



**Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.**  
 1203 Budapest, Baross u. 40-42.  
 Telefon: (06-1) 284-7064  
 Honlap: www.pvf.hu  
 E-mail: varosfejleszto@pvf.hu

***Értékbecslési szakvélemény***  
 a  
***1203 Budapest, Ónodi utca. Hrsz: 170594/2***  
 szám alatti ingatlanról

**Tárgy:** *Értékbecslési szakvélemény a a 1203 Budapest, Ónodi utca. Hrsz: 170594/2 szám alatti ingatlanról*

**Megbízó:** *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*  
**Címe:** *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*  
**Képviseli:** *Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony*

**Megbízott:** *Pesterzsébet Városfejlesztő Kft.*  
**Képviseli:** *Ádovics Lászlóné ügyvezető*

**Készítette:** *CPR-Vagyonértékelő Kft.*  
*1085 Budapest, József krt. 69.*  
**Képviseli:** *Lakatos Ferenc ügyvezető*

**Kelt:** *Budapest, 2016. február 11.*

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## MELLÉKLETEK

### Dokumentumok

---

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek	x	
Övezeti besorolás	x	-
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Statikai szakvélemény		
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: Ónodi utca.
Hrsz:	: 170594/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett iskola, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üres, használaton kívüli iskola

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Pesterzsébet Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 5 934 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 1 528 m <sup>2</sup>
Védettség	: Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.)
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Energetikai besorolás	: -
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2016. február 8.
Értékelés fordulónapja:	: 2016. február 8.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>231 700 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőszázharmincegymillió-hétszázezer- Ft .</b>

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, a Pesterzsébeti Önkormányzatra nézve az ingatlan tárgyi adómentes.

Budapest, 2016. február 11.

CPR-Vagyoneértékelő KFT.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.cpr-ertekbeslesek.com

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő  
PMIVÉK-3242/4.2006

## 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyoneértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1203 Budapest, Ónodi utca. Hrsz: 170594/2**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőknek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Megbízó képviselője, ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

## 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 Budapest, Ónodi utca 1.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Ónodi utca 1.
Helyrajzi száma:	170594/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett iskola, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	üres, használaton kívüli iskola
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	5 934 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	Pesterzsébet Önkormányzata 1/1

Széljegy tartalma: nincs

Bejegyzett terhek és jogok: Vezeték jog: 17 m<sup>2</sup>, 27 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Kft  
Vezeték jog: 40 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: Főtáv Zrt.  
Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

### Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2016-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A beruházások szintje továbbra sem érte a válság előtti szintet.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet középső részében jellemzően lakótelepi környezetben, az Ónodi utcában fekszik. Környezetében jellemzően átlagos műszaki állapotú lakótelepi tömbök, valamint újszerű társasházak láthatóak. Tömegközlekedési ellátást a BKV busz biztosít a megálló 100 méterre elérhető, valamint a villamos (az ingatlantól mintegy 250 méterre) elérhető.

Az ingatlant megközelíteni mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Alap-, és szakszolgáltatást biztosító intézmények 300 méteren belül elérhetőek.

### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Ln-T/AE
Beépíthetősége:	50%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén	
Beépítettség:	oldalhatáron álló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	É, ÉNy-i utcafronti tájolású, közel sík terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input type="checkbox"/> Vasút Egyéb:
Kerítettség:	kerített	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

### 4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A telek szabályos téglalap alakzatú, az Ónodi, Kmetty és Lajtha László utca által határolt terület. Az iskola főbejárata az Ónodi utca felől kiépített, amely jelenleg le van zárva. Az épület utcafronton álló. A telek területe körbe kerített, beton alapzaton álló vasprofil kerítéssel. A telek részben fűvesített, részben parkosított, jelenleg kissé elhanyagolt.

(1) Az építési övezet szabadonálló beépítésű lakás, kereskedelem, igazgatás, nevelés, oktatás, szociális rendeltetést ír elő.

(2) Az építési övezet minimum 35% zöldfelületet, 50% max. beépíthetőséget, valamint 12,5 m építménymagasságot engedélyez.

#### Hasznosíthatóság:

Az épület helyi védettségű, ezért elbontani nem lehet, a használat nem veszélyeztetheti az építészeti az épület értékeit. Ezért oktatási célra a jelenlegi épület teljes korszerűsítésével, illetve valamilyen közintézményi feladat ellátására alkalmas.



