		5%	5%	0%
<b>Egyéb</b>	riasztó	zárt telekrész tartozik hozzá	24h portaszolg., kamerarendszer	nagyfeszültségű áram
<b>Korrekció</b>		0%	-5%	-2%
<b>Osszes korrekció</b>		<b>-15%</b>	<b>0%</b>	<b>-17%</b>
<b>Korrigált fajlagos bérleti díj</b>	<b>906</b>	<b>930</b>	<b>1 097</b>	<b>690</b>
<b>Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:</b>	<b>219 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>2 628 000</b>	<b>Ft/év</b>

Az iskola és a tornaterem bérleti díját összesítve az alábbi táblázat tartalmazza:

Egykori funkció	Értékeléskor figyelembe vett funkció	Megállapított nettó havi bérleti díj	Megállapított nettó éves bérleti díj
Volt iskolaépület	Irodaként értékelve	504 000 Ft/hó	6 048 000 Ft/év
Melléképület (volt tornaterem)	Raktárként értékelve	219 000 Ft/hó	2 628 000 Ft/év
<b>Összesen:</b>		<b>723 000 Ft/hó</b>	<b>8 676 000 Ft/év</b>

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

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

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

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	8 676 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajrási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	8,69%	
Tőkésített forgalmi érték:	89 855 006	Ft
Kerekített nettó forgalmi érték:	<b>89 900 000</b>	<b>Ft</b>

### Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

A költségalapú módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva hasonló intézményi / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk az egyes ingatlanok alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

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

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

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. Árpád utcánál	XXI. ker. Csepel-Királyerdő	XIX. Ker. Hoffherr Albert u. 2.
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/29487170	ingatlan.com/32015721	ingatlan.com/32046853
Ingtalan típusa	<b>telek</b>	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár (Ft)		15 669 291 Ft	31 181 102 Ft	34 645 669 Ft
Kínálati miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	14 102 362 Ft	28 062 992 Ft	31 181 102 Ft
Telekrész terület (m <sup>2</sup> )	<b>1427 m<sup>2</sup></b>	480 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 380 Ft/m <sup>2</sup>	47 889 Ft/m <sup>2</sup>	37 432 Ft/m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	Kertvárosi övezetben a lakóterület ellátását szolgáló funkcióra alkalmas telek, melyre csak szolgálati lakás építhető. A telek sík, kerített.	Osztatlan közös tulajdonban lévő telekrész, használati megosztással. Kiváló közlekedés, közművek az utcában, romos épület a telken.	Összközműves telek bontandó házzal, csendes, aszfaltozott utcában.	Víz, villany és csatorna közművekkel ellátott telek, 19,5 méter utcafronttal, bontandó épülettel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi helyzet	rendezett	osztatlan közös tulajdon használati megosztással	rendezett	rendezett
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Csepel-Kertváros	Csepel-Szabótelep	Királyerdő	Királyerdő
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat	sík, szabályos, kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-10%
Parkolási lehetőség	telken belül	kedvezőlenebb	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció		5%	0%	10%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	közmű nélküli	összközműves	víz villany csatorna
Korrekció		4%	0%	2%
Övezeti besorolás	Lke-1/Kv-ISZ (csak szolg. lakás építhető)	Lke-2	lakó	Lke-1/Ke-Sz
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	45%, 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%; 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%; 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%; 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		15%	15%	20%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		3%	3%	3%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		12%	-2%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>41 585</b>	<b>32 906</b>	<b>46 931</b>	<b>44 919</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>59 342 057</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telekrész nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>59 300 000 Ft</b>			

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

Épületek	beépített nettó terület	Újraelállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó újraelállítási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	(Ft)
<i>pince</i>	65,55	192 500	12 618 375	50%	70%	70%	3 091 502
<i>foldszint</i>	206,86	385 000	79 641 100	70%	70%	70%	27 316 897
<i>emelet</i>	194,45	385 000	74 863 250	70%	70%	70%	25 678 095
Iskolaépület összesen:	466,86						56 086 494
Melléképület (tornaterem) összesen:	242,35	302 500	73 310 875	50%	60%	70%	15 395 284
Osszesen	709		240 433 600				71 481 778
<b>A felépítmények értéke összesen, kerekítve:</b>							<b>71 500 000</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>59 300 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a költségalapú módszerrel, kerekítve</b>							<b>130 800 000</b>

#### Értékösszesítő

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel	106 100 000 Ft	100%	106 100 000 Ft
Hozam alapú módszerrel	89 900 000 Ft	0%	0 Ft
Költség alapú módszerrel	130 800 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>			<b>106 100 000 Ft</b>

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatási Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budaörfői út 59. 1519 Budapest, Pf. 435

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Mégsejtelmi szám: 8000004/19628/2021

2021.02.01

Szektor: 03

BUDAPEST XXI. KER.

Beltérítési: ZC8649 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI. KER. Terepviszonyi helyrajzi szám: 04	
I RÉSZ	
Földterület területi változás előtt:	14,5 hektár területi határozat: 40/2003
Földterület területi változás előtt:	14,7 hektár területi határozat: 5076/1/2003/03.10.16
1. Az ingatlan azonos adatai:	
alrajzi leírás(ok)	területi határozat alrajzi leírás(ok)
művelési ág(k)ra vonatkozó megnevezés(ek)	szélesség méter területi határozat alrajzi leírás(ok)
-----	
- Kiszármaztatott részterület	
II RÉSZ	
<input checked="" type="checkbox"/> Tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 179900/1/1997/97.02.10	területi határozat: 179900/1/1997/97.10.30
bejegyzés határozat: érvényes idő: 5094/1990.07.25	
jogcími adatok:	
jogcím: 2/1969 Korm. sz. rend. 2.6	
jogállás: tulajdonos	
név: MAGYAR ÁLLAM	
cím: - - -	
<input checked="" type="checkbox"/> Hányad: 0/0	területi határozat: 179900/1/1997/97.10.30
bejegyzés határozat: érvényes idő: 00037/1976.10.15	
jogcími adatok:	
jogállás: kezelt	
név: XXI. KER. TÁRSAS. VA. MŰVELŐSÉGSZÜZ. BERTALMA	
cím: 1751 BUDAPEST Terepház 10. 10	
<input checked="" type="checkbox"/> Tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 22586/1/2000/00.09.18	területi határozat: 22586/1/2000/00.09.18
bejegyzés határozat: érvényes idő: 14900/1/1990/90.10.20	
jogcími adatok:	
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §	
jogállás: tulajdonos	
név: XXI. KER. ÖZVEGYMÉNYTART	
cím: 1111 BUDAPEST XXI. KER. Árpád tere 10. 10	
<input checked="" type="checkbox"/> Tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 71220/1/2005/05.03.06	területi határozat: 71220/1/2005/05.03.06
bejegyzés határozat: érvényes idő: 22506/1/2000/00.09.18	
jogcími adatok:	
jogállás: tulajdonos	
név: BUDAPESTI FŐVÁROSI ÖZVEGYMÉNYTART	
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budaloki út 58. 1516 Budapest, EF 415

0221 021

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégszám: 8000002/19628/2011

2021.02.01

HIDAKATI XXI. KÖR.

Ár: 03

Beltérlet: 208649 helyrajzi szám

Kitartás az előző lapról  
II RÉSZ

5. tulajdoni hányad 1/1  
bejegyzés határozat: Érkezési idő: 51220/1/2005/01 03-00  
jogi cím: tulajdonjog szerzése  
alakás: II /4  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST ÉVÁRÓB ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1040 BUDAPEST Városliget útca 9.-11.  
1990. évi LXV. törv. 107 § 1.bek.

II RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP MÉRK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

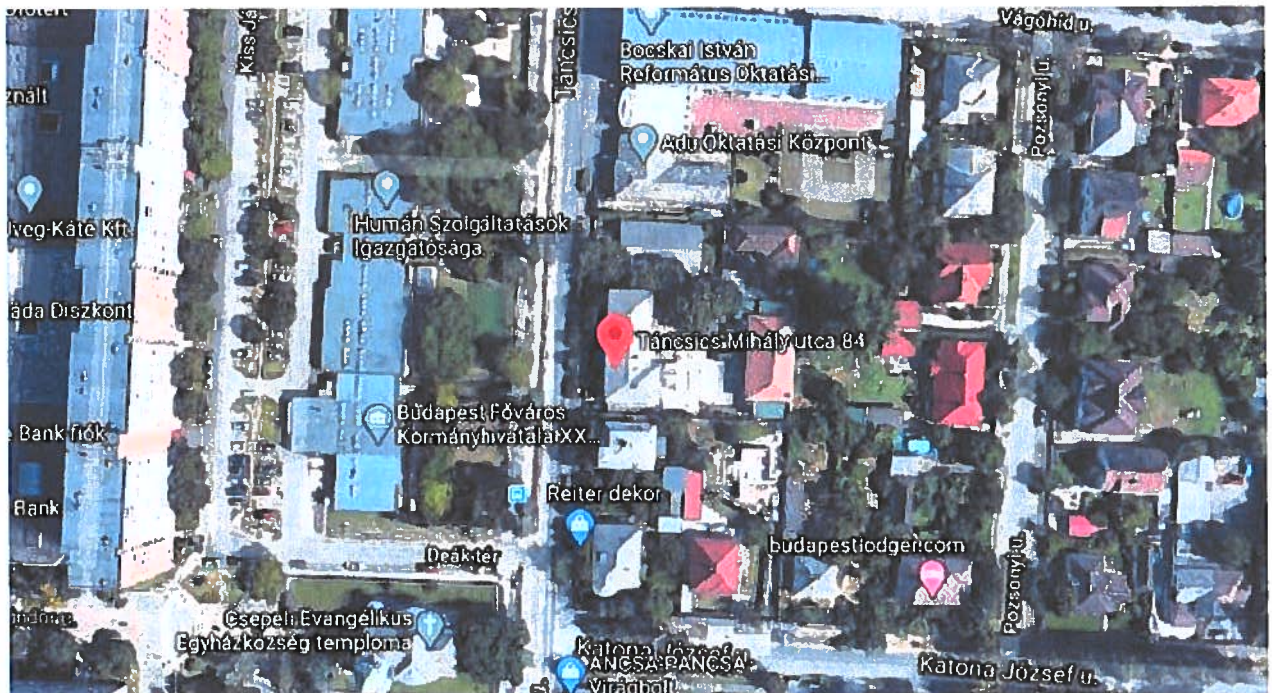
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



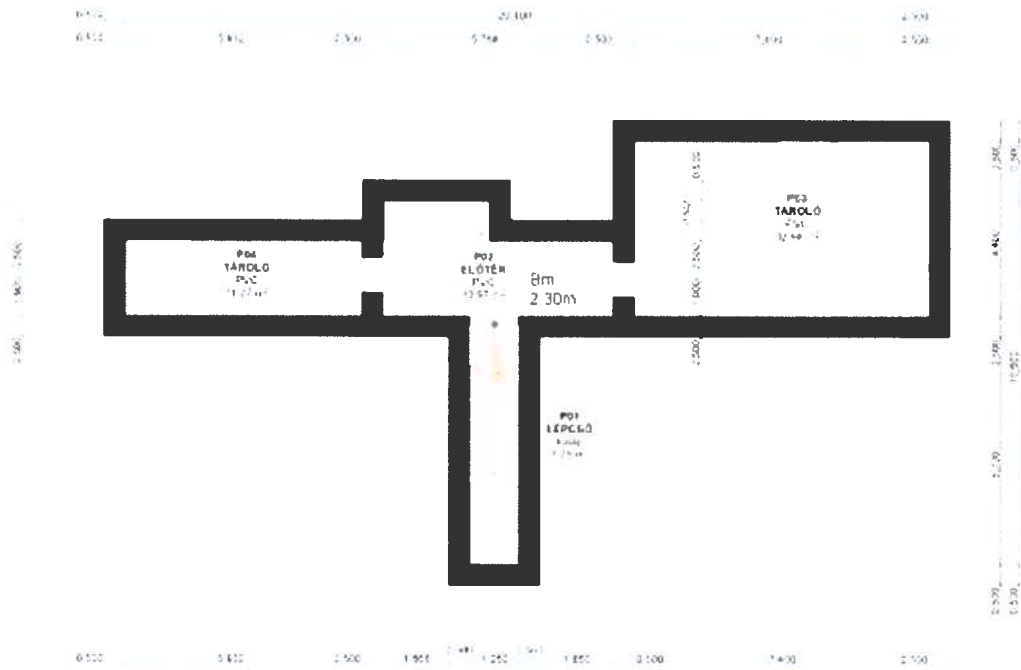


## Térképek



# Alaprajz

## Iskolaépület - pince



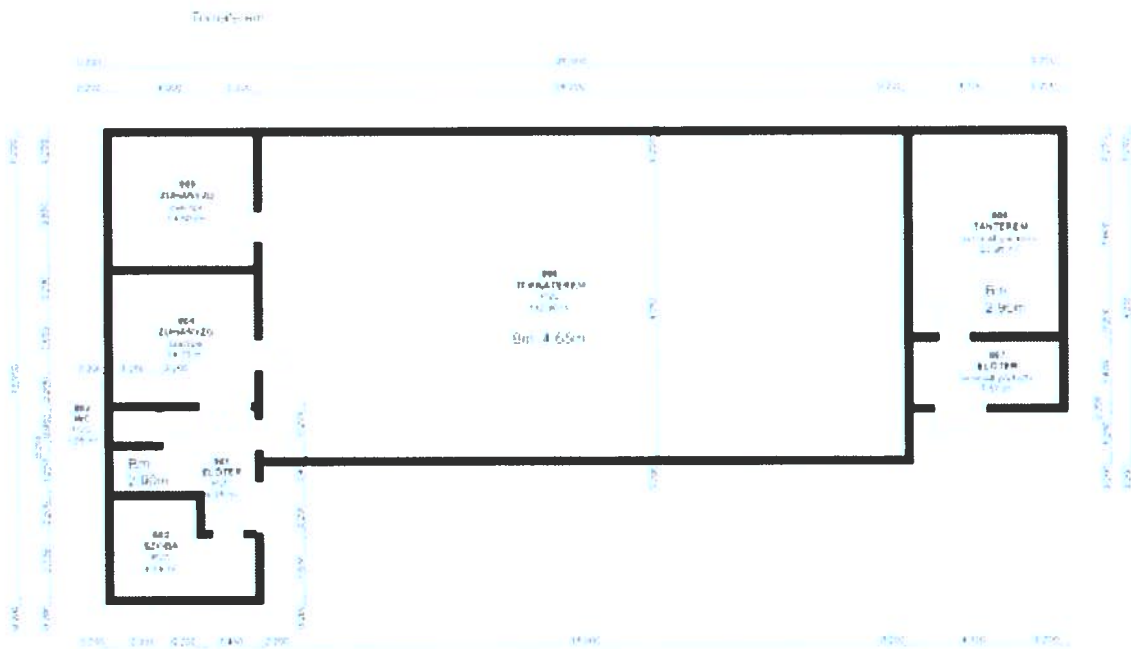
## Iskolaépület – földszint



## Iskolaépület – emelet

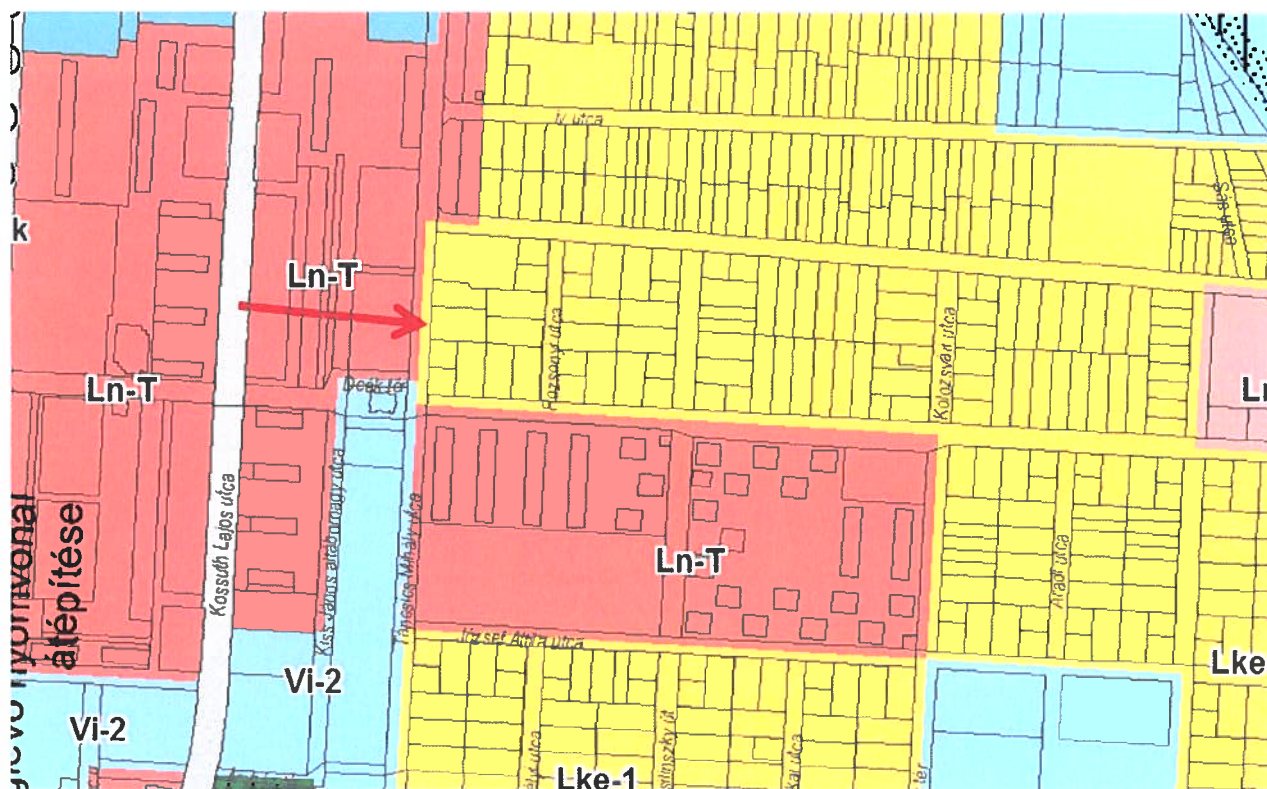


## Melléképület (volt tornaterem és vizesblokk)



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT)



*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sup>9</sup> értékben került meghatározásra.

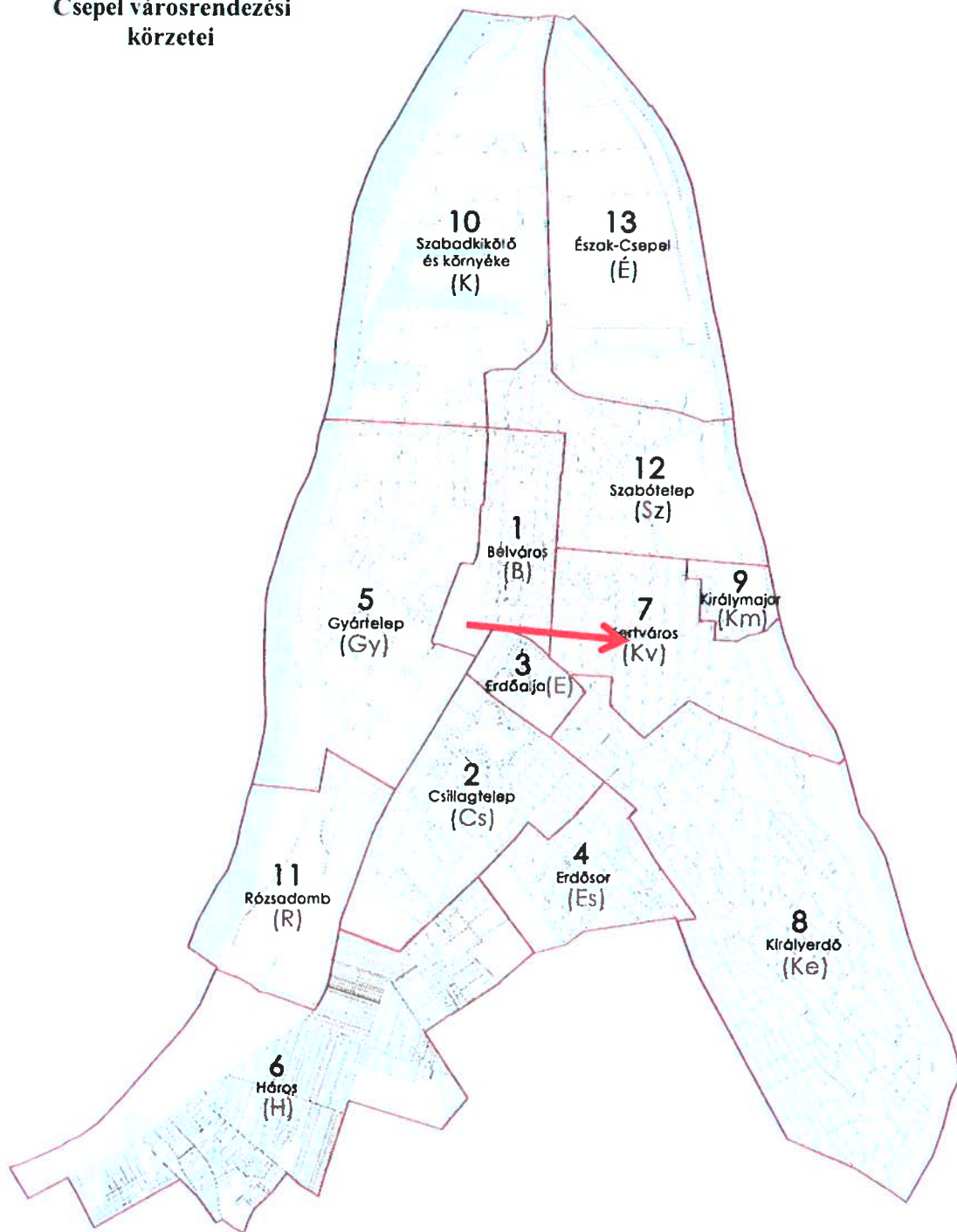
### Kerületi Szabályozás Terv (CSÉSZ) részlet

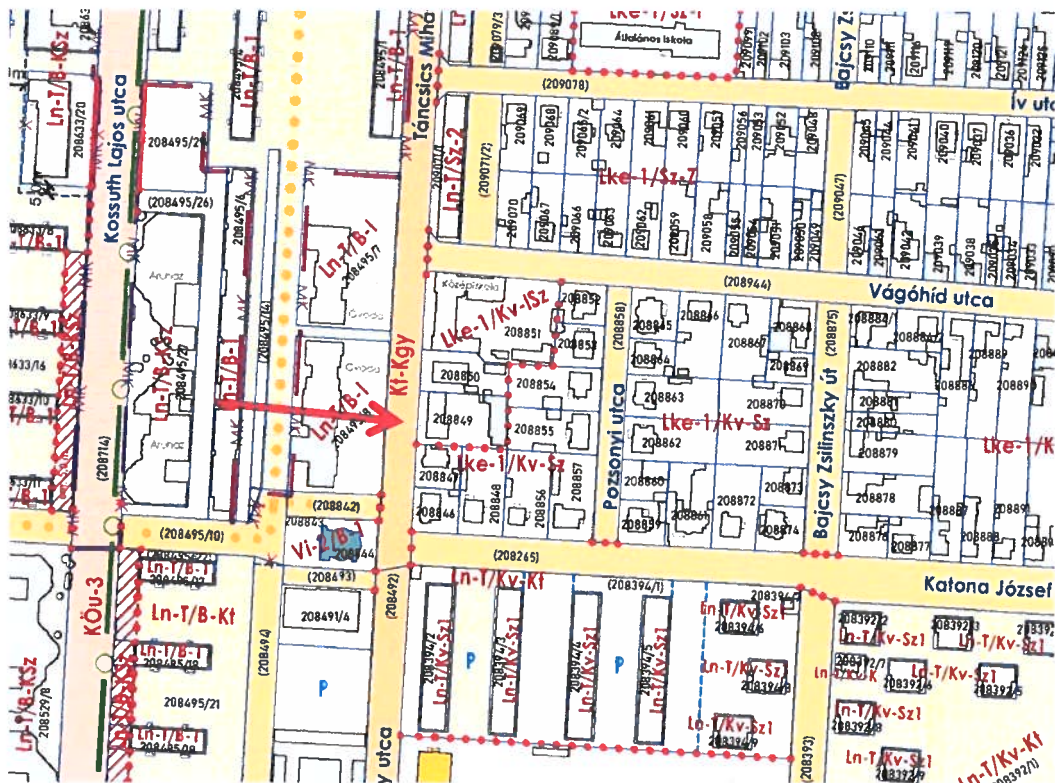
**24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet**

**Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról**

*(Egységes szerkezetben a 33/2018. (XII.18.), a 14/2019. (X.02.) és az 1/2021. (II. 02.) önkormányzati rendelettel)*

## Csepel városrendezési körzetei





#### 40. Általános előírások

40. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezetek területei a jellemzően 7.5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2)<sup>35</sup>

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

(4)<sup>36</sup> Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig, a KÖu és Kt-Gy jelű övezetek mentén legfeljebb 50 % mértékig – kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha

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

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

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

(7) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon), vagy terepszint alatt.

(8) Új épület építése esetén a lakások és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek kizárólag egy épülettömbben helyezhetők el, kivéve saroktelek esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.

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

#### 84. Kertváros (Kv)

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

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

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

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

(12)<sup>93</sup> A Lke-1/Kv-ISz jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, igazgatási, irodai stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben

- lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a zárt sorún csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja.

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

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

11.	7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
12.	Lke-1/Kv-SZ	SZ	600	16	25 35 <sup>136</sup>	45	50 35 <sup>137*</sup>	0,75 0,9 <sup>137</sup>	0,1	5,0	7,5
13.	Lke-1/Kv-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,2	4,0	6,5
14.	Lke-1/Kv-O	O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
15.	Lke-1/Kv-Ikr	Ikr	400	11	25	40	50	0,6	0,1	4,0	7,0
16.	Lke-1/Kv-K	SZ	600	16				0,7			7,0
17.		O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
18.		Ikr	400	11				0,7			7,0
19.	Lke-1/Kv-ISZ	Z	2000	30	45* 65*	0,45	20 <sup>136</sup>	1,2	0,45	4,0	10,5*

30.	SZ	szabadon álló beépítési mód
31.	Z	zárt sorú beépítési mód
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód
33.	Ikr	íkres beépítési mód
34.	K	kialakult állapot szerint
35.	<sup>136</sup>	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerint esetben
36.	s	sarok telek esetén
37.	*	4 BP/1002/000/155-4/2018 ügyintézésre OTÉK-tól való eltérést engedély alapján



## Képek



Táncsics Mihály utca



A volt iskolaépület utcafronti homlokzata, főbejárata



Előkert



Az előtér és a lépcsőház



Pincejáró és pincehelyiségek



Pincehelyiségek



Gázóra, pincehelyiség



Földszinti termek



Földszinti termek



Férfi WC, földszinti terem



Földszinti termek



Földszinti mosdó, lépcső



Emeleti folyosó



Udvari kilátás, emeleti terem



Emeleti WC



2021.08.19.



2021.08.19.

Gázkazánok, emeleti terem



2021.08.19.



2021.08.19.

Emeleti terem



2021.08.19.



2021.08.19.

Emeleti terem



2021.08.19.



2021.08.19.

Emeleti terem



2021.08.19.



2021.08.19.

Padlástér



Az iskolaépület hátsó homlokzata



A volt tornaterem épülete, bejárata



Előtér, tanterem



Tanterem, tornaterem



Tornaterem



Tornaterem



Kazán, gázbojler, zuhanyzó



Előtér, szoba

Az értékelés azonosítója: **B21Ú013**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XXI., Táncsics Mihály u. 84. szám alatti,**

**208849 hrsz.-ú iskoláról**

Budapest, 2021.02.15.

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





## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 Gazdasági környezet.....	6
2.4 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.5 SWOT analízis.....	18
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	19
4. ÉRTÉKELÉS.....	21
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	21
4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással.....	23
4.3 Forgalmi érték meghatározása költség számítás módszer alapú módszerrel.....	26
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	29
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	30
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat.....	
Térképek.....	
Alaprajz.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek.....	



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

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

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.02.15.
Az értékelés célja:	hasznosítási vagy értékesítési szándék
Helyszíni szemle időpontja:	2021.02.08.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámításon alapuló módszer, költségalapú módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett udvar és szakiskola
Az ingatlan fizikai megjelenése:	volt iskolaépület, udvar és melléképület (volt tornaterem)
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84.
Az ingatlan helyrajzi száma:	208849
Telek területe:	Teljes: 1427 m <sup>2</sup>
Felépítmények területe:	Iskola nettó területe: 467 m <sup>2</sup> Redukált területe: 389 m <sup>2</sup> Melléképület nettó t.: 242 m <sup>2</sup> Redukált területe: 242 m <sup>2</sup> Összes nettó: 709 m <sup>2</sup> Összes red.: 631 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	-
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

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

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére vetítve, kerekítve: **149 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz száznegyvenkilencezer-hatszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére, kerekítve: **1 054 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,**  
**azaz ezerötvennégy forint/hó/m<sup>2</sup> + áfa**

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

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

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

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

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

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

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

Budapest, 2021.02.15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:   
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan bérleti díj és forgalmi érték meghatározásával hasznosítási vagy értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, építési szabályzatot, alaprajzokat.

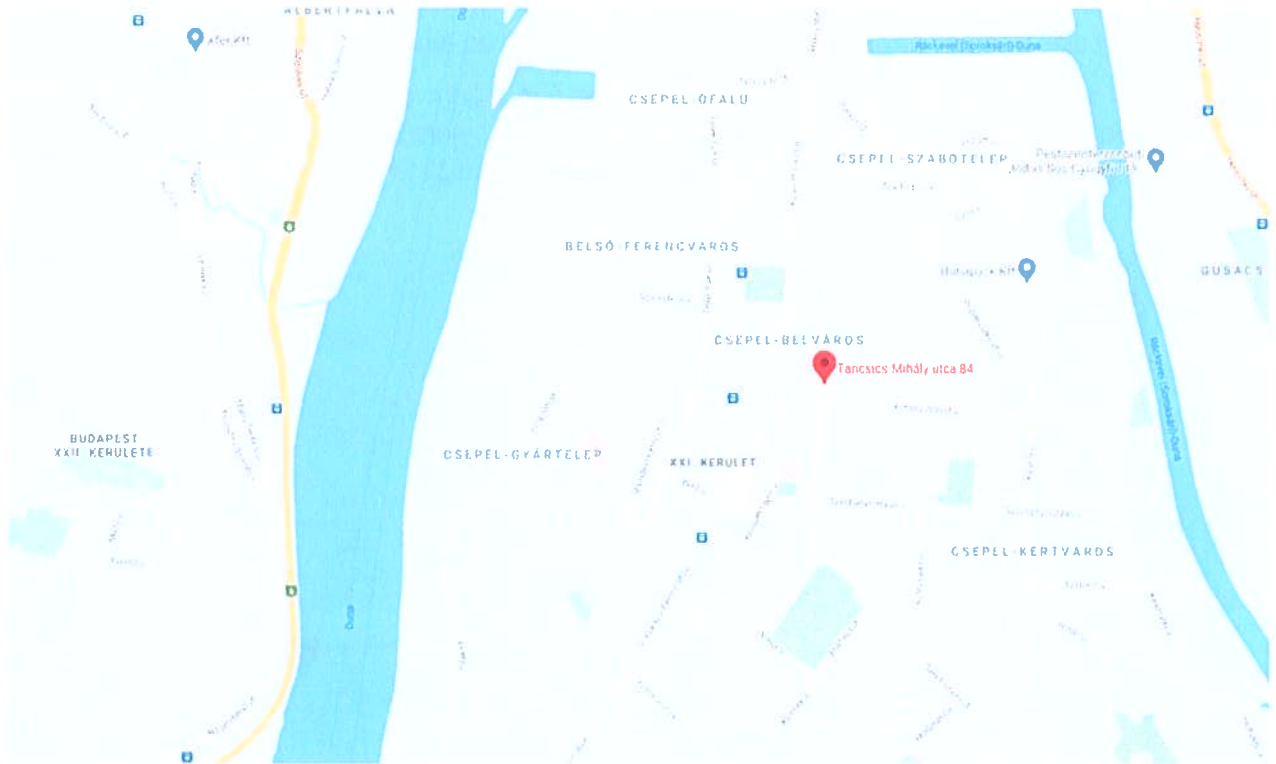
**Helyszíni szemle:**

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

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

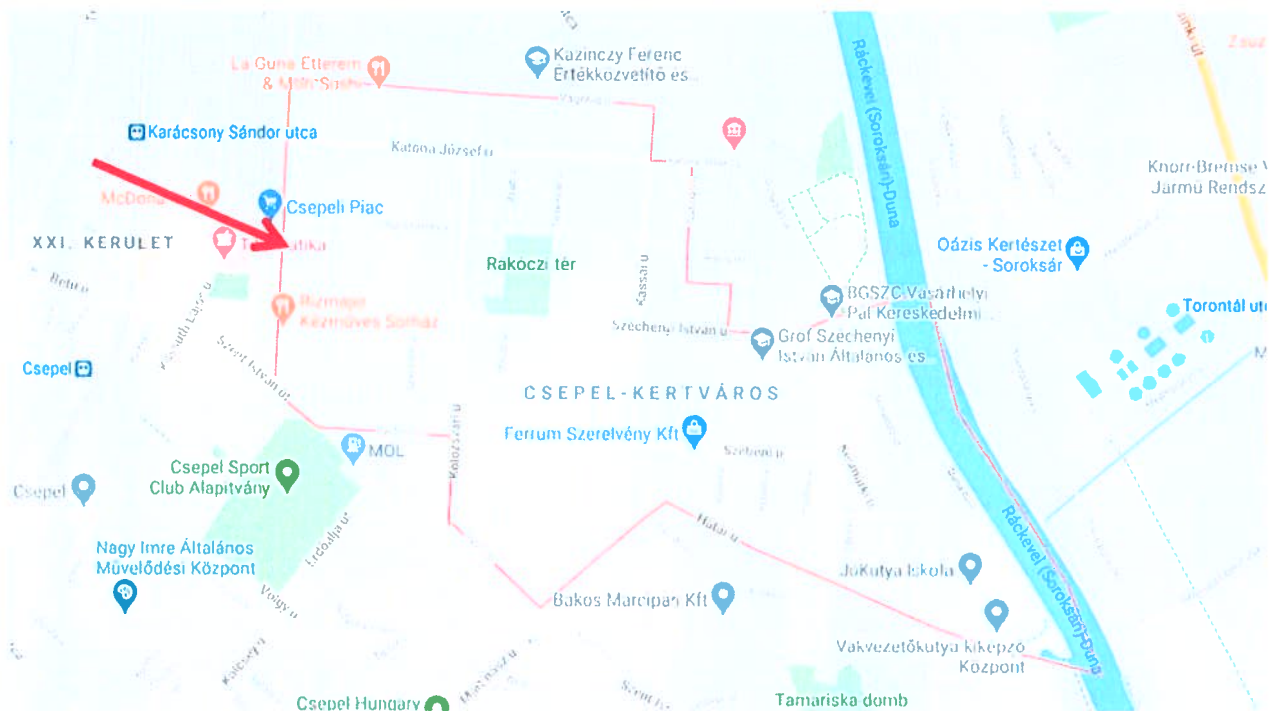
### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

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



Az értékelt ingatlan Csepel-Belváros és Csepel-Kertváros határán, a II. Rákóczi Ferenc utcával párhuzamos Táncsics Mihály utcában található. Közigazgatásilag **Csepel-Kertváros**hoz tartozik, melynek határai a

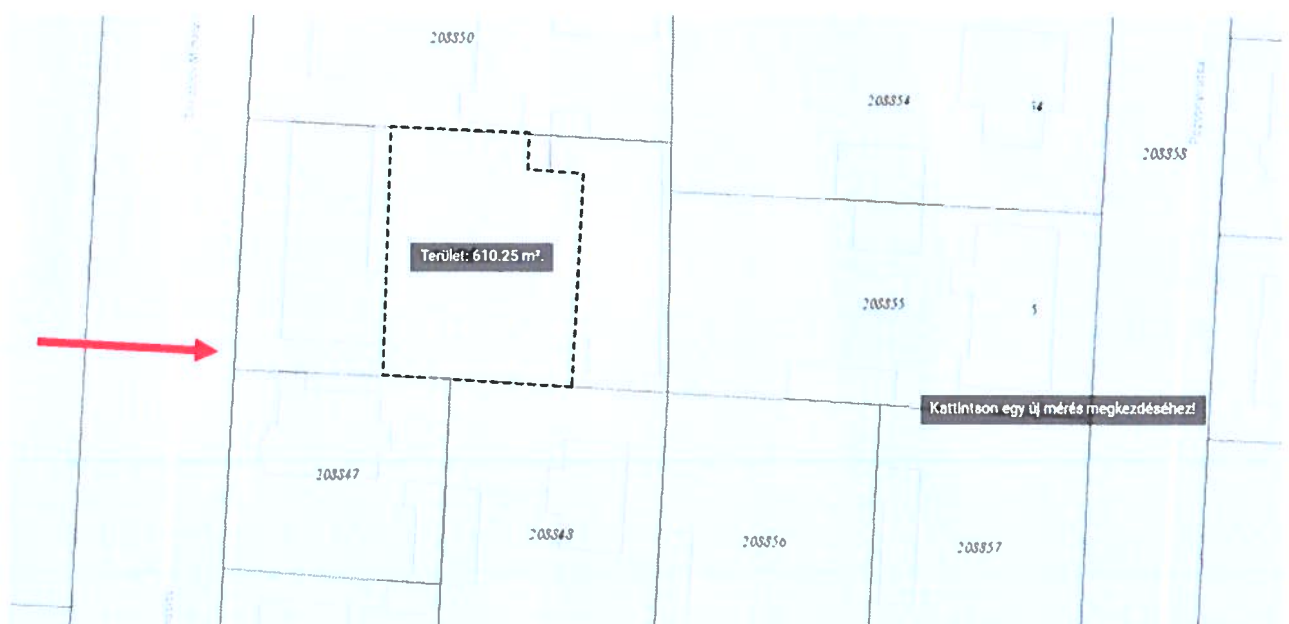
Vágóhid utca a Táncsics Mihály utcától, Kassai utca, Katona József utca, Szatmári utca, Makád utca, Kikötő utca, Széchenyi utca és meghosszabbított vonala a Dunáig, Ráckevei-Duna-ág, Határ utca, Kolozsvári utca, Szebeni út, Szent István út és végül a Táncsics Mihály utca a Vágóhid utcáig.



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

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

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



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XXI. ker., Táncsics Mihály u. 84.
<b>Helyrajzi száma:</b>	208849
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett udvar és szakiskola
<b>Funkció a valóságban:</b>	volt iskolaépület, udvar és melléképület (volt tornaterem)
<b>Felépítmények területe:</b>	Iskola nettó területe: 467 m <sup>2</sup> Redukált: 389 m <sup>2</sup> Melléképület nettó t.: 242 m <sup>2</sup> Redukált: 242 m <sup>2</sup> Összes nettó: 709 m <sup>2</sup> Összesen: 631 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, - széljegy:</b>	-

## 2.3 Gazdasági környezet

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

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

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

## 2.4 Az ingatlan jellemzői

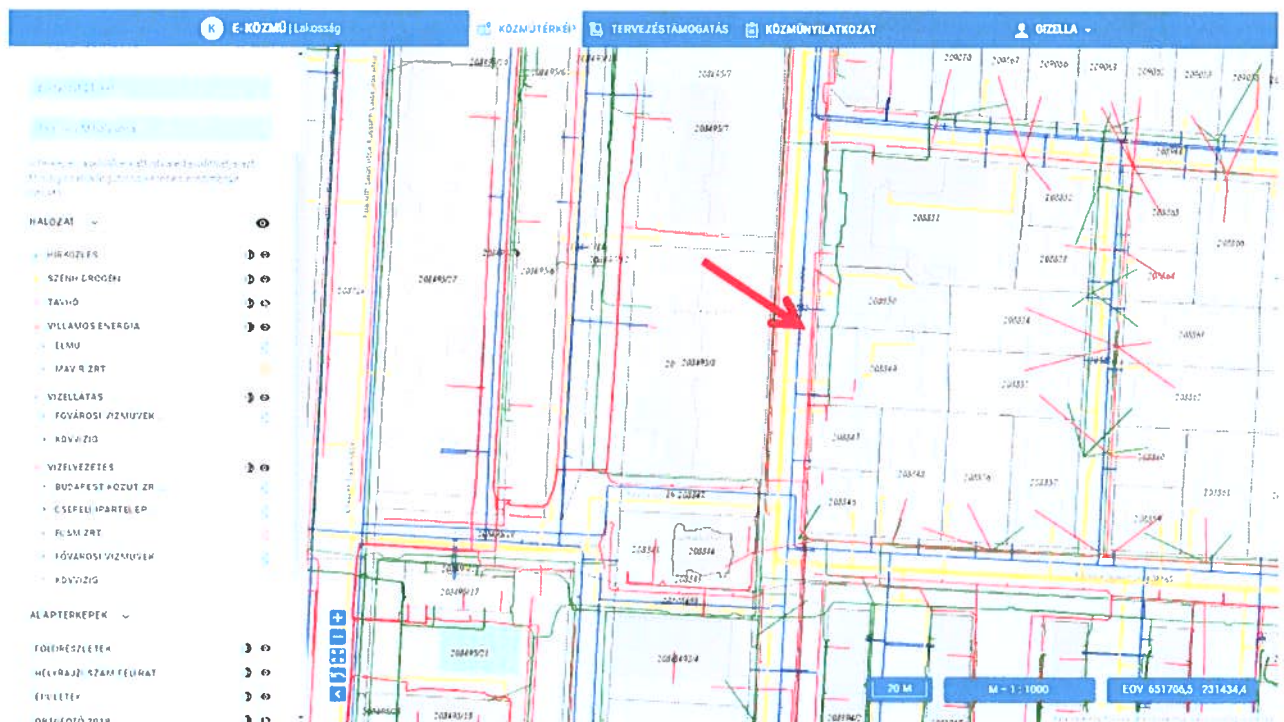
Az ingatlan forgalmas út mentén helyezkedik el. Környezetében lakótelepi panelépületek, lepényépületek, családi házak és közpark található. A környék infrastrukturális ellátottsága jó: iskola, óvoda, élelmiszerüzletek, piac, orvosi rendelő, posta a környéken elérhetőek. A Táncsics Mihály utca 78. szám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

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	kb. 36 %-a beépített
<b>Telek alakja:</b>	közel szabályos téglalap alakú
<b>Domborzat:</b>	sík

<b>Növényzet:</b>	fákkal beültetett előkert és rossz állapotú betonozott udvar a két épület között
<b>Kerítés:</b>	utcafronton téglalábazaton idomacél kerítés, jobboldali telekhatáron téglaláb és magas drótháló kerítés, hátsó telekhatáron a melléképület határolja, baloldali telekhatáron nincs egységes kerítés, mert egykor a Táncsics Mihály u. 82. szám alatti ingatlan utcafronti épületét is használta a szakiskola. Az utcáról kétszárnyú gépkocsibejáró kapun keresztül is meg lehet közelíteni az udvart. A bejáró az előkertől szintén vaskapuval elzárt.
<b>Közművek:</b>	Összközműves (ld. alábbi közműtérkép)
<b>Övezeti besorolás:</b>	Lke-1/Kv-ISz lakóövezet (részletes ismertetés a mellékletek között)

## Közműtérkép:



A telek sík, részben kerített. A Táncsics Mihály utcára merőlegesen fekvő téglalap alakú telek, szabadonálló beépítési módban beépített. Az utcafrontal párhuzamosan fekszik az iskolaépület, a hátsó telekhatáron pedig a melléképület. Az épületek között betonozott udvar kialakított. A beton az időjárás hatására töredezett és a növényzet elburjánzott repedéseiben. Az iskolaépület jobb oldalán gépkocsibejáró kialakított, a forgalmas közútról ezen keresztül lehet behajtani a telekre.





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

(7) Minden 100 m<sup>2</sup> nettó szinterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon), vagy terepszint alatt.

(8) Új épület építése esetén a lakások és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek kizárólag egy épülettömegben helyezhetők el, kivéve saroktelek esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.

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

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

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

vehető figyelembe.

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

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

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

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

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

- a) a 16,0 m-nél szélesebb telken szabadonálló beépítési mód szerint is lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely mellett a szomszédos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartható,
- c) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- d) az új épület vagy épületrész utcai építési vonala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m.
- e) az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,5 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m. Az oldalhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
- f) a hátsókert mérete 30 m-nél kisebb telekmélység esetén 3 méter, ennél nagyobb telekmélység esetén 6,0 m,
- g) az övezetben megengedett melléképületeket a főrendeltetésű épülethez csatlakozva vagy a hátsókertben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában.

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

## 84. Kertváros (Kv)

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

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

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

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

(3) Az **Ln-3/Kv-Sz** jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület telkes, jellemzően többszintes beépítéssel, szabadon állóan beépült területe, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

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

(5) Az **Ln-T/Kv-SZ** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m<sup>2</sup>-t,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(6) Az **Ln-T/Kv-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

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

---

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

a) az övezetben a Széchenyi István utca menti telkeknek a legnagyobb beépítettsége – amennyiben az intézményi felhasználás meghaladja a beépített szintterület (szmá) 35%-át - legfeljebb 35% lehet és az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 35%-ig csökkenthető,<sup>55</sup>

b) a 16 m telekszélességet el nem érő, kialakult építési telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők, de ebben az esetben az épületmagasság nem lehet több 5,0 m-nél és az oldalhatáron álló homlokzat magassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(8) A **Lke-1/Kv-Sz1** jelű építési övezetben kialakult, többlakásos lakóépületekkel beépült terület, ahol

a) a sorházas jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet.

b) az övezetben melléképületként csak személygépjárműtároló építmény létesíthető, lakásonként legfeljebb 24m<sup>2</sup> beépített alapterülettel, a belső utak és a saját használatú kertrészek határán ikresen elhelyezve.

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

(10) A **Lke-1/Kv-Ikr** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, ikres beépítésű lakóterület, ahol

a) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

aa) az előkert mérete 0 méter, de az új épület vagy épületrész homlokfala (építési vonala) az ikresen csatlakozó épülethez igazodjon, ennek hiányában az utcavonaltól legalább 5,0 m-re telepíthető.

ab) az oldalkert min. 3,0 m,

ac) a hátsókert 0 m,

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

c) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikresen vagy a főrendeltetésű épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.

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

(12) A **Lke-1/Kv-ISZ** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást.

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

a) az előkert legalább 10 m a Dunadülő út és a közpark irányába is,

b) az építési övezetben – a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységeken túlmenően – idősek otthona céljára szolgáló intézmény is elhelyezhető.

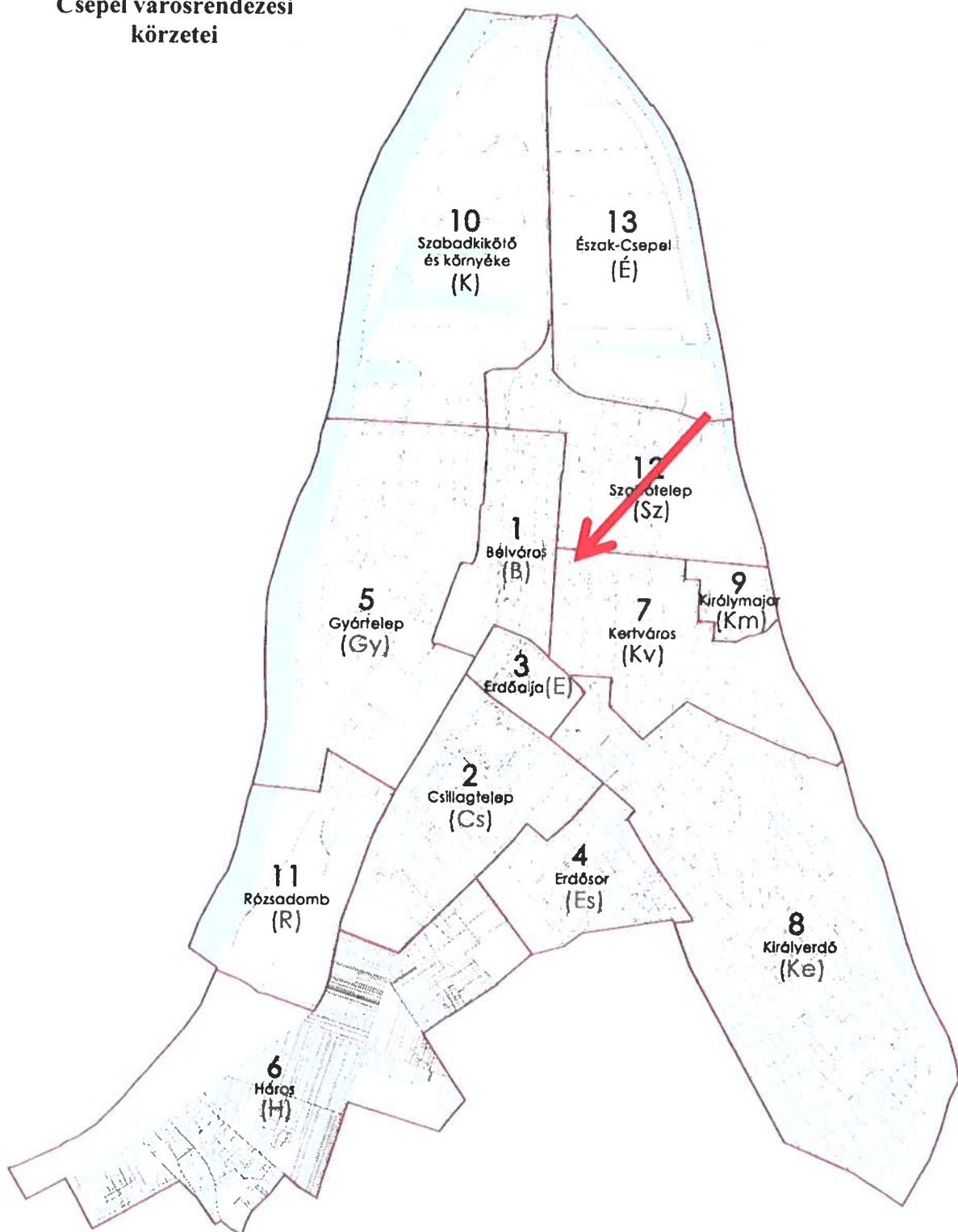
c) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(2) A **Vi-2/Kv-SZ1** jelű építési övezet, a Rákóczi tér szabadon álló beépítésű intézményi területe, ahol

a) a lakosság ellátását szolgáló oktatási-nevelési és egészségügyi, valamint egyéb közhasználatú intézmények és telkenként egy szolgálati lakás létesíthető.

b) az építési övezetben

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

**Csepel városrendezési  
közrizei**

7. Kertváros (Kv)<sup>89</sup>

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

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

**Az ingatlanra vonatkozó változtatási tilalom:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének

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

a Táncsics Mihály utca – Vágóhid utca – Pozsonyi utca – Katona József utca által határolt fömbre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

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

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

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

3. §

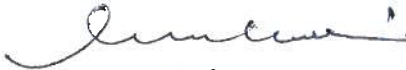
(1) E rendelet előírásait a hatályba lépésekor folyamatban lévő nem építési engedélyköteles, nem egyszerű bejelentésköteles építési tevékenységekre, értéknövelő változtatásokra, valamint rendeltetésmódosításokra is alkalmazni kell.

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

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

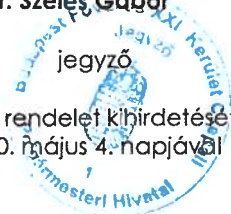


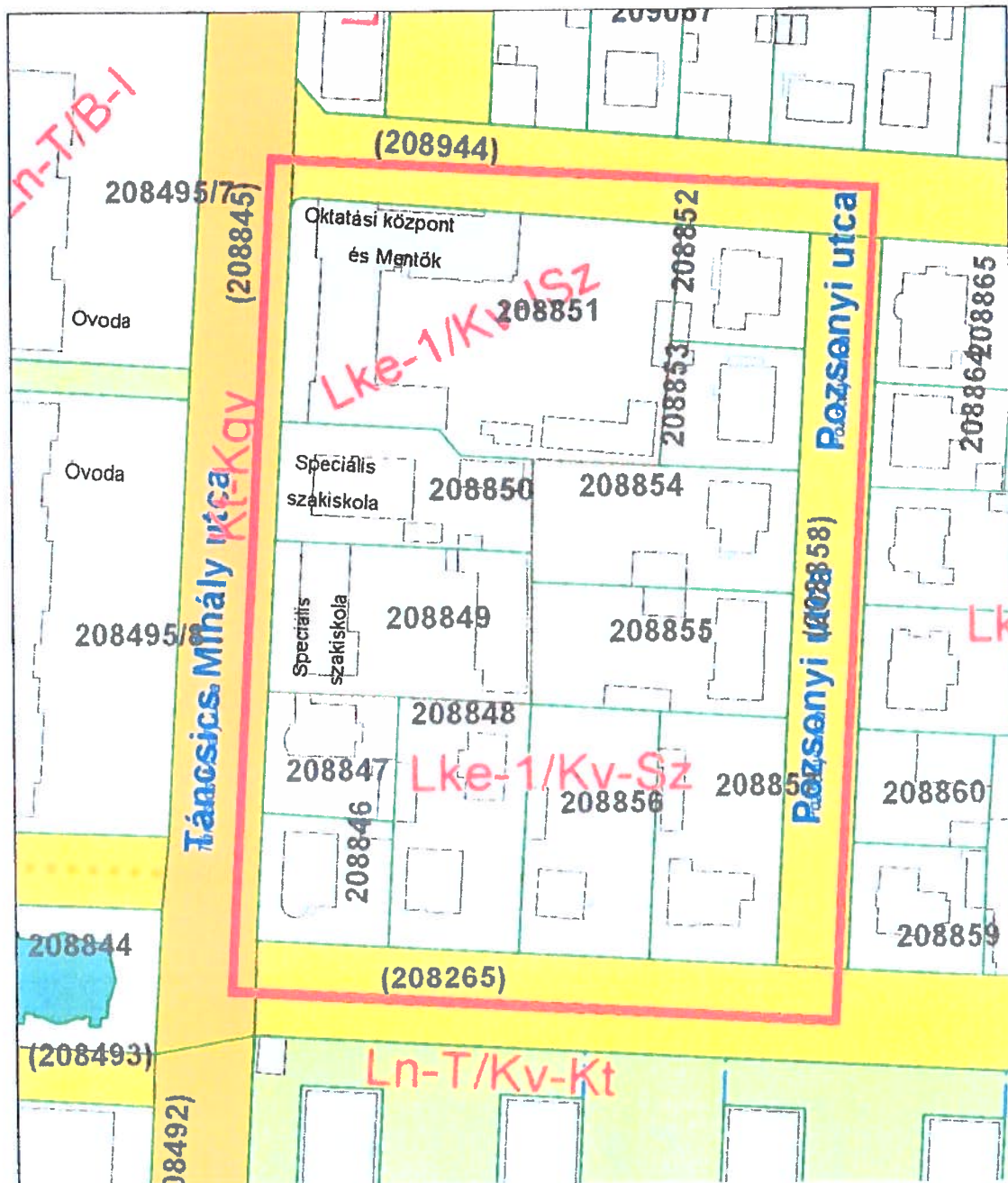
**Borbély Lénárd**  
polgármester



**Dr. Szeleș Gábor**  
jegyző

aki egyben a rendelet kihirdetését  
záradékolja 2020. május 4. napjánál





jelmagyarázat:

— változtatási tilalom határa

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének  
 ...../2020. (.....) önkormányzati rendelet 1. sz. mellélete  
 Budapest XXI. Kerület Csepel Táncsics M. út-Vágóhid utca-Pozsonyi utca-  
 Katona József utca által határolt területen változtatási tilalom  
 elrendeléséről



**A felépítmények**

<b>Iskolaépület</b>		<b>állapot</b>
<b>Építési éve:</b>	1950-es évek	
<b>Alapterület:</b>	Nettó: 467 m <sup>2</sup> Redukált: 389 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	3 szint (pince + fsz. + emelet)	
<b>Alapozás:</b>	beton, tégl	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla	stabil
<b>Tető:</b>	kontyolt nyeregtető pala héjalással, vasbeton födém, fa tetőszerkezet	stabil
<b>Homlokzat:</b>	klinkertégla, terranova vakolat (hőszigetelt)	jó
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	kétkarú vasbeton szerkezetek, PVC burkolattal	stabil
<b>Lift:</b>	nincs	-
<b>Nyílászárók:</b>	fa szerkezetű, dupla üvegezéssel	felújítandó
<b>Padozatok:</b>	kőlap, laminált parketta, PVC, kerámialap, szőnyegpadló, parketta, pincében simított beton	felújítandó
<b>Felületképzés:</b>	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Fűtési rendszer:</b>	gáz cirkó, acéllemez és öntöttvas tagos radiátorokkal - az 1. negyedév folyamán a fűtési rendszer felülvizsgálata és üzembehelyezése az iskolaépületben és a tornateremben megtörtént	üzemképes
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra, egyedi lámpatestek	kielégítő
<b>Meleg víz:</b>	villanybojler és gáz cirkó szolgáltatója - az 1. negyedév folyamán a vízvezetékrendszer felülvizsgálata, a hiányzó csapok felszerelése, WC-k és zuhanyzók üzembe helyezése az iskolaépületben és a tornateremben megtörtént	üzemképes
<b>Beosztás:</b>	funkciónak megfelelően kialakított	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	használaton kívül, korábban szakiskola	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	Az épület az 1950-es években épült, 3 szintes. Az iskola előterében portafülke látható. Az épület csak részben alapincézett, itt két tárolóhelyiség kialakított. A földszinten oldalfolyosóról nyílnak a helyiségek: két tanterem, három helyiség, az egykori könyvtár és a férfimosdó találhatóak. Az emeletre kétkarú lépcső vezet, ahol a folyosóról egy tanterem, 6 szoba és a női mosdó nyílnak. Az ingatlan riasztóval felszerelt. Az épület átlagos műszaki állapota közepesnek mondható.	

<b>Melléképület</b>		<b>állapot</b>
<b>Építési éve:</b>	1900-as évek	
<b>Alapterület:</b>	Nettó: 242 m <sup>2</sup> Redukált: 242 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	földszintes épület	
<b>Alapozás:</b>	beton, tégl	stabil
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla	stabil
<b>Tető:</b>	kontyolt nyeregtető cserép héjalással, vasbeton födém	stabil
<b>Homlokzat:</b>	festett (nincs hőszigetelve)	felújítandó
<b>Nyílászárók:</b>	fa szerkezetű, belülről fémráccsal védett	felújítandó

<b>Padozatok:</b>	laminált parketta, PVC, kerámialap, öntött kő	felújítandó
<b>Felületképzés:</b>	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Fűtési rendszer:</b>	gáz cirkó	működés közben nem vizsgáltuk
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra, egyedi lámpatestek	kielégítő
<b>Meleg víz:</b>	villanybojler és gáz cirkó szolgáltatója	működés közben nem vizsgáltuk
<b>Beosztás:</b>	funkciónak megfelelően kialakított	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	használaton kívül, korábban tornaterem és mosdók	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	A földszintes épület két vége, lapostetős épületrészekkel toldott. Az eredeti épületben foglal helyet a nagy belmagasságú tornaterem, a toldalék épületrészekben pedig egy tanterem és a zuhanyzók. A tornaterem mennyezetén beázás nyomai láthatóak. Az oldalfalakon helyenként vizesedés miatt a vakolat leomlott. A vizesblokk csempeburkolata is hiányos. Az épület felújítást igényel.	

Alapterület-kimutatás							
Iskolaépület							
Sorszám (alaprajz szerint)	Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Belmagasság	%	Redukált terület
P01	Lépcső	pince	7,75 m <sup>2</sup>	kőlap	-	0%	0,00 m <sup>2</sup>
P02	Előér	pince	13,97 m <sup>2</sup>	PVC	2,30 m	50%	6,99 m <sup>2</sup>
P03	Tároló	pince	32,56 m <sup>2</sup>	PVC	2,30 m	50%	16,28 m <sup>2</sup>
P04	Tároló	pince	11,27 m <sup>2</sup>	PVC	2,30 m	50%	5,64 m <sup>2</sup>
	<i>Pince összesen:</i>		<b>65,55 m<sup>2</sup></b>				<b>28,9 m<sup>2</sup></b>
001	Előér	földszint	10,00 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	10,00 m <sup>2</sup>
002	Porta	földszint	1,91 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	1,91 m <sup>2</sup>
003	Folyosó	földszint	21,27 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	21,27 m <sup>2</sup>
004	Tanterem	földszint	38,10 m <sup>2</sup>	PVC	3,35 m	100%	38,10 m <sup>2</sup>
005	Helyiség	földszint	21,00 m <sup>2</sup>	PVC	3,35 m	100%	21,00 m <sup>2</sup>
006	Férfi mosdó	földszint	3,04 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	3,04 m <sup>2</sup>
007	Férfi WC	földszint	6,65 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	6,65 m <sup>2</sup>
008	Szoba	földszint	10,70 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,35 m	100%	10,70 m <sup>2</sup>
009	Zuhanyzó	földszint	3,35 m <sup>2</sup>	kőlap	3,35 m	100%	3,35 m <sup>2</sup>
010	Szoba	földszint	7,01 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,35 m	100%	7,01 m <sup>2</sup>
011	Előér	földszint	4,14 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,35 m	100%	4,14 m <sup>2</sup>
012	Könyvtár	földszint	21,60 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,35 m	100%	21,60 m <sup>2</sup>
013	Tanterem	földszint	37,50 m <sup>2</sup>	PVC	3,35 m	100%	37,50 m <sup>2</sup>
020	Lépcsőház	földszint	20,59 m <sup>2</sup>	PVC	3,35 m	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	<i>Földszint összesen:</i>		<b>206,86 m<sup>2</sup></b>				<b>186,27 m<sup>2</sup></b>
101	Lépcső	emelet	20,46 m <sup>2</sup>	kőlap	3,30 m	0%	0,00 m <sup>2</sup>
102	Folyosó	emelet	20,62 m <sup>2</sup>	kőlap	3,30 m	100%	20,62 m <sup>2</sup>
103	Tanterem	emelet	38,10 m <sup>2</sup>	PVC	3,30 m	100%	38,10 m <sup>2</sup>
104	Szoba	emelet	21,00 m <sup>2</sup>	PVC	3,30 m	100%	21,00 m <sup>2</sup>
105	Női mosdó	emelet	3,04 m <sup>2</sup>	kőlap	3,30 m	100%	3,04 m <sup>2</sup>
106	Női mosdó	emelet	6,65 m <sup>2</sup>	kőlap	3,30 m	100%	6,65 m <sup>2</sup>
107	Szoba	emelet	10,52 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,30 m	100%	10,52 m <sup>2</sup>
108	Szoba	emelet	16,14 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	3,30 m	100%	16,14 m <sup>2</sup>
109	Szoba	emelet	21,60 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló	3,30 m	100%	21,60 m <sup>2</sup>
110	Szoba	emelet	28,20 m <sup>2</sup>	parketa	3,30 m	100%	28,20 m <sup>2</sup>
111	Szoba	emelet	8,12 m <sup>2</sup>	szőnyegpadló	3,30 m	100%	8,12 m <sup>2</sup>
	<i>Emelet összesen:</i>		<b>194,45 m<sup>2</sup></b>				<b>173,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Teljes alapterület, kerekítve:</b>			<b>467 m<sup>2</sup></b>				<b>399 m<sup>2</sup></b>

Melléképület (tornaterem)							
Sorszám (alaprajz szerint)	Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padióburkolat	Belmagasság	%	Redukált terület
001	Előér	földszint	9,38 m <sup>2</sup>	PVC	2,90 m	100%	9,38 m <sup>2</sup>
002	Szoba	földszint	9,19 m <sup>2</sup>	PVC	2,90 m	100%	9,19 m <sup>2</sup>
003	WC	földszint	1,08 m <sup>2</sup>	PVC	2,90 m	100%	1,08 m <sup>2</sup>
004	Zuhanyzó	földszint	14,73 m <sup>2</sup>	kerámialap	2,90 m	100%	14,73 m <sup>2</sup>
005	Zuhanyzó	földszint	14,60 m <sup>2</sup>	kerámialap	2,90 m	100%	14,60 m <sup>2</sup>
006	Tornaterem	földszint	162,90 m <sup>2</sup>	PVC	4,65 m	100%	162,90 m <sup>2</sup>
007	Előér	földszint	7,51 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	2,90 m	100%	7,51 m <sup>2</sup>
008	Tanterem	földszint	22,96 m <sup>2</sup>	laminált burkolat	2,90 m	100%	22,96 m <sup>2</sup>
	<i>Földszint összesen:</i>		242,35 m <sup>2</sup>				242,4 m <sup>2</sup>
<b>Teljes alapterület, kerekítve:</b>			<b>242 m<sup>2</sup></b>				<b>242 m<sup>2</sup></b>

Épületek összesen		
Helyiség megnevezése	Nettó terület	Redukált terület
Iskolaépület: (pince + fsz. + em.) összesen:	467,00 m <sup>2</sup>	389,0 m <sup>2</sup>
Melléképület: (fsz.) összesen:	242,00 m <sup>2</sup>	242,0 m <sup>2</sup>
<b>Teljes alapterület, kerekítve:</b>	<b>709 m<sup>2</sup></b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>

## 2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengességek
<ul style="list-style-type: none"> <li>kerületen belüli központi elhelyezkedés</li> <li>az udvar parkolásra alkalmas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>műszaki állapota</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>bérbeadás iskolaként</li> <li>funkcióváltás utáni hasznosítás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>magas felújítási és üzemeltetési költségek</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.

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

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

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

### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

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

#### **MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

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

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

#### *A módszer fő lépései:*

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok

- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

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

### **Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

#### 4. ÉRTÉKELÉS

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

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

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

## Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Gyepsor u. 210146/203 hrsz.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep 4-es kapunál	XXI. ker. Csepel-Gyártelep
<b>Adat jellege</b>	Vizsgált ingatlan	kinálat adat	kinálat adat	kinálat adat
<b>Adat dátuma</b>		2021. február	2021. február	2021. február
<b>Adat forrása</b>		<a href="https://ingatlan.com/30669574">ingatlan.com/30669574</a>	<a href="https://ingatlan.com/31578731">ingatlan.com/31578731</a>	<a href="https://ingatlan.com/20828897">ingatlan.com/20828897</a>
<b>Ingatlan típusa</b>	intézményi	telephely	telephely	telephely
<b>Kínálati nettó ár</b>		140 157 480 Ft	72 440 945 Ft	117 322 835 Ft
<b>Kínálati nettó korrigált ár</b>	kinálat korrekció mértéke: -5%	133 149 606 Ft	68 818 898 Ft	111 456 693 Ft
<b>Épületek nettó alapterülete</b>	709 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Telek terület</b>	1 427 m <sup>2</sup>	2 135 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos ár</b>		221 916 Ft/m <sup>2</sup>	160 044 Ft/m <sup>2</sup>	111 457 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Szöveges leírás</b>	3 szintes, közepes állapotú, iskolaépület és külön melléképületben tornaterem. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes.	Csepel Művek 1. sz. bejáratánál, háromszintes épület a hozzá tartozó összközműves telekkel	1910-es években épült telephely, mely 1990-es évek elején lett felújítva.	Gyártelepen lévő, felújított 4 szintes épület, szintenként külön fűtéssel, 15 férőhelyes parkolóval.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Csepel-Kertváros	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
<b>Korrekció mértéke</b>		5%	5%	5%
<b>Megközelíthetőség</b>	jó	kedvezőbb (Csepel Művek 1-es kapu)	kedvezőbb (Csepel Művek 4-es kapu)	kedvezőlenebb
<b>Korrekció mértéke</b>		-10%	-10%	5%
<b>Alapterület</b>		kisebb	kisebb	nagyobb
<b>Korrekció mértéke</b>		-5%	-10%	10%
<b>Épület szerkezete, műszaki állapota</b>	tégla / közepes	tégla / közepes	részben acélváz / közepes	tégla / felújított
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	5%	-15%
<b>Parkolási lehetőség</b>	telken belül	telken belül	telken belül	telken belül
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Használat, funkció</b>	volt iskola, tornaterem - iroda, raktár funkcióra alkalmas	telephely	telephely	telephely
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Telek méret</b>	1 427 m <sup>2</sup>	nagyobb	kisebb	kisebb
<b>Korrekció mértéke</b>		-20%	5%	15%
<b>Fűtés</b>	cirkó	cirkó	vegyes tüzelésű kazán és tartályos gáz	cirkó
<b>Korrekció mértéke</b>		0%	5%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-30%	0%	20%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	149 711 Ft/m <sup>2</sup>	155 341 Ft/m <sup>2</sup>	160 044 Ft/m <sup>2</sup>	133 748 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált ár</b>	106 145 143 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x helyiség alapterület		
<b>A ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:</b>	<b>106 100 000 Ft</b>			

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

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

A felépítmények bérleti díj meghatározását külön táblázatok tartalmazzák. A két táblázat eredményeinek összege alkotja a teljes ingatlan bérleti díját. A felépítmények bérleti díj meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.



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

<b>A felépítmény (volt iskola) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
<b>Megnevezés</b>		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>Ingatlan címe</b>	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep	XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út	XXI. ker. II. Rákóczi Ferenc út
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
<b>Adat dátuma</b>		2021. február	2021. február	2021. február
<b>Adat forrása</b>		<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5349028">irodak.iroda-raktar.hu/5349028</a>	<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5234489">irodak.iroda-raktar.hu/5234489</a>	<a href="http://irodak.iroda-raktar.hu/5234432">irodak.iroda-raktar.hu/5234432</a>
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>intézményi</b>	irodaházban iroda	irodaházban iroda	irodaházban iroda
<b>Kínálati nettó bérleti díj</b>		<b>1 760 570 Ft/hó</b>	<b>1 440 000 Ft/hó</b>	<b>603 600 Ft/hó</b>
<b>Korrigált bérleti díj</b>	kinálati korrekció mértéke: -10%	1 584 513 Ft/hó	1 296 000 Ft/hó	543 240 Ft/hó
<b>Épület redukált alapterülete</b>	<b>389 m<sup>2</sup></b>	1 000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos bérleti díj</b>		<b>1 585 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>1 620 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>1 358 Ft/hó/m<sup>2</sup></b>
<b>Szöveges leírás</b>	3 szintes, közepes állapotú iskolaépület. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképés.	1950-ben épült épület a Csepel Művek területén. Teljes körben felújított B kategóriás irodaházban iroda.	2000-es évek elején épült, középnyomásos elrendezésű, B kategóriás irodaházban különböző méretű irodák. Légkondicionált, irodablokkonként saját teakonyha illetve vizesblokk.	II. Rákóczi Ferenc úton, iparterületen, 1990-es években épült C kategóriás középnyomásos elrendezésű irodaházban iroda. 24 órás portaszolgálat, légkondicionálás, szintenként teakonyha.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Csepel-Kertváros	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
<b>Közlekedés</b>	főút mentén	iparterületen	főúton	iparterületen
<b>Redukált alapterület</b>		nagyobb	nagyobb	hasonló
<b>Műszaki állapot</b>	közepes	felújított	újszerű	jó
<b>Parkolási lehetőség</b>	saját udvaron	bérelhető	bérelhető	bérelhető
<b>Használat, funkció</b>	<b>volt iskola - iroda hasznosításra</b>	iroda	iroda	iroda
<b>Fűtés</b>	csirkó	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Egyéb</b>	-	beléptető rendszer	légkondicionált, saját teakonyha és vizesblokk	24 órás portaszolgálat, légkondicionálás, szintenként teakonyha.
<b>Összes korrekció</b>		<b>-8%</b>	<b>-20%</b>	<b>-13%</b>
<b>Korrigált fajlagos bérleti díj</b>	<b>1 312</b>	<b>1 458</b>	<b>1 296</b>	<b>1 182</b>
<b>Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:</b>	<b>510 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>6 120 000</b>	<b>Ft/év</b>

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

### A felépítmény (volt tornaterem) bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Varrógépgyár utca 17-19.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Szinesztém u.	XXI. ker. Csepel-Gyártelep, Központ út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. február	2021. február	2021. február
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/32002101">ingatlan.com/32002101</a>	<a href="https://ingatlan.com/31275064">ingatlan.com/31275064</a>	<a href="https://irodak.iroda-raktar.hu/5130387">irodak.iroda-raktar.hu/5130387</a>
Ingatlan típusa	intézményi	raktráhelyiség	raktráhelyiség	raktráhelyiség
Kínálati nettó bérleti díj		203 000 Ft/hó	164 000 Ft/hó	200 000 Ft/hó
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke -10%	182 700 Ft/hó	147 600 Ft/hó	180 000 Ft/hó
Épület redukált alapterülete	242 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj		1 260 Ft/hó/m <sup>2</sup>	1 054 Ft/hó/m <sup>2</sup>	900 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Szöveges leírás	Földszintes, nagy belmagasságú épület, toldalék épületrészekkel. Fűtési rendszer és vízvezetékrendszer működőképes.	Csepel Művek területén, földszintes téglalapú épület raktár funkcióra alkalmas.	Csepel WM Művek területén földszintes raktár egyedi villanyórával.	Csepel Művek területén 1950-es években épült kétszintes épületben fűthető, 4 m belmagasságú raktár.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Csepel-Kertváros	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep	Csepel-Gyártelep
Korrekció		5%	5%	5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület		kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció		-5%	-5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	közepes
Korrekció		-15%	-15%	-15%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	volt tornaterem - raktárnak alkalmas	raktár	raktár	emeleti raktár
Korrekció		0%	0%	5%
Fűtés	fűthető (cirkó)	nincs	nincs	fűthető
Korrekció		5%	5%	0%
Összes korrekció		-10%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos bérleti díj	979	1 134	949	855
Az ingatlan nettó bérleti díja, kerekítve:	237 000	Ft/hó	2 844 000	Ft/év

Az iskola és a tornaterem bérleti díját összesítve az alábbi táblázat tartalmazza:

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

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

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

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

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	8 964 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajrási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	8,05%	
Tőkésített forgalmi érték:	100 218 634	Ft
<b>Kerekített nettó forgalmi érték:</b>	<b>100 200 000</b>	<b>Ft</b>

#### 4.3 Forgalmi érték meghatározása költségszámítás módszerrel

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

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva hasonló intézményi / vegyes övezetben található adatokat nem találtunk, ezért lakófunkcióra alkalmas telkeket kerestünk. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az egyes ingatlanok alapterületére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

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

<b>A telekrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
<b>Megnevezés</b>		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>Ingatlan címe</b>	XXI. ker. Csepel-Kertváros, Táncsics Mihály u. 84.	XXI. ker. Csepel-Királyerdő, Vesszősfa János u. 12 202058 hrsz	XXI. ker. Csepel-Királyerdő	XXI. Csepel-Királyerdő, Szent István út 280 205624 hrsz
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
<b>Adat dátuma</b>		2021. február	2021. február	2021. február
<b>Adat forrása</b>		ingatlan.com/31565459	ingatlan.com/32015721	ingatlan.com/31779733
<b>Ingatlan típusa</b>	<b>telek</b>	telek	telek	telek
<b>Kínálási nettó ár (Ft)</b>		31 417 323 Ft	31 181 102 Ft	34 645 669 Ft
Kínálási nettó korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke -10%	28 275 591 Ft	28 062 992 Ft	31 181 102 Ft
<b>Telekrész terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1427 m<sup>2</sup></b>	522 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		54 168 Ft/m <sup>2</sup>	47 889 Ft/m <sup>2</sup>	37 432 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Szöveges leírás</b>	Kertvárosi övezetben a lakóterület ellátását szolgáló funkcióra alkalmas telek, melyre csak szolgálati lakás építhető. A telek sík, kerített.	Zöldövezetben lévő összközműves telek bontandó házzal, 21 m utcafronttal	Összközműves telek bontandó házzal, csendes, aszfaltozott utcában.	Víz, villany és csatorna közművekkel ellátott telek, 19,5 méter utcafronttal, bontandó épülettel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Csepel-Kertváros	Királyerdő	Királyerdő	Királyerdő
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
<b>Megközelíthetőség</b>	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat</b>	sík, szabályos, kerített	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek méret</b>		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-10%
<b>Parkolási lehetőség</b>	telken belül	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		0%	0%	10%
<b>Infrastruktúra (közműellátottság)</b>	összközműves	összközműves	összközműves	víz villany csatorna
Korrekció		0%	0%	2%
<b>Övezeti besorolás</b>	Lke-1/Kv-ISZ (csak szolg. lakás építhető)	Lke-1/Ke-01	lakó	Lke-1/Ke-Sz
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
<b>Beépíthetőség</b>	45%, 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%, 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%, 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%, 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		15%	15%	20%
<b>Bontandó épület</b>	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		3%	3%	3%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-2%	-2%	20%
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>48 311</b>	<b>53 084</b>	<b>46 931</b>	<b>44 919</b>
Korrigált ár (Ft)	68 940 501	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
Változási tilalom miatt korrekció mértéke	-15%			
Korrigált ár (Ft)	58 599 426	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telekrész nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>58 600 000 Ft</b>			

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

Épületek	beépített nettó terület	Újraelállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó újraelállítási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasági, környezeti	(Ft)
<i>pince</i>	65,55	190 500	12 487 275	50%	70%	70%	3 059 382
<i>foldszint</i>	206,86	381 000	78 813 660	70%	70%	70%	27 033 085
<i>emelet</i>	194,45	381 000	74 085 450	70%	70%	70%	25 411 309
Iskolaépület összesen:	466,86						55 503 777
Melléképület (tornaterem) összesen:	242,35	295 000	71 493 250	50%	60%	70%	15 013 583
Osszesen	709						70 517 360
<b>A felépítmények értéke összesen, kerekítve:</b>							<b>70 500 000</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>58 600 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a költségalapú módszerrel, kerekítve</b>							<b>129 100 000</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel	106 100 000 Ft	100%	106 100 000 Ft
Hozam alapú módszerrel	100 200 000 Ft	0%	0 Ft
Költség alapú módszerrel	129 100 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>			<b>106 100 000 Ft</b>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

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

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére vetítve, kerekítve: **149 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,**  
azaz száznegyvenkilencezer-hatszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa

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

Az ingatlan fajlagos bérleti díja az épületek 709 m<sup>2</sup> alapterületére, kerekítve: **1 054 Ft/hó/m<sup>2</sup> + áfa,**  
azaz ezerötvennégy forint/hó/m<sup>2</sup> + áfa

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

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


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

Budapest, 2021.02.15.


**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**

**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Ellenőrizte:

  
Biró Zsófia u.  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

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

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

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

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

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

### Megbízástól való függés

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

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

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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



# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/49628/2021

2021.02.01

Szektor : 53

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208849 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Táncsics Mihály utca 84.

## I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1455 (m2) törlő határozat: 40/2003  
Földrészlet területe változás előtt: 1427 (m2) törlő határozat: 5076/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett udvar és szakiskola 0 1427 0.00

## II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 5889/1950.(07.25.)

törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím: adásvétel  
jogcím: 9/1969 Korm. sz. rend. 2.§  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

tulajdoni hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 60037/1976.(09.15.)

törlő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:  
jogállás: kezelő  
név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLYA  
cím: 1751 BUDAPEST Tanácsház tér 10

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 222586/1/2000/00.09.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30

törlő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 71220/1/2005/01.03.06  
bejegyző határozat, érkezési idő: 222586/1/2000/00.09.18

törlő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

jogcím: tulajdonjog rendezése  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/49628/2021

2021.02.01

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 208849 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 71220/1/2005/01.03.06  
jogcím: tulajdonjog rendezése  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9.-11.  
1990. évi LXV. törv.107 § 2.bek.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# Térképmásolat

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

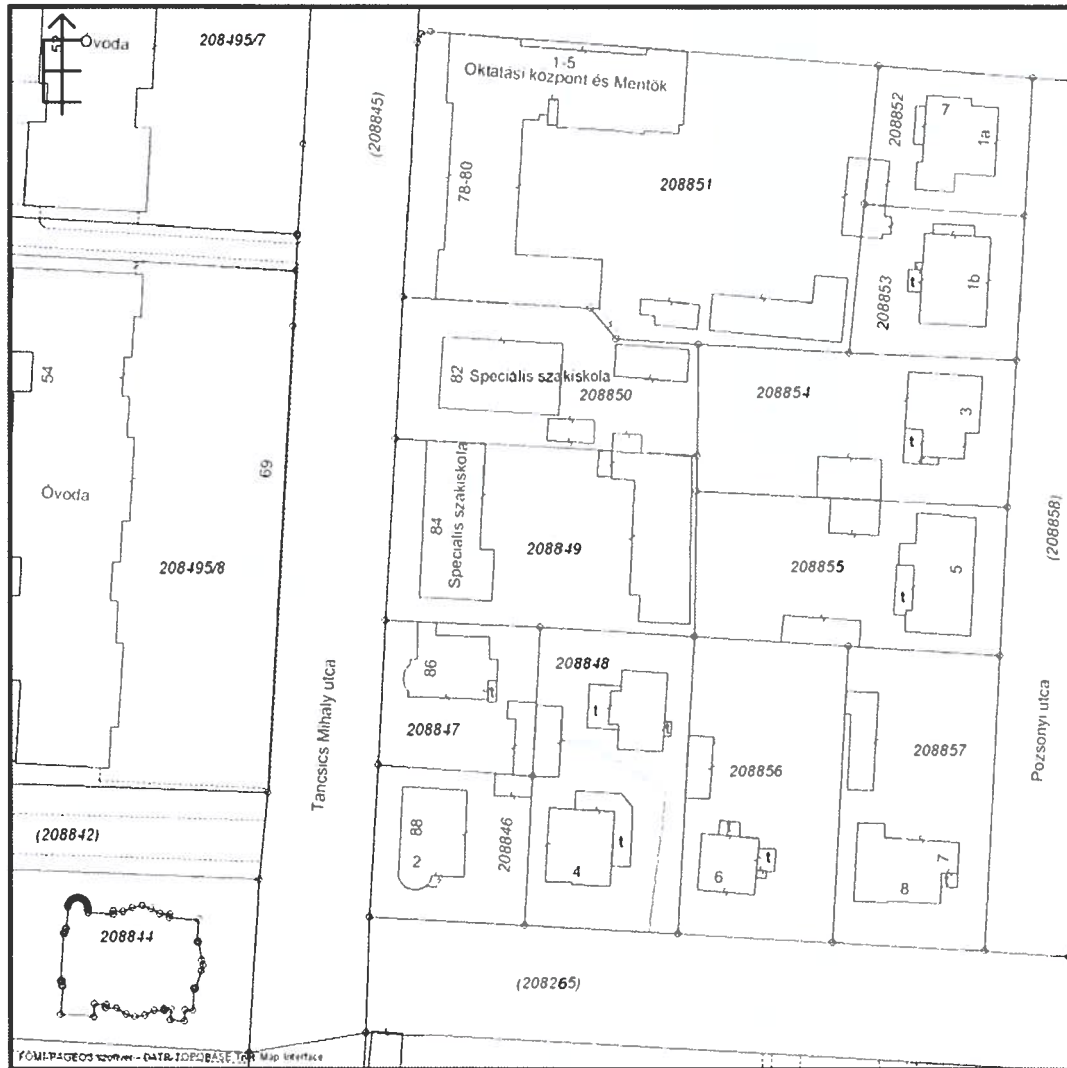
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.24 14:21:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 208849

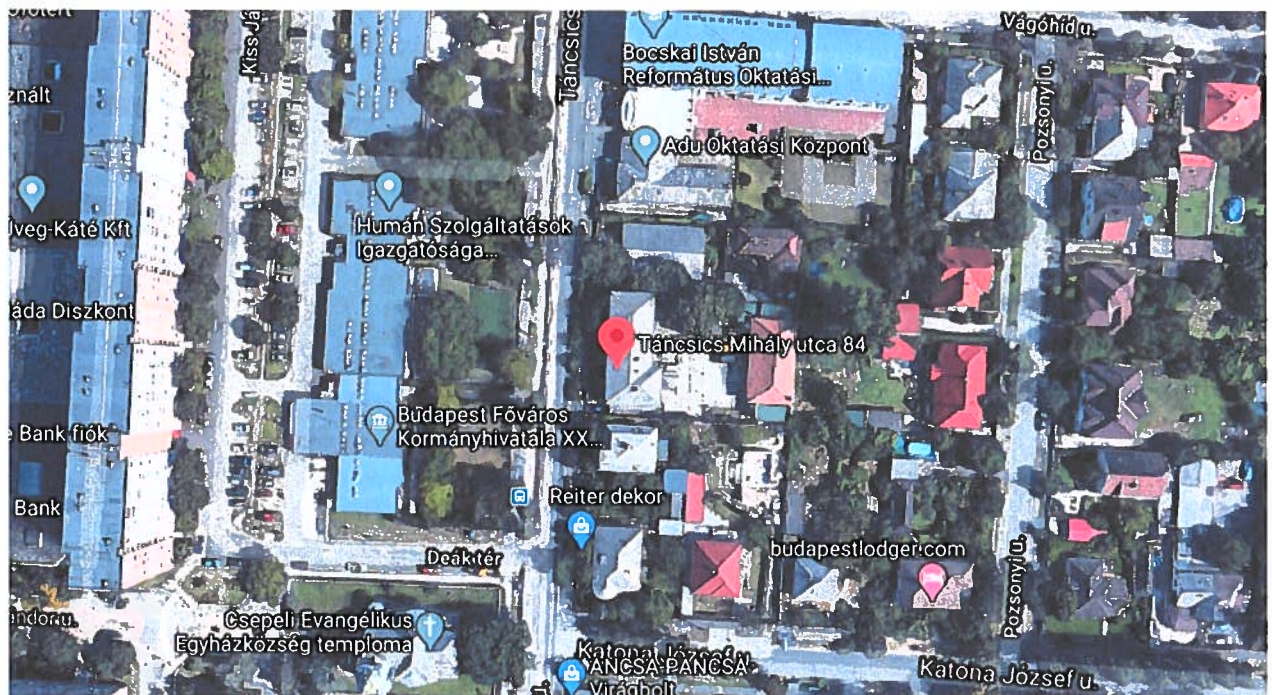
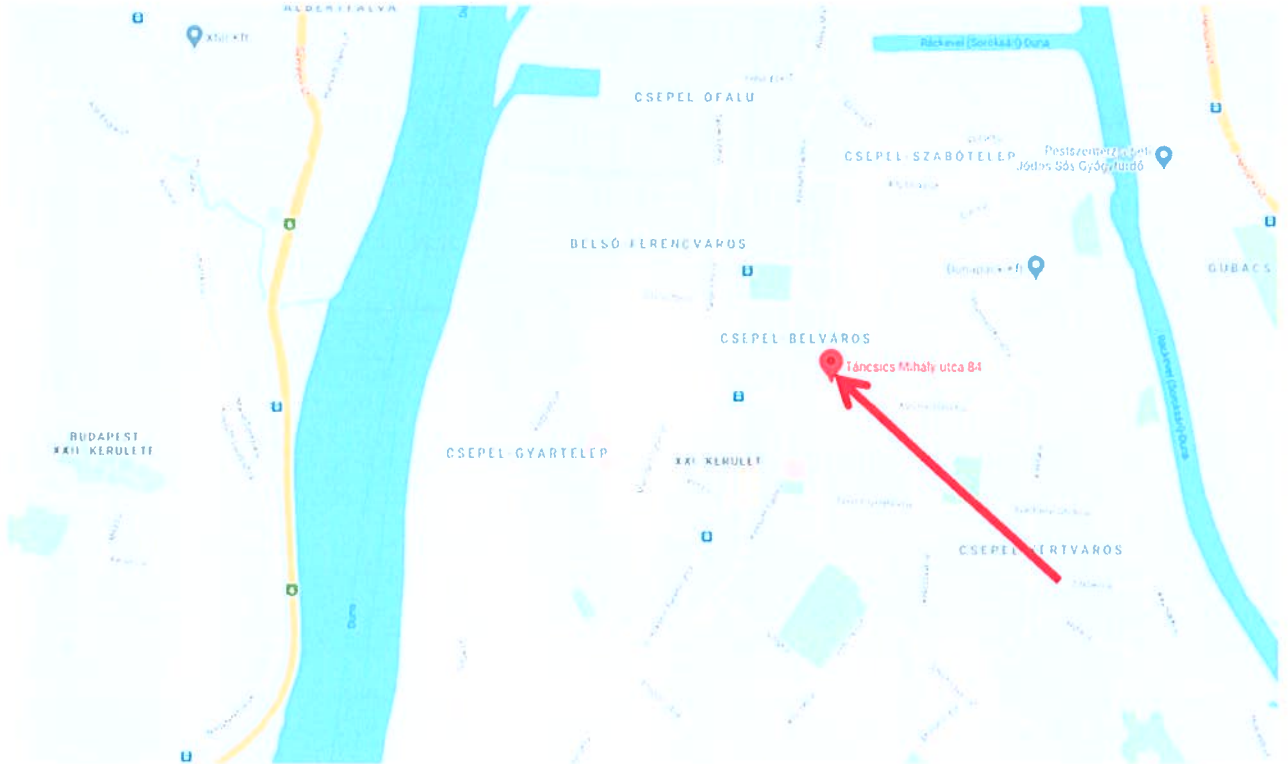
Megrendelés szám: 9000/3452/2020

Méretarány: 1 : 1000



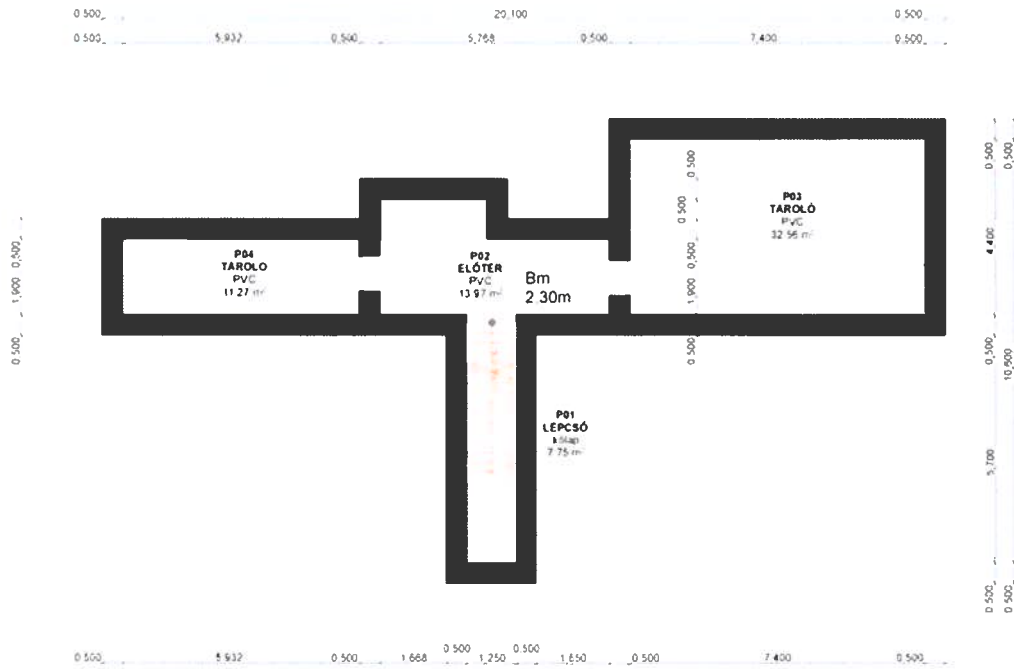
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Térképek



# Alaprajz

## Iskolaépület - pince



## Iskolaépület – földszint



## Iskolaépület – emelet



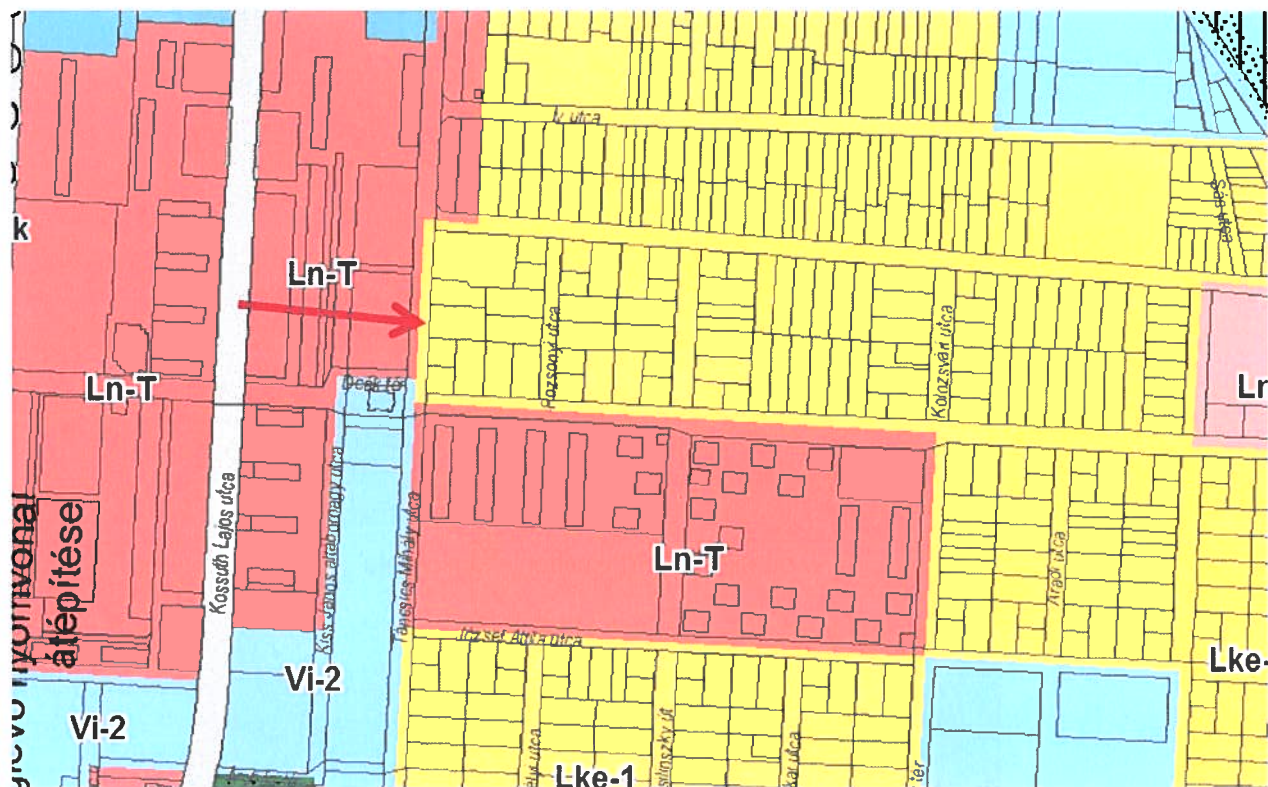
## Melléképület (volt tornaterem és vizesblokk)





## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros Település-szerkezeti Terv (TSZT)



*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében  $0,8^9$  értékben került meghatározásra.

## Képek



Táncsics Mihály utca



A volt iskolaépület utcafronti homlokzata



A főbejárat és az autóbehajtó kapu



Az előkert



Az előtér és a lépcsőház



A pincejáró



Pincehelyiségek



Gázórák



A földszinti folyosó



A földszinti tantermek



A földszinti WC, mosdók



Az emeletre vezető lépcső és folyosó



Emeleti folyosó, tanterem



Emeleti tanterem, mosdók



Emeleti WC



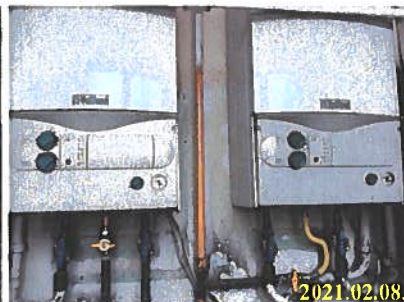
Emeleti teremk



Emeleti teremk



Emeleti teremk



Gázkazánok



Régi és új típusú radiátorok, gázkazán



Padlástérbe vezető lépcső



Padlástér



Az iskolaépület hátsó homlokzata



Az udvar



A volt tornaterem épülete



2021.02.08.



2021.02.08.

Előtér, tanterem



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem, kazán, gázbojler



2021.02.08.



2021.02.08.

Zuhanyzó



2021.02.08.



2021.02.08.

Zuhanyzó, gázbojler



2021.02.08.

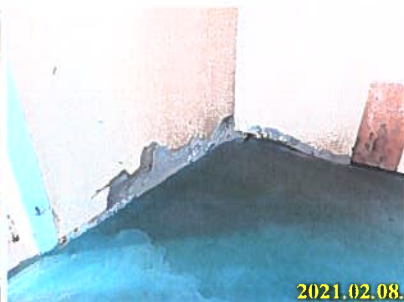


2021.02.08.

Szoba



2021.02.08.



2021.02.08.

Tornaterem