

Kérem 4265/2020 n. lkt
2020 FEBR 20. Lkt



INTEGRIT XX
KPR/4265-6/2020
2020 FEBR 20.
Kernné

INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

ÉRK-2020/
560h
2020 FEBR 20.
Kovácsné

Értébecslési szakvélemény

a

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értébecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviseli: *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

Megbízott: *INTEGRIT-XX Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

Adószám: *10240290-2-43*

Cégszám: *01-09-061468*

Képviseli: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyoneértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69.

Képviseli: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2020. február 18.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata		
Alaprajz/tervek	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (AKTUALIZÁLT)**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 14.
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 ²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 1 528 m ²
Védettség	: Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.)
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Értékelés fordulónapja:	: 2020. február 17.
Értékelés érvényessége:	: 2020. augusztus 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 257 800 000 Ft
	azaz Kettőszázötvenhétmillió-nyolcszázezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ A PIACI ÉRTÉKBŐL

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: 1 547 000 Ft
	Egymillió-ötszáznegyvenhétezer- Ft .
Az minimális piaci bérleti díja	: 1 083 000 Ft
	azaz Egymillió-nyolcvanháromezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított értéket változtatás nélkül további 180 napig fenntartjuk, ezek után új értékbecslés szükséges, tekintettel a megváltozott piaci viszonyokra. 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, 2020. február 18.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771303-2-42
www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Pesterzsébet Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.) az alábbi ingatlan értékelésével:

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének és becsült bérleti díjának ismerete miatt vált szükségessé értékesítés ill. bérbé adás előkészítéséhez. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről és piaci bérleti díjáról 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 2016) 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 ²
Tulajdonviszony:	Pesterzsébet Önkormányzata 1/1

Széljegy tartalma: nincs

Bejegyzett terhek és jogok: Vezeték jog: 17 m², 27 m² területre. Jogosult: ELMŰ Kft
Vezeték jog: 40 m² területre. Jogosult: Fótáv 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 közép-ső 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 300 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 közép-ső 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
		<input checked="" type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerített	Egyéb:
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 füvesített, 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 épület építészeti értékeit. Ezért oktatási célra a jelenlegi épület teljes korszerűsítésével, valamilyen közfeladat ellátására alkalmas.

4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált felépítmény kb. 1870-ben épült, 2 traktusos utcafrontra épített 'L' alakzatú, téglafalú, földszint és emelet elosztású. Az épülethez lapostetős bővítmény épület csatlakozik, mely tornatermi funkciót töltött be, feltehetően ez az épület később épült. A főépület funkcióját tekintve oktatási intézményként működött, a tanterem 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. A helyszíni szemle óta eltelt időszakban az épületben állapotváltozás, átalakítás, felújítás, és bővítés nem történt.

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 téglafal
Vízszintes teherhordó szerkezet:	közbenső: poroszüveg-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 ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
főépület földszint				
földszint	parketta, m.lap	526,81	100%	526,81
földszint, szolgálati lakás	parketta, m.lap	59,05	100%	59,05
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		585,90		585,90
főépület emelet				
emelet	parketta, m.lap	603,41	100%	603,41
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		603,41		603,41
bővítmény				
alagsor	kerámia, pvc	195,24	100%	195,24
magasföldszint	parketta	143,05	100%	143,05
				0,00
				0,00
Összesen (kerekítve):		338,29		338,29
Alapterületek összesen (kerekítve):		1 528,00		1 528,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:				1 528,00

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, 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, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,9%+1,5-4,0%+1,5%+1,0%=6,9 %, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2020. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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, volumenű, 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 (tiszta 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 14.	Bp., XIX. ker Mártírok útja	Bp., XIX. Ker Tompa	Bp., XX. ker Béga utca
telekingatlan területe (m ²)	5 934	5 006	3 492	5 936
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	130 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2019	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 964	42 096	21 900
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		26 968	37 887	19 710

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Lke-1-Sz/1, lakóövezeti telek, 25% beépíthetőséggel. Villany, víz és gáz van. Ingatlan.com/31054321
2. adat:	Tompa utca, Üllői út által határolt terület 75%-ig beépíthető, kereskedelmi-szolgáltató övezet. (ingatlan.com/26021911)
3. adat:	M5 autópálya melletti részen, kereskedelmi-szolgáltató övezet, 40%-ig beépíthető. ingatlan.com/27833489

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	5%
eltérő méret	0%	-5%	0%
elhelyezkedés	10%	0%	20%
beépíthetőség	25%	-5%	10%
funkcióváltásra való alkalmasság	-5%	-5%	-5%
bontandó épület	0%	0%	0%
Összes korrekció:	30%	-10%	30%
Korrigált fajlagos alapár:	35 058	34 098	25 623
Átlagár kerekítve:	31 600		
Telekingatlan értéke kerekítve:	187 500 000 Ft		

Épület értékének számítása:

Felépítmény(ek)	nettó területe [m ²]	építési ktg nettó területre [Ft/m ²]	avulások				pótlási érték
			fizikai	erkölcsi	külső	piaci	
főépület földszint	585,9	240 000 Ft	40%	20%	20%	28 123 200 Ft	
főépület emelet	603,4	240 000 Ft	40%	20%	20%	28 963 680 Ft	
bővítmény	338	195 000 Ft	40%	20%	20%	13 193 310 Ft	
Épület értéke összesen kerekítve:	1 528					70 300 000 Ft	

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

257 800 000 Ftazaz **Kettőszázötvenhétmillió-nyolcszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

Havi bérleti díj meghatározás a becsült piaci értékből:

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	1 528	
Bevételek:		
Becsült értékből levezetett adatok szerint:	1 191	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		18 561 600 Ft
<i>Becsült havi bérleti díj, kerekítve:</i>		<i>1 547 000 Ft</i>
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	2%	412 480 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	3%	618 720 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	1 031 200 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		2 062 400 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		20 624 000 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,0%	
<i>Becsült érték:</i>		<i>257 800 000 Ft</i>

Az ingatlan havi bérleti díjának a becsült értékből megállapított értéke (kerekítve):

1 547 000 Ft

azaz **Egymillió-ötszáznegyvenhétezer- 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, hasonló ingatlan jelenleg nem szerepel kiadásra a piaci adatok között. A piaci értékből levezetett hozamértékelést a havi bérleti díj megállapítására számítottuk ki.

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	257 800 000 Ft	100%	257 800 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				257 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

257 800 000 Ft

azaz **Kettőszázötvenhétmillió-nyolcszázezer- 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 készütségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal 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 beszerezhetők, 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;

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77815/2020

2020. 02. 17

Szektor : 53

BUDAPEST XX. KER.

Belterület 170594/2 helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX.KER. Kmetty utca 1.
1203 BUDAPEST XX.KER. Ónodi utca 14.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mérvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fíll.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett iskola, udvar

0

5934

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: tulajdonjog rendezése

jogállás: tulajdonos

név: PESTERESÉBET ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1201 BUDAPEST XX. KERÜLET Kossuth ter 1.

III. RÉSZ

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

Vezetékjog

17m²-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 m² területre, 170594/2-II: 2 m² 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 m² területre.

jogosult:

név: FÓTÁV ZRT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 79292/2/2014/14.03.28

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

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

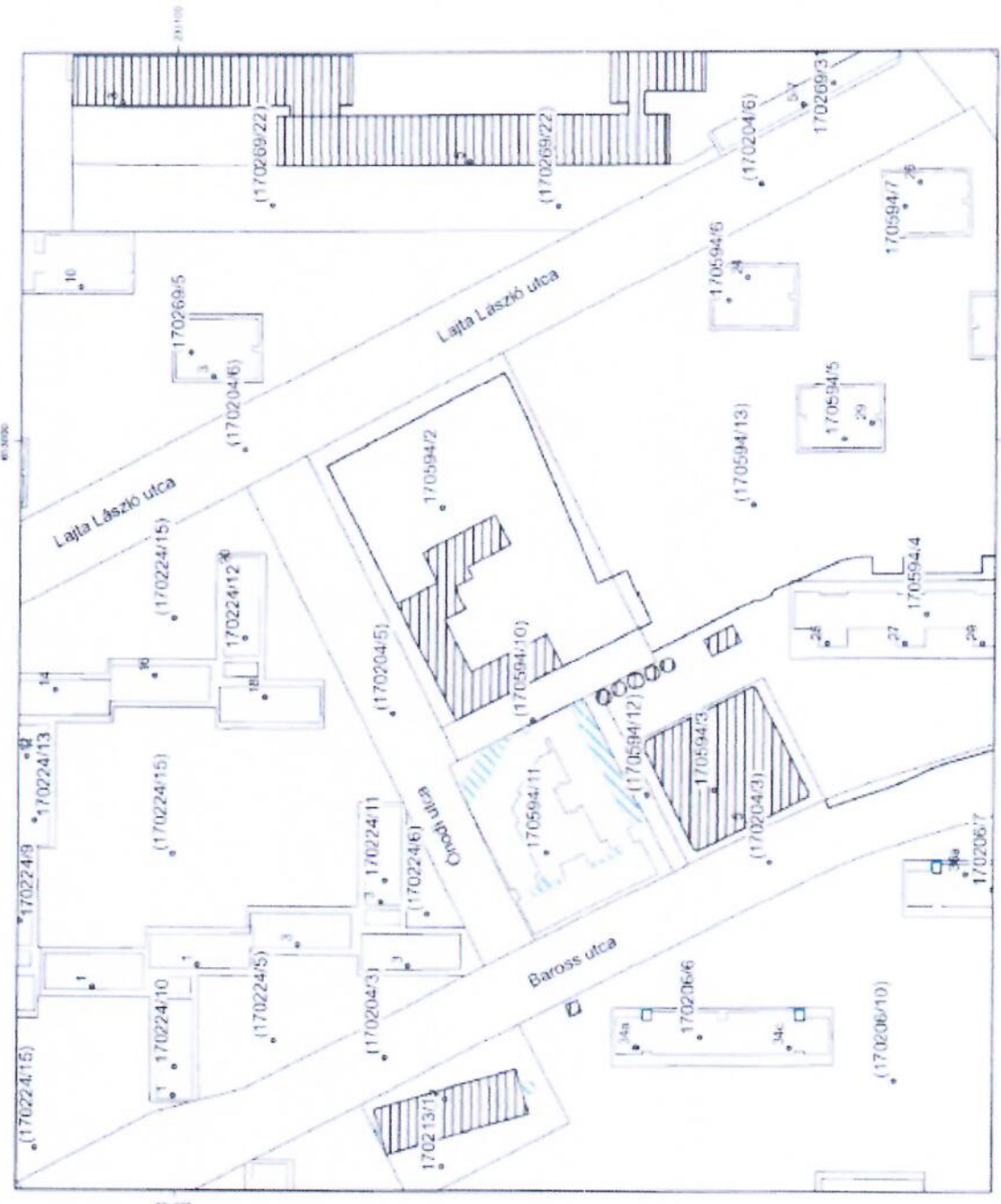
Pesterzsébet alaptérképe

	épület
	utca
	terület határa
	terület száma
	terület mérete
	terület tulajdonosa
	terület típusa
	terület állapota
	terület célja
	terület elhelyezkedése
	terület mérete
	terület tulajdonosa
	terület típusa
	terület állapota
	terület célja
	terület elhelyezkedése



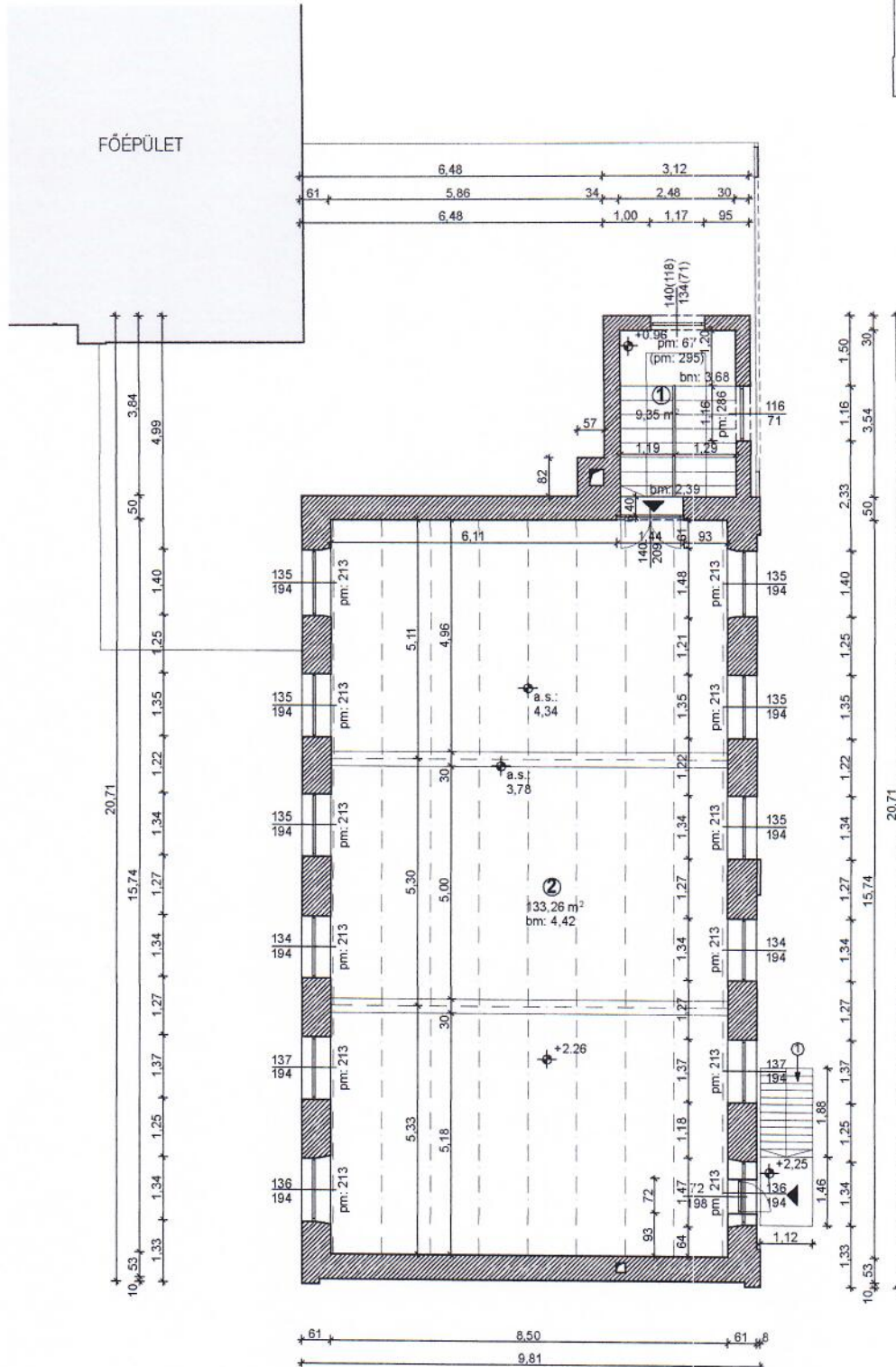
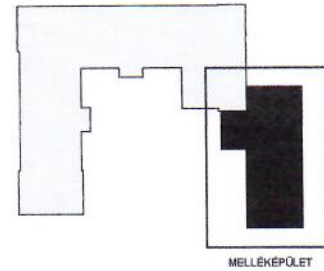
1:1 520

0 5 10 20 30 Meters



Bővítmény, emeleti alaprajz M=1:100

FŐÉPÜLET



HELYISÉGLISTA:

- ① LÉPCSŐHÁZ 9,35 m² festett beton
- ② TORNATEREM 133,70 m² parketta

ÖSSZESEN: 143,05 m²

JELMAGYARÁZAT:

MENEKÜLŐ LÉPCSŐ
TÉGLA FALAZAT



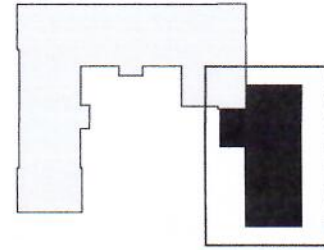
EMELETI ALAPRAJZ, BŐVÍTMÉNY

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

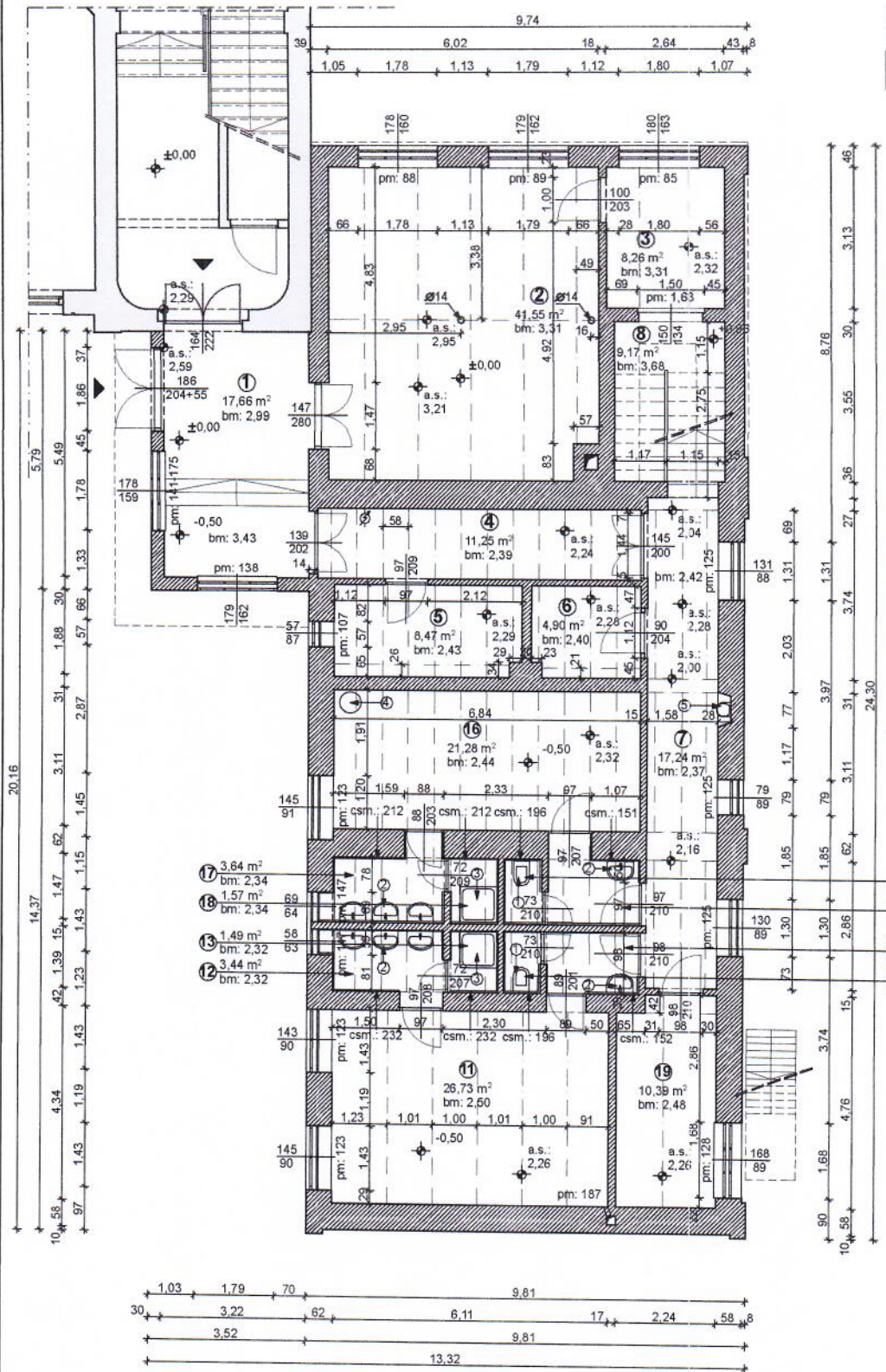
	Feltérve Hozzájárul PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.		Ügyfélszám
	Felmérő Kovács Beatrix műszaki referens Toronyi Dávid műszaki referens	Aláírás:	CAD szerkesztés: Tóth Attila
Rajz Megnevezése: Bővítvány, emeleti alaprajz	Kelt: 2014.január	Terv típusa: Felmérési	Lépők: M 1:100
cím: Budapest XX.ker. Ónodi utca 14.	HRSZ: 170594/2		

Bővítvény, földszinti alaprajz M=1:100

FŐÉPÜLET



MELLEKÉPÜLET



HELYISÉGLISTA:

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

ÖSSZESEN: 195,24 m²

JELMAGYARÁZAT:

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

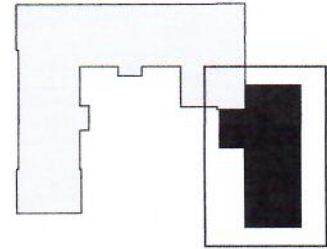
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, BŐVÍTÉNY

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

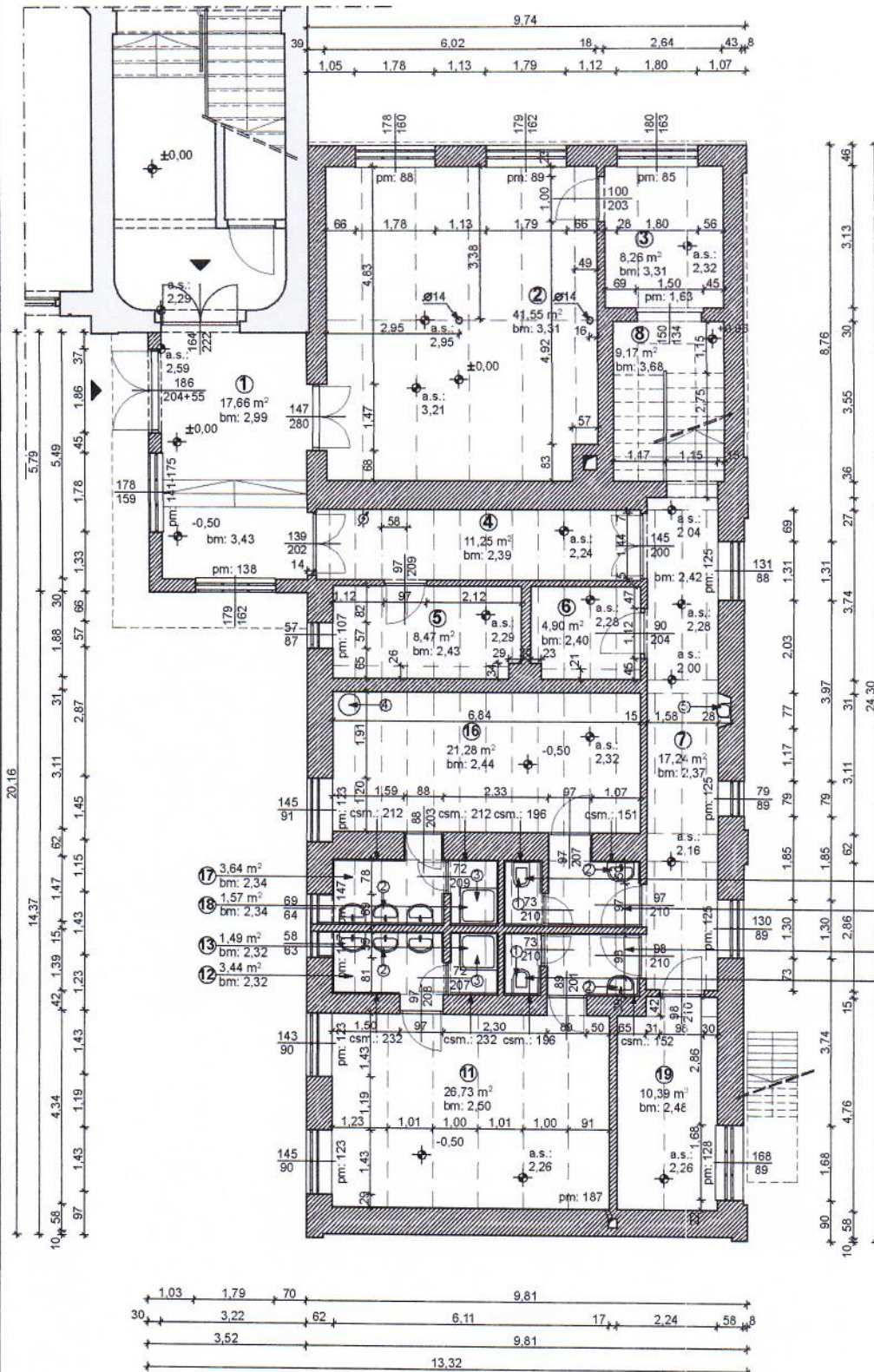
	PESTERZSÉBET VÁROSFELJESZTO KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.		Ügyintéző
	Felmerítés	Kovács Beatrix műszaki referens Tóthonyi Dávid műszaki referens	Állásnév
Felrajz	Bővítvény, földszinti alaprajz	Kelt: 2014.január	Tervező
Cím	Budapest XX.ker. Ónodi utca 14.	HRSZ: 170594/2	Felmerítés
			Lépték: M 1:100

Bővítvény, földszinti alaprajz M=1:100

FŐÉPÜLET



MELLEKEPÜLET



HELYISÉGLISTA:

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

ÖSSZESEN: 195,24 m²

JELMAGYARÁZAT:

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

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, BŐVÍTÉNY

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

	Feladat megnevezése	PESTERZSÉBET VÁROSFEJLESZTŐ KFT. 1203 BUDAPEST BAROSS UTCA 40-42.	Tervezők	
	Feladatok	Alaprajz	GAD: szomszéd	Alkalmaz
	Kovács Beatrix műszaki referens Toronyi Dávid műszaki referens		Tóth Attila	
	Rajz Megnevezése	Bővítvény, földszinti alaprajz	Kélt: 2014 június	Felmérési
	Cím: Budapest XX. ker. Ónodi utca 14.	HRSZ: 170594/2	Térkép típusa	Felmérési
				Lépték: M 1:100

INTEGRIT-XX. Kft.

Ügyintézés helyszíne: 1204. Bp. Tátra téri új vásárcsarnok

Levelezési cím: PE1 1725. Pf. 39.

Telefon (06 1) 284-7064

Fax (06 1) 285-1691

E-mail info@integritxx.hu

Web www.integritxx.hu



NYILATKOZAT

A 2020. február 14.-i értébecslés megrendelő melléklete.

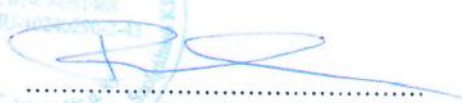
Alulírott **Integrit-XX. Kft.**(Székhely: 1205.Jókai Mór u. 89.,Cégjegyzékszám: 01-09-061468, Adószám: 10240590-2-43) képviselőjében eljáró **Potoczky Attila ügyvezető** az alábbi nyilatkozatot teszem.

A megrendelt **Budapest, XX. Ónodi u. 14. szám alatti (Hrsz.: 170594/2)** kivett iskola, udvar a 2019. január 14-i értébecslés elkészítés óta az épületben állapotváltozás, átalakítás, felújítás, bővítés nem történt. Az ingatlan változatlan állapotú.

Kérem megbízottat – CPR-Vagyonértékelő Kft., Székhely: 1085.Budapest, József krt. 69., Cégjegyzékszám: 01-09-942852, Adószám: 22771393-2-44) az **értébecslés aktualizálásának elvégzésére.**

Budapest, 2020. január 14.

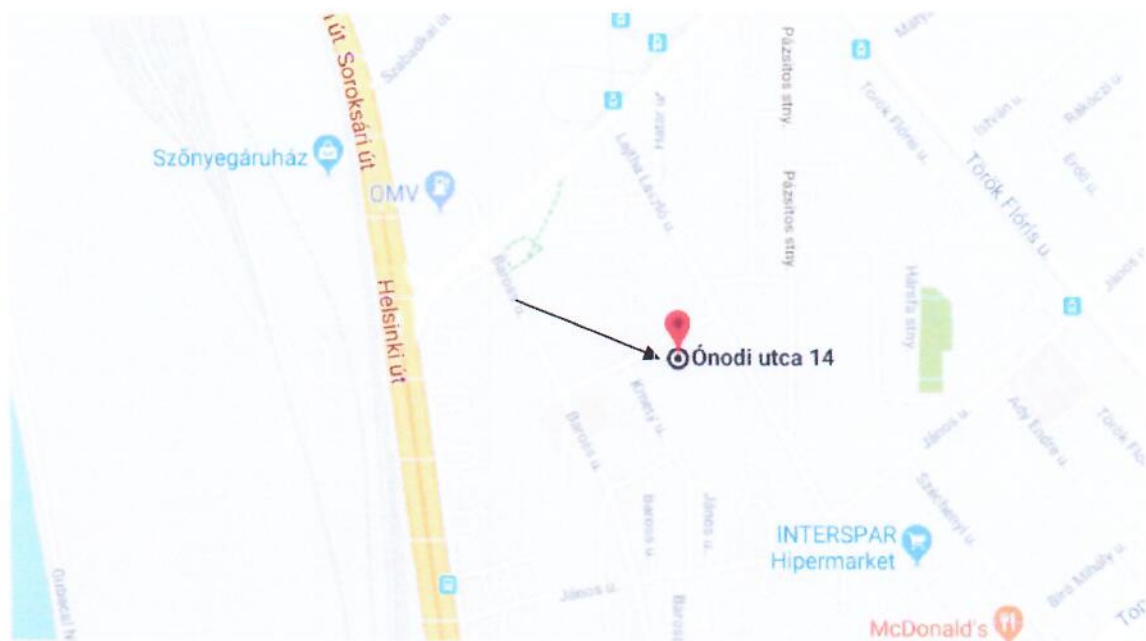



Potoczky Attila
Integrit-XX. Kft.
Ügyvezető

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

www.ertekbecselek.com



01. térkép



02. homlokzat Ónodi utca



03. utcakép



04. homlokzat



05. udvari homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2

www.ertekbecselek.com



06. lábazat állapota



07. földszinti folyosó



08. tanterem



09. tanterem



10. tanterem



11. beázás

FOTÓMELLÉKLET:

www.ertekbecselek.com

1203 Budapest, Ónodi utca 14. Hrsz: 170594/2



12. vizesblokk



13. tanterem



14. tanterem



15. bővítmény homlokzat



16. tornaterem



17. tornaterem