

1. 12. melléklet

# MONTESSORI STÚDIUM ALAPÍTVÁNY

1237 Budapest, Szent László utca 114.

Adószám: 18251108-1-43

fenntarto@bpmontessori.hu

**Tisztelt Szabados Ákos Polgármester Úr!**

Alapítványunk, a Montessori Stúdium Alapítvány 2012. óta bérlí az önkormányzattól az Önök tulajdonát képező, helyileg a Kálmán utca 15. szám alatt található iskolaépületet. A bérleti szerződésünk az idei tanév végén lejár, ezért szeretnénk azt meghosszabbítani.

Tudomásunk van arról, hogy az önkormányzat megbízásából megtörtént az iskolaépület értékbecslése. Az értékbecslő által megállapított piaci bérleti díj lényegesen magasabb annál, mint amit mi ki tudunk fizetni.

Iskolánk közfeladatot ellátó intézmény, amely sajátos módszertanával nemcsak helyileg, de országosan is hiánypótló. Az elmúlt években – saját forrásból - sok tartós és értéknövelő beruházást végeztünk, amely az ingatlan értékét jelentősen megnövelte. Az épülethez tartozó összes karbantartási, felújítási és modernizáló beruházást a jövőben is mi magunk finanszíroznánk.

A fentiek figyelembevételével, tisztelettel kérem Önt és a mélyen tisztelt Képviselőtestületet, hogy bérleti díjünk változatlanul hagyása mellett a bérleti szerződésünket öt évre meghosszabbítani szíveskedjenek!

Budapest, 2021. január 13.

Köszönettel és üdvözlettel,

  
.....  
**Illés Jenő**

*ügyvezető titkár*

Montessori Stúdium Alapítvány

+36-20-422-6787





Közzététel:  
2020. NOV. 03.  
Infó: **Dr. A**  
**Reschke, Andor G.** ✓  
**INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.**

H-1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

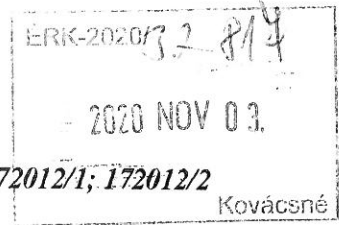
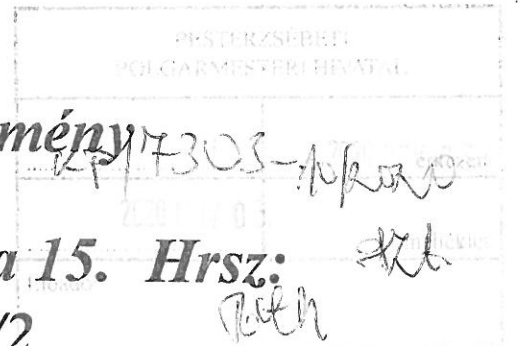
## Értébecslési szakvélemény

a

**1203 Budapest, Kálmán utca 15. Hrsz:**

**172012/1; 172012/2**

szám alatti ingatlanról



**Tárgy:** Értébecslési szakvélemény a 1203 Budapest, Kálmán utca 15. Hrsz: 172012/1; 172012/2 szám alatti ingatlanról

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

**Címe:** 1201 Budapest, Kossuth tér 1.

**Képviseli:** Kernné Dr. Kulesár 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-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.

**Képviseli:** Lakatos Ferenc ügyvezető

**Kelt:** Budapest, 2020. október 26.

## 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
Alaprajz/helyiségkimutatás	x	
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingtalan 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, házsám	: Kálmán utca 15.
Hrsz:	: 172012/1; 172012/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett iskola és udvar, sportpálya
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: általános iskola és gimnázium

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 360 napon túli
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték, minimális bérleti díj megállapítása

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 3 507 m <sup>2</sup>
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 2 333 m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Közművesítettség	: víz, villany, csatorna, gáz

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: hozam és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja:	: 2020. október 20.
Értékelés fordulónapja:	: 2020. október 20.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>503 400 000 Ft</b> azaz <b>Ötszázhárommillió-négyszázezer- Ft .</b>
-----------------------------------	---

**MEGÁLLAPÍTOTT BÉRLETI DÍJ**

Az ingatlan piaci-bérleti díja	: <b>3 079 600 Ft</b> <b>Hárommillió-hetvenkilencezer-hatszáz Ft .</b>
Az minimális piaci bérleti díja	: <b>2 309 700 Ft</b> azaz <b>Kettőmillió-háromszázkilencezer-hétszáz 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, 2020. október 26.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József utca 69.

Adószám: 22771338-2-11

www.ertekbecselek.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.) az alábbi ingatlan értékelésével:

**1203 Budapest, Kálmán utca 15. Hrsz: 172012/1; 172012/2**

## 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. bérbe 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 értékbefolyásoló 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, Kálmán utca 15.
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, Kálmán utca 15.
Helyrajzi száma:	172012/1; 172012/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett iskola és udvar, sportpálya
Jelenlegi hasznosítása:	általános iskola és gimnázium
Tulajdoni lap szerinti telek mérete :	3 507 m <sup>2</sup> (2590+917)=3507
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	3 507 m <sup>2</sup>
Tulajdonviszony:	XX. ker. Önkormányzat 1/1

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés

Bejegyzett terhek és jogok:

Terheli a BUDAPEST XX. ker. Belterület 172023 hrsz-t illető  
Csatorna átvezetési szolgalmi jog.

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2020-ban az ingatlanpiac emelkedése folytatódik. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változtak. A legjobban a lakások piaca erősödött. A COVID-19 világméretű járvány egyelőre bizonytalanságot teremtett az ingatlanpiacon, így hosszútávon kismértékű értékcsökkenést várunk.

### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest XX. kerület Erzsébetfalva kerületrészében, a Szent Imre herceg utca és a Kende Kanuth utca között fekszik, a Kálmán utcában. Környezetében jellemzően földszintes családi házak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Parkolás a környező utcákban ingyenes.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 200 méterre elérhetőek.

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

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat

### 4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kisvárosias lakó	Lk-1/AE
Beépíthetősége:	45%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet középső részén, a Tátra Téri Piacról 400 m-re	
Beépítettség:	oldalhatáron álló	
Tájolás/lejtésviszonyok:	DK-i utcafronti tájolású, 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	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

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

A telek sík, szabályos téglalap alakzatú, melynek területe minden oldalról beton alapzaton álló vaskerítéssel határolt. A telek részben füvesített, az udvari rész betonburkolatú. A telken lévő iskola bejárata a Kálmán utca felől kialakított, a szomszédos Emília utca felől egy kocsibeálló látható. A 172012/2 hrsz-ú sportpálya rossz minőségű aszfalt burkolatú. A telket megközelíteni mindvégig kiépített aszfaltozott útburkolaton lehet.

Az övezeti besorolása Lk-1/AE Kisvárosias lakóterület. A legkisebb kialakítható telek területe 2000 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépíthetősége 45%, legnagyobb szintterületi mutató 1,2, legnagyobb építménymagasság 9 m, zöldfelület legkisebb mértéke 30 %, beépítési mód szabadonálló.

#### 4.2.6. A felépítmény általános leírása

A vizsgált épület 1973-ban épült, a centenárium évében. 2004 óta a Budapesti Montessori Általános Iskola és Gimnázium működik benne, hogy sajátos, egyénre szabott nevelési-oktatási alternatívát nyújtson a magyarországi családok tízezreinek.

Az épület hagyományos téglafal-szerkezeteű, faszkerzetű cseréppel héjalt magastetővel épült. A tornaterembe egy átjáró helyiségen keresztül lehet eljutni, amely lapostetős kivitelű készült. A lapostető többször volt javítva, azonban az ereszcsonna és a tető kisebb hibái miatt előfordulhatnak beázások. Az átjárók és a lépcsőházak nyílászárói fémszerkezetek, melyek szimpla üvegezésűek. Műszaki állapotuk rossz, hőhidas szerkezetek, de a szigetelést részben javították. Általánosságban elmondható, hogy a karbantartási munkálatokat megcsinálják, javítják a gázkazánt, a villanszerelési munkák folynak, de összességében az épület felújítandó. Kivételt képez a földszinten lévő vizesblokk, amely 2019-ben került felújításra. Ekkor a csempe, a szaniterek, a villanyvezetékek és a lámpák cseréje történt meg. Továbbá 2018-ban az 1. emeleti vizesblokk került felújításra. A falak festettek, melyet a vizeshelyiségekben csempe egészít ki. A burkolatok vegyesek, többnyire cementlap burkolat látható mindenhol, a tantermek pedig parketta vagy linóleum burkolatúak. Az épület fűtése gázkazánról, melegvíz-ellátás helyi villanybojlerekről megoldott. Az ingatlan víz- villany- és gázórával rendelkezik, valamint a gondnoki lakás rész külön gázórával rendelkezik. Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, a helyiséglistát a mellékletben csatoltunk.

#### Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1973
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat és padozat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglanyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerendák közötti béléstest
Tetőszerkezete:	faszerkezetű nyeregtető tornaterem = lapostető
Tetőfedés:	cserépfedés tornaterem = bit. lemez fedés
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	felújítandó
Felújítás éve:	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve

#### A belső terek műszaki jellemzői:

Belső terek felületképzése:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta, pvc
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe
Vizes helyiségek burkolata:	cementlap
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű nyílászáró
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó
Fűtési rendszere:	egyéb: gázkazán
Melegvíz biztosítása:	villanybojler vízvételi helyenként
Funkció:	általános iskola és gimnázium
Belmagasság:	a mellékletben szereplő helyiséglistában látható
Felújítás éve:	2019 és 2018
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve

## 4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Helyiség padozata	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Redukált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>II. emelet</b>				
összesen	mozaiklap, parketta	639,13	100%	639,13
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>639,10</b>		<b>639,10</b>
<b>I. emelet</b>				
összesen	mozaiklap, parketta	633,63	100%	633,63
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>633,63</b>		<b>633,63</b>
<b>Földszint</b>				
összesen		524,32	100%	524,32
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>524,32</b>		<b>524,32</b>
<b>Pince</b>				
összesen		158,49	30%	47,55
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>158,49</b>		<b>47,55</b>

*Használat elől elzárt terület, jelenleg iskola*

<b>Földszint</b>				
összesen		465,87	100%	465,87
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>465,87</b>		<b>465,87</b>
<b>Pince</b>				
összesen		73,74	30%	22,12
<b>Összesen (kerekítve):</b>		<b>73,74</b>		<b>22,12</b>
<b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>		<b>2 495,00</b>		<b>2 333,00</b>
<b>Az értékelés során figyelembe vett redukált alapterület [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>2 333,00</b>

**Megjegyzés:**

Az alapterületi méreteket az átadott alaprajz alapján vettük figyelembe, a részletes helyiséglistát külön táblázatban összesítettük.



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), 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.

#### 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 becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, 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 (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 pénzfolyamatok felállítása használati módonként.  
A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
4. belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. IV. n.év)
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, 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 (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 értékéből 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, Kálmán utca 15.	Bp., XX. ker. Mártírtok	Bp., XIX. Ker. Tompa	Bp., XX. ker. Erzsébetfalva
telekingatlan területe (m <sup>2</sup> )	3 507	5 006	3 492	2 162
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		150 000 000	147 000 000	95 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		29 964	42 096	43 941
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>26 968</b>	<b>37 887</b>	<b>39 547</b>

**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:	Víz, villany, csatorna közműves, 45%ig beépíthető építési telek. ingatlan.com/31474500

**Értékmódosító tényezők elemzése:**

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
meglévő közművek	0%	5%	-5%
eltérő méret	5%	0%	-5%
elhelyezkedés	0%	-5%	0%
beépíthetőség	10%	-10%	0%
funkcióváltásra való alkalmasság	5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>20%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	32 361	34 098	33 615
<b>Átlagár kerekítve:</b>	<b>33 400</b>		
<b>Telekingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>117 100 000 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	
II. emelet	639,1	365 000 Ft	30%	10%	15%	104 972 175 Ft
I. emelet	633,6	365 000 Ft	30%	10%	15%	104 073 728 Ft
Földszint	524,3	365 000 Ft	30%	10%	15%	86 119 560 Ft
Pince	158,5	140 000 Ft	30%	10%	15%	9 984 870 Ft
Földszint	466	365 000 Ft	30%	10%	15%	76 519 148 Ft
Pince	73,7	140 000 Ft	30%	10%	15%	4 645 620 Ft
<b>Épület értéke összesen kerekítve:</b>	<b>2 495</b>					<b>386 300 000 Ft</b>

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**503 400 000 Ft**azaz **Ötszázhárommillió-négyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

Az építési költségek a költségbecslési segédlet adatai alapján kerültek meghatározásra.

**Havi bérleti díj megállapítás a becsült piaci értékből  
(hozamszámítás, mint a tőkésítési eljárás fordítottja)**

Egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint éves hozamra, vagy járadékra egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga, milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, például egy ingatlan esetében, milyen havi bérleti díjra, milyen bevételre számíthat.

Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett, milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni. Leginkább ellenőrző módszerre alkalmas, ahol ellenőrizhető hogy megtérül-e a befektetett összeg, egy adott hozamelvárás mellett, ha ismerjük a piaci értéket.

Hozamszámítás	Mértéke	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	2 333	
Becsült piaci érték		503 400 000 Ft
<b>Költségek:</b>		
2 éves Államkötvény átlag hozama:	2,25%	11 326 500 Ft
Ingatlan piaci kockázata:	1,00%	5 034 000 Ft
Likviditási kockázatok:	1,75%	8 809 500 Ft
Szektoralis kockázat:	1,00%	5 034 000 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Elvárt hozam (%)	6,00%	
Éves bérleti díj:		30 204 000 Ft
<b>Havi bérleti díj:</b>		<b>2 517 000 Ft</b>

Az ingatlan piaci értékéből számított havi bérleti díja (kerekítve):

**2 517 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-ötszáztizethétezer- Ft .**

Megjegyzés:

Ellenőrző számítás, a hozamelvű számításhoz. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket. A megállapított bérleti díj áfa nélküli nettó összeg. Ez az az összeg, amiért a tulajdonosnak várhatóan megtérül a befektetése, az adott hozamelvárás mellett.

**Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		Bp., XIX. ker. Kispest	Bp., XX. ker. Zodony	Bp., XX. ker. Helsinki
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> )	2 333	850	861	1 500
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		1 790 000	2 350 000	3 000 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		2 106	2 729	2 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		1 895	2 456	1 800

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	-10%	-5%
funkcióváltásra való alkalmasság	0%	-10%	-5%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-15%</b>	<b>-30%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:	1 611	1 720	1 620
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>1 650</b>	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	2 333	
Használat szempontjából hasznos telek (m2):	1 500	
<b>Bevételek:</b>		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 650	
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint (telek):	450	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		43 434 720 Ft
<i>Becsült piaci bérleti díj:</i>		<i>3 079 600 Ft/hó</i>
<i>Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:</i>		<i>2 309 700 Ft/hó</i>
<b>Költségek:</b>		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	4%	1 737 389 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	4%	1 737 389 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	8%	3 474 778 Ft
Egyéb költségek (%)		0 Ft
Költségek összesen:		6 949 555 Ft
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		36 485 165 Ft
Tőkésítési ráta (%)	7,5%	
Tőkésített érték:		486 468 864 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**486 500 000 Ft**azaz **Négyszáznyolcvanhatmillió-ötszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

\*Megállapításunk és az erre felépített minimál bérleti díj javaslat, (amely számviteli célú elszámolásra készül) minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket adhat, mivel a tényleges érték csak egy konkrét bérlelővel lezajló alku, vagy árlicitre (melynek kiinduló alapját képezheti a minimális bérleti díj) alapozott versenyztetés során alakulhat ki.

## 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. Viszont a bérleti díj meghatározásánál ezt a módszert alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	503 400 000 Ft	100%	503 400 000 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	486 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>503 400 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

503 400 000 Ft

azaz Ötszázhárommillió-négyszázezer- 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

Budapesti Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási  
 Budapesti Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási

Nem hiteles tulajdoni lap - Rendeltetés

Magyarországi Állam

1203 Budapest

Budapesti Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási

Budapesti Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási

1203 BUDAPEST 12. KER. KÁLMÁN UTCA 15. (ISKOLA)

1203/1

1. Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Alkalmazottak

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

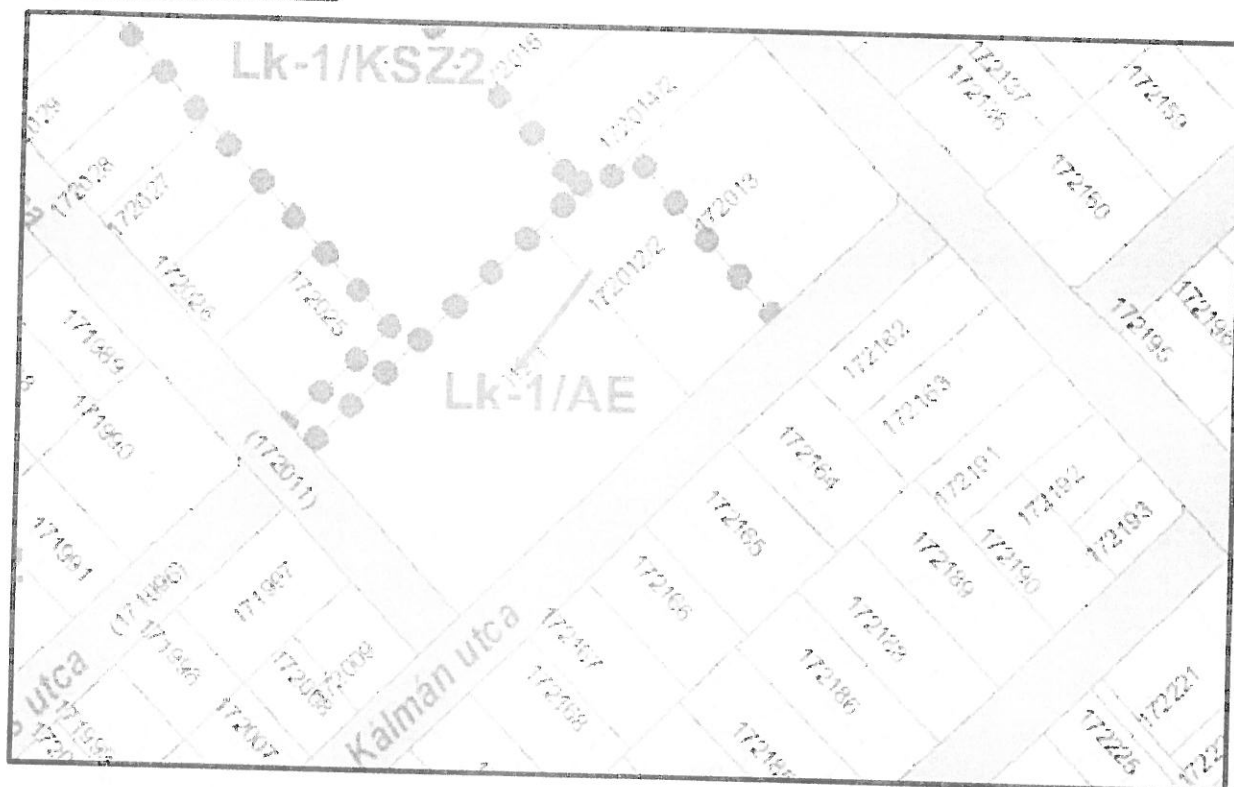
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**ÖVEZETI BESOROLÁS**



**ÖVEZETI LEÍRÁS**

(9) Az Lk-1/AE jelű építési övezetek a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgálnak:

- 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.

(10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

**3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) <sup>80</sup>**

Építési övezeti jel	Közlétfelület legkisebb felület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szinttől mért legnagyobb megengedett felület (m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parvokörszám fordítható
Lk-1/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5

HELYISÉGLISTA

Szint	Helyiség szám	m <sup>2</sup>	Bm.
II. Emelet	Össz.:	639,13	
1	34	69	3,97
2	33	15,55	3,97
3	32	18,35	3,97
4	31	57,2	3,97
5	30	56,28	3,97
6	29	54,23	3,97
7	28	56,37	3,97
8	27	57,37	3,97
9	26	14,9	3,97
10	25	49,53	3,97
11	Tanári mosdó1	1,48	3,97
12	Tanári wc1	0,64	3,97
13	Tanári mosdó2	1,76	3,97
14	Tanári wc2	0,88	3,97
15	Férfi mosdó	4,28	3,97
16	Férfi Wc	5,8	3,97
17	Lány mosdó	4,1	3,97
18	Lány wc	10,25	3,97
19	Folyosó	117,81	2,41
20	Zsibongó	41,15	2,99
21	Tak. Szertár	2,2	3,97

I. Emelet	Össz.:	633,63	
1	23	10,67	3,97
2	23 előtér	5,61	3,97
3	22	15,07	3,97
4	21	21,79	3,97
5	20	63,9	3,97
6	19	46,24	3,97
7	18	50,32	3,97
8	17	58,41	3,97
9	16	59,96	3,97
10	15	50,69	3,97
11	14	15,19	3,97
12	13	48,71	3,97
13	lg. előtér	13,58	3,97
14	Tanári mosdó1	1,57	3,97
15	Tanári wc1	0,96	3,97
16	Tanári mosdó2	1,91	3,97
17	Tanári wc2	0,92	3,97
18	Férfi mosdó	4,03	3,97
19	Férfi wc	6,14	3,97
20	Lány mosdó	4,57	3,97
21	Lány wc	10,35	3,97
22	Folyosó	100,82	3,97
23	Zsibongó	40,02	3,7
24	Tak. Szertár	2,2	3,18

Pince		158,49	
1	Tároló1	5,52	
2	Tároló2	10,92	
3	Lépcső tér	18,85	
4	Előtér	4,65	
5	Kazánház	46,59	
6	Közlekedő	6,1	
7	Mosdó+wc1	1,91	
8	Mosdó+wc2	1,79	
9	Sz.gép terem1	30,97	
10	Sz.gép terem2	31,19	
Lépcsőház	Lépcsőkar+pihenő	változó	

Földszint		524,32	
1	Tornaterem	168,12	4,66
2	Kazánház	11,93	3,31
3	Kazánház előtér	5,14	3,42
4	Tároló1	7,58	3,29
5	Fiú öltöző	12,54	3,3
6	Fiú mosdó	6,23	3,39
7	Előtér	3,64	3,3
8	Tároló2	7,57	3,24
9	Lány öltöző	12,71	3,3
10	Lány mosdó	6,91	3,38
11	Előtér2	3,45	3,3
12	Közlekedő	26,06	2,31
13	Széfogó	6,39	2,31
14	Orvosi szoba	16,01	3,41
15	Zsibongó	25,93	3,42
16	Zsibongó lépcső	7,79	3,68
17	Zsibongó (nagy bm.)	15,22	3,94
18	Takarító szertár	2,2	3,42
19	Folyosó	30,6	4,06
20	Étkező	28,28	4,1
21	Tálaló	22,5	4,1
22	Konyha	10,82	4,1
23	Raktár 1	2,48	4,1
24	Raktár2	2,35	4,1
25	Öltöző	6,7	4,1
26	Konyhai mosdó	2,07	4,1
27	Konyhai wc	1,06	4,1
28	Gázóra helyiség1	8,3	4,06
29	Gázóra helyiség2	5,37	4,06
Gondnoki lakás	Előszoba	3,52	4,02
	Konyha	4,56	3,13
	Wc	1,53	4,06
	Szoba1	29,73	4,06
	Közlekedő	3,23	4,02
	Zuhanyzó	3,01	4,05
	Szoba2	12,79	4,06

Földszint		465,87	
1	Oktatókonyha- 1	48,64	4,18
2	Étterem (Büfé)	60,8	4,15
3	Oktatókonyha- 2	48,7	4,15
4	Iroda	3,18	
5	Előtér	6,07	
6	Raktár-1	6,81	
7	Előkészítő	6,63	
8	Oktatókonyha- 3	46,48	4,15
9	Előtér	12,93	3,96
10	Folyosó	31,18	
11	Tanterem	32,14	4,26
12	WC	9,91	
13	Kézmosó	4,92	4,22

Pince		73,74	
1	Pince lépcsőtér	13,98	
2	Tároló-1	38,61	2,26
3	Tároló-2	21,15	2,13

Összesen:	II. emelet	639,13	m <sup>2</sup>
	I. emelet	633,63	m <sup>2</sup>
	Földszint	524,32	m <sup>2</sup>
	Pince	158,49	m <sup>2</sup>
	Földszint (elzárt terület)	465,87	m <sup>2</sup>
	Pince (elzárt terület)	73,74	m <sup>2</sup>
		<b>2495,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. sportpálya