## 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1870-ben épült, 2 traktusos utcafrontra épített 'L' alakzatú, téгла hosszfőfalas, földszint és emelet elosztású. Az épülethez lapostetőes bővítmény épület csatlakozik, mely tornatermi funkciót töltött be, feltehetően ez az épület később épült. A főépület funkcióját tekintve oktatási intézményként működött, a tantermek mérete és az épület elosztása az eredeti funkciónak megfelelően lett kialakítva.

Az épület jelenleg funkció nélküli, üresen áll. Az állagmegóvás nem megoldott. Helyszíni szemlén az épület héjalásának sérülése, több helyen beázás, a földszinti rész lábuzatán felázás és vakolat mállás mutatkozik. A burkolatok és felületképzések elavultak, valamint a gépészet és szaniterek is korszerűsítést, cserét igényelnek. Az épület hőtechnikailag gazdaságtalan, egyrészt a távhő fűtés következtében, másrészt a szigetelés hiánya miatt. A vizesblokk állapota rossz. Az épületben szükséges az elektromos hálózat, fűtési rendszer cseréje.

Összességében településen belül jó elhelyezkedésű, felújítandó műszaki állapotban lévő, eredetileg iskolai funkciót betöltő intézményi ingatlan.

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	kb. 1870
Épület szintbeli kialakítása:	2 traktus, utcafront felőli fsz+1 em., tornaterem alagsor + mfsz
Alapozás:	sávalapozás: kő-, vagy téglalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téгла anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	közbenő: poroszsüveg-boltozatos, zárófödém: csapos gerendás
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett lábuzati részen téglaburkolat
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.

A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, lambériázott
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	mozaiklap
Külső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	távhő szolgáltatás
Melegvíz biztosítása:	villanybojler vízvételi helyenként
Funkció:	szakiskola
Belmagasság:	4,0 m
Felújítás éve:	n.a.
Felújítás tárgya:	n.a.
Egyéb:	Jelenleg az elektromos áram szolgáltatás nem üzemel. A víz és távhő szolgáltatás igen.

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Hasznos terület [m <sup>2</sup> ]
<b>főépület földszint</b>				
földszint	parketta, m.lap	526,81	100%	526,81
földszint, szolgálati lakás	parketta, m.lap	59,05	100%	59,05
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>585,90</b>		<b>585,90</b>
<b>főépület emelet</b>				
emelet	parketta, m.lap	603,41	100%	603,41
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>603,41</b>		<b>603,41</b>
<b>bővítmény</b>				
alagsor	kerámia, pvc	195,24	100%	195,24
magasföldszint	parketta	143,05	100%	143,05
				0,00
				0,00
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>338,29</b>		<b>338,29</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>1 528,00</b>		<b>1 528,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>1 528,00</b>

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz és a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe. Részletes helyiséglista az alaprajzon látható.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenujú, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

**Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**

Telek értékének számítása:

Értékmódosító tényezők megnevezései	Értékelt ingatlan	Összehasonlító telekingatlan 1.	Összehasonlító telekingatlan 2.	Összehasonlító telekingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 Budapest, Ónodi utca. Hrsz:	Bp., XXI. ker Szigetcsúcs	Bp., XIX. ker	Bp., XX. ker Attila
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	5 934	5 119	1 080	1 074
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		210 000 000	53 000 000	49 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2016.01	2016.01	2016.01
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		41 024	49 074	46 462
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-15%	-15%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>34 870</b>	<b>41 713</b>	<b>39 493</b>

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Lakótelepi övezetben, közintézmény, irodaház, sportlétesítmény beépítésére alkalmas, összközműves terület, 50%-ig beépíthető. (ingatlan.com/21971598)
2. adat:	Lakóövezeti telek L2/A, összközműves, 60%-ig beépíthető. 3 szinten+mélygarázs. (ingatlan.com/22055842)
3. adat:	Lakóövezeti telek L7, összközműves, 65%-ig beépíthető. 4 szinten össz. 650 m2 területtel. (ingatlan.com/21099438)

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	-5%	-5%	-5%
eltérő méret	0%	-10%	-10%
elhelyezkedés	-10%	-5%	0%
beépíthetőség	0%	-10%	-15%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	29 640	29 199	27 645
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>28 800</b>		
<b>Telekingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>170 900 000 Ft</b>		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m <sup>2</sup> ]	építési ktg nettó területre [Ft/m <sup>2</sup> ]	avulások			pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső piaci	
<b>főépület földszint</b>	585,9	210 000 Ft	40%	20%	20%	24 607 800 Ft
<b>főépület emelet</b>	603,4	210 000 Ft	40%	20%	20%	25 343 220 Ft
<b>bővítmény</b>	338	160 000 Ft	40%	20%	20%	10 825 280 Ft
<b>Épület értéke összesen kerekítve:</b>	<b>1 528</b>					<b>60 800 000 Ft</b>

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**231 700 000 Ft**azaz **Kettőszázharmincegymillió-hétszázézer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

## Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XX. ker. Vaskapu	Bp., XX. ker. Vágóhíd	Bp., XX. ker. Helsinki
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	1 528	90	650	3 500
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		110 000	650 000	3 500 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2016.01	2016.01	2016.01
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 222	1 000	1 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 100	900	900

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-15%	-5%	5%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	0%	-5%
eltérő műszaki állapot	-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-20%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	880	810	855
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>850</b>		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m <sup>2</sup> ):	1 528	
Használat szempontjából hasznos telek (m <sup>2</sup> ):	4 000	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	850	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	250	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		20 689 200 Ft
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	4%	827 568 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	827 568 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	1 655 136 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		3 310 272 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		17 378 928 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
Tőkésített érték:		217 236 600 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**217 200 000 Ft**

azaz **Kettőszáztizenhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

## 6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

### 6.1. Módszerek indoklása

Hasonló ingatlanok piaci kínálatban nem szerepelnek, ezért a piaci összehasonlító elemzést nem lehetett elvégezni. A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékbecslését költségalapú módszerrel lehet leginkább meghatározni. A hozamalapú módszer jellemzően alulértékelést eredményez, feltételeztük, hogy a kihasználatlan telekrész felszíni tárolásra alkalmas. A hasznosítás, vagy átalakítás jelentős költségeket igényelne, ezért ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk, a végső érték meghatározásánál nem vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	231 700 000 Ft	100%	231 700 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	217 200 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>231 700 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**231 700 000 Ft**

azaz **Kettőszázharmincegy millió-hétszáz ezer - Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készültségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlanlapon szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;



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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/28864/2016

2016.01.20

BUDAPEST XX.KER.

Szektor : 53

Belterület 170594/2 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST KK.KER. Ónodi utca. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett iskola, udvar

0  
**II. RÉSZ**

5934

0.00

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99022/1/2005/05.03.02

jogcím: tulajdonjog rendezése

jogállás: tulajdonos

név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX. KERÜLET Kossuth tér 1.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 164577/2/2010/10.08.18

Vezetékjog

17m<sup>2</sup>-re.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 90822/1/2011/10.10.07

Vezetékjog

170594/2-I: 27 m<sup>2</sup> területre, 170594/2-II: 2 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31218/2/2011/11.01.04

Vezetékjog

40 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: FÖTÁV ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 79272/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE



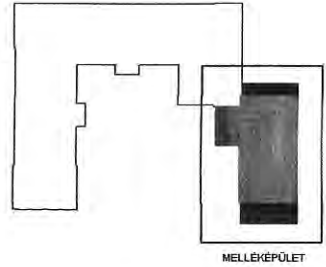




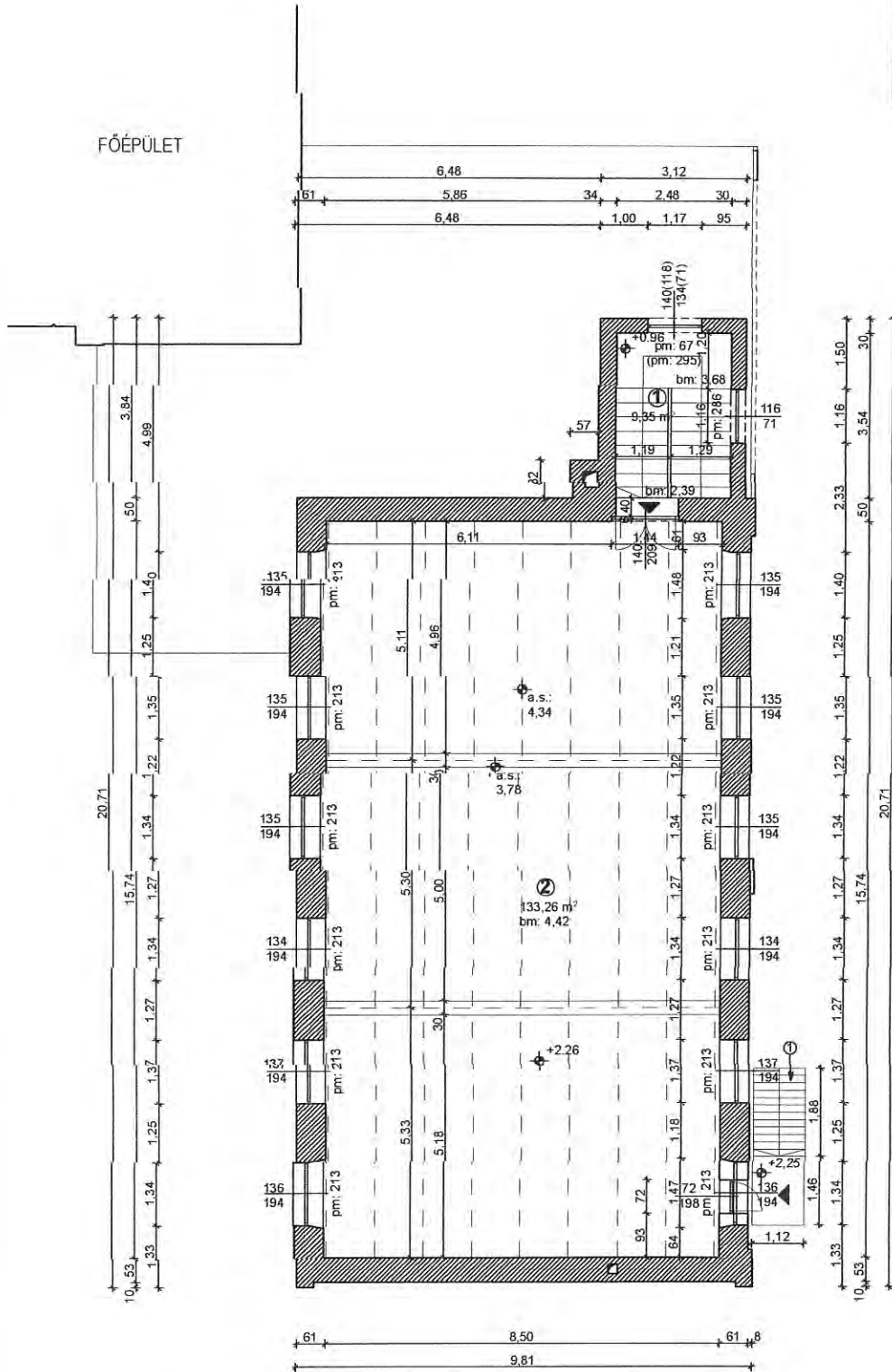


Bővítmény, emeleti alaprajz M=1:100

FŐÉPÜLET



FŐÉPÜLET



**HELYISÉGLISTA:**

①	LÉPCSŐHÁZ	9,35 m <sup>2</sup>	festett beton
②	TORNATEREM	133,70 m <sup>2</sup>	parketta
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>143,05 m<sup>2</sup></b>	

**JELMAGYARÁZAT:**

MENEKÜLŐ LÉPCSŐ



TÉGLA FALAZAT



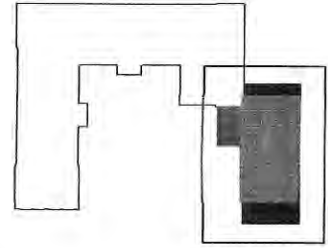
**EMELETI ALAPRAJZ, BŐVÍTMÉNY**

Budapest XX.ker. Ónodi utca 14. / Népi Mesterségek és Művészetek Szakközépiskolája  
 HRSZ: 170594/2

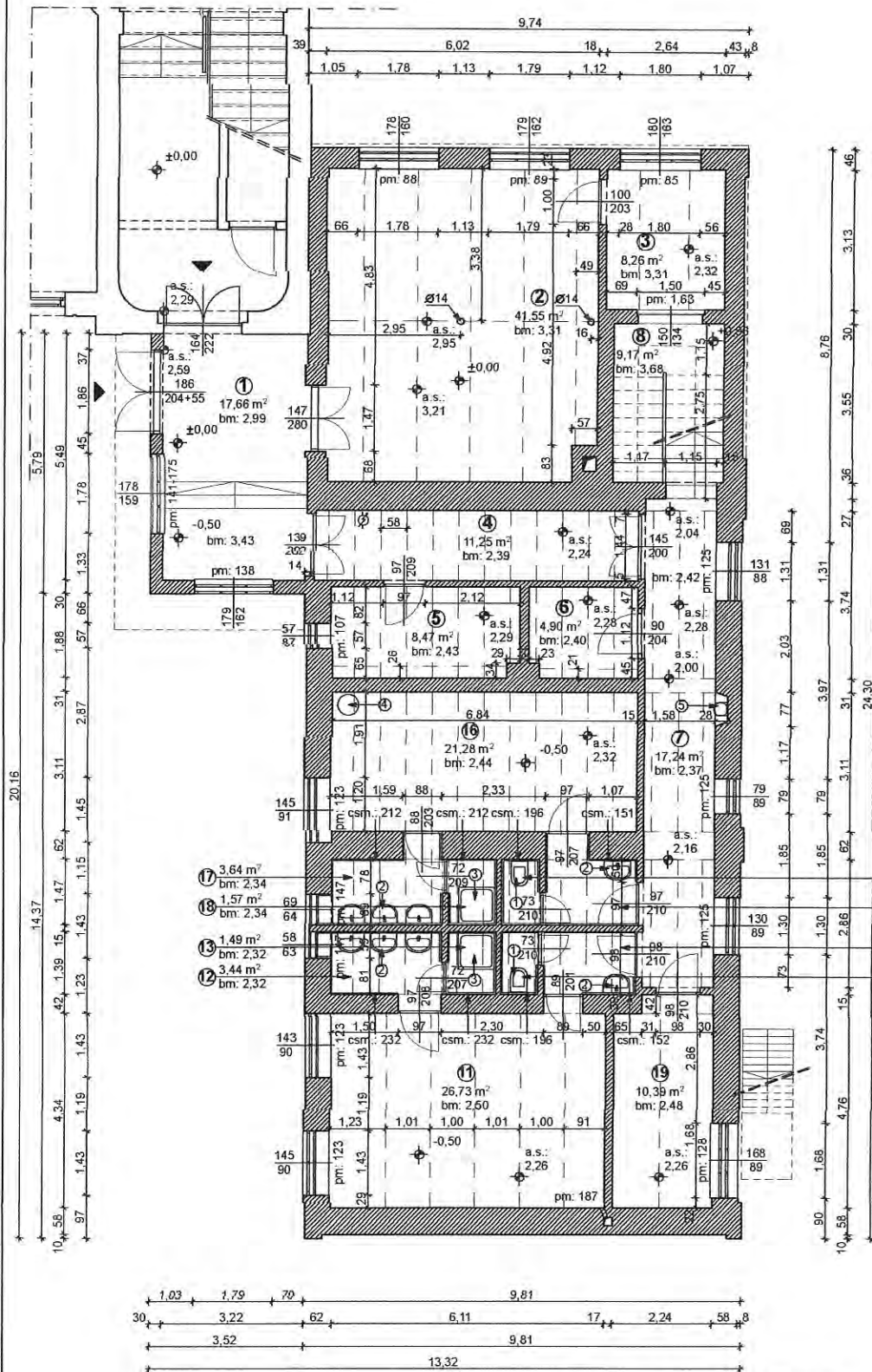
Felmérés készítője	PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT.		Ugyanazó
	1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.		
Felmerő	Kovács Beatrix műszaki referens	Albír	CAO szerkesztő
	Toronyi Dávid műszaki referens		Téth Attila
Rajz Megnevezése	Bővítvány, emeleti alaprajz	Kelt: 2014.január	Terv típusa
Cím	Budapest XX.ker. Ónodi utca 14.	HRSZ: 170594/2	Felmérés
			Lépték: M1:100



FŐÉPÜLET



MELLÉKÉPÜLET



**HELYISÉGLISTA:**

①	ELŐTER	17,66 m <sup>2</sup>	festett beton
②	FÁS MŰHELY	41,55 m <sup>2</sup>	pvc
③	SZERTÁR	8,26 m <sup>2</sup>	pvc
④	FOLYÓSÓ	11,25 m <sup>2</sup>	festett beton
⑤	MŰHELY	8,47 m <sup>2</sup>	márvány mozaik lap
⑥	MŰHELY	4,90 m <sup>2</sup>	márvány mozaik lap
⑦	FOLYÓSÓ	17,24 m <sup>2</sup>	festett beton
⑧	LÉPCSŐHÁZ	9,17 m <sup>2</sup>	festett beton
⑨	MOSDÓ	2,86 m <sup>2</sup>	kerámia
⑩	WC	1,14 m <sup>2</sup>	kerámia
⑪	ÖLTÖZŐ	26,73 m <sup>2</sup>	márvány mozaik lap
⑫	MOSDÓ	3,44 m <sup>2</sup>	kerámia
⑬	ZUHANYZÓ	1,49 m <sup>2</sup>	kerámia
⑭	MOSDÓ	2,98 m <sup>2</sup>	kerámia
⑮	WC	1,25 m <sup>2</sup>	kerámia
⑯	ÖLTÖZŐ	21,28 m <sup>2</sup>	márvány mozaik lap
⑰	MOSDÓ	3,64 m <sup>2</sup>	kerámia
⑱	ZUHANYZÓ	1,54 m <sup>2</sup>	kerámia
⑲	SZOBA	10,39 m <sup>2</sup>	pvc

**ÖSSZESEN:** 195,24 m<sup>2</sup>

**JELMAGYARÁZAT:**

WC	①
MOSDÓ	②
ZUHANYTÁLCA	③
BOJLER	④
FALIKÜT	⑤
ELEKTROMOS SZEKRÉNY	⊕
TÉGLA FALAZAT	

**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, BŐVÍTMENY**

Budapest XX. ker. Ónodi utca 14. / Népi Mesterségek és Művészetek Szakközépiskolája  
HRSZ: 170594/2

Felmerítés készítője:	PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BÁROSS UTCA 40-42.			Ugyandátum:
Felmerítő:	Kovács Beatrix műszaki referens Toronyi Dávid műszaki referens	Állapot:	CAD szerkesztő:	Állapot:
Rajz Megnevezése:	Bővítmeny, földszinti alaprajz	Képi 2014. június	Terve típusa:	Felmerítés
Cím:	Budapest XX. ker. Ónodi utca 14.	HRSZ: 170594/2	Lépték:	M1:100



## 2. Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)

Környezet  
Ln-T/AE

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ2	1000	szabadonálló	60	9,0*	15,0	20	60	kialakult	0,5
Ln-T/SZ3	1000	szabadonálló	kialakult	9,0*	18,0	kialakult	90	kialakult	0,5
Ln-T/Z	500	zárt sorú	80	6,0*	12,5	10	80	2,5	0,5
Ln-T/AE	2000	szabadonálló	50	4,5*	12,5	35	60	1,5	0,5
Ln-T/KSZ	1000	szabadonálló	60	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5
Ln-T/G	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/ Közmű	200	szabadonálló	50	---	4,5*	30	70	0,7	0,5

\* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## IX. FEJEZET

### NAGYVÁROSIAI LAKÓTERÜLET (Ln)

#### 23. Általános előírások

23. § (1) Az Ln jelű építési övezetek területei jellemzően 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- b) szállás jellegű rendeltetés,
- c) igazgatási, iroda,
- d) sport.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

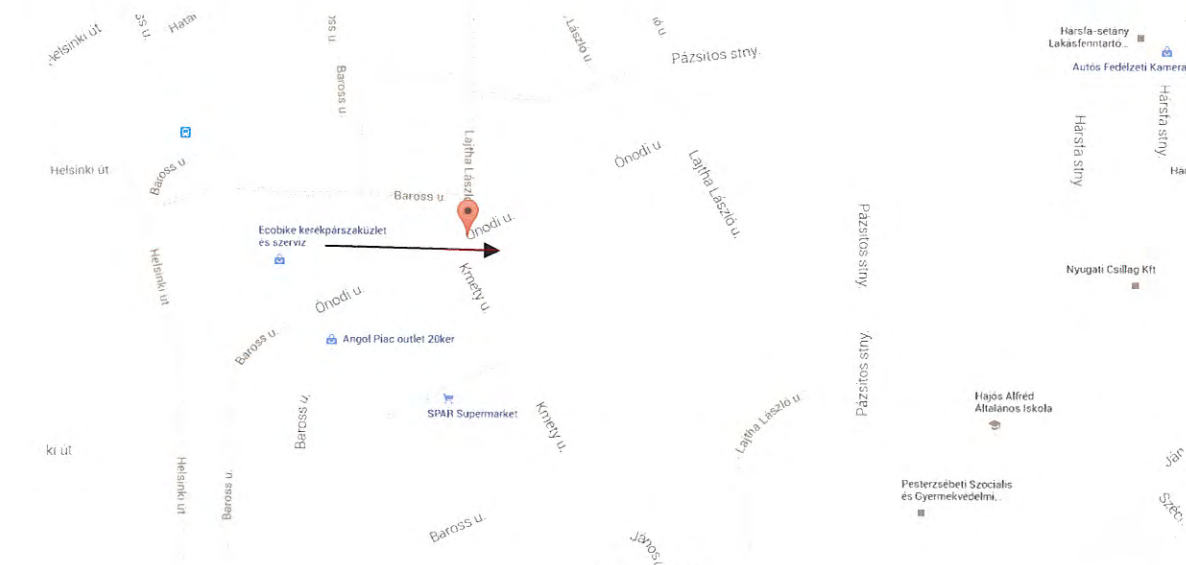
(5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el; kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető.

- (5) Az Ln-T/AE jelű az építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a nagyvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:
- a) igazgatási,
  - b) nevelési,
  - c) oktatási,
  - d) egészségügyi,
  - e) szociális ellátást biztosító,
  - f) kulturális,
  - g) művelődési,
  - h) hitéleti és
  - i) sport,
  - j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

**FOTÓMELLÉKLET:**

1203 Budapest, Ónodi utca 1. Hrsz: 170564/2

www.ertekbecslesek.com



01. térkép



02. homlokzat Ónodi utca



03. utcakép



04. homlokzat



05. udvari homlokzat



**FOTÓMELLÉKLET:**

1203 Budapest, Ónodi utca 1. Hrsz: 170564/2

[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.com)



06. sérült tető



07. homlokzat (bővítmény)



08. földszint (felázás)



09. folyosó földszint



10. tanterem



11. tanterem



**FOTÓMELLÉKLET:**

1203 Budapest, Ónodi utca 1. Hrsz: 170564/2

[www.ertekbecselek.com](http://www.ertekbecselek.com)



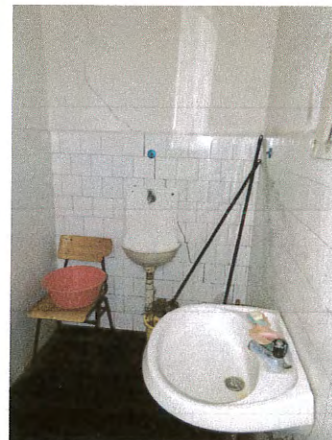
12. lépcsőház



13. beázás



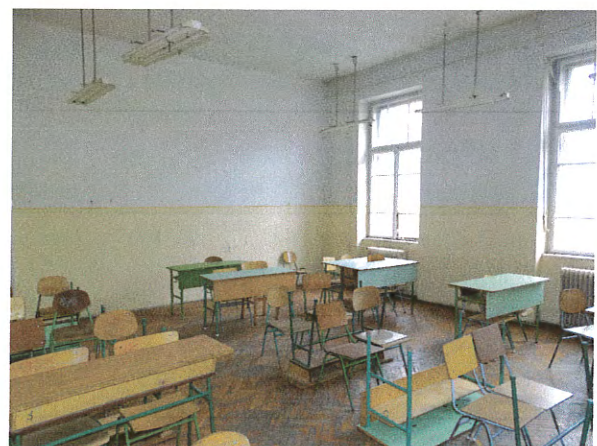
14. folyosó-emelet



15. vizesblokk



16. tanterem-emelet



17. tanterem



**FOTÓMELLÉKLET:**

1203 Budapest, Ónodi utca 1. Hrsz: 170564/2

www.ertekbecselek.com



18. tanterem



19. bővítmény alagsor



20. öltöző



21. felázás



22. tornaterem



23. tornaterem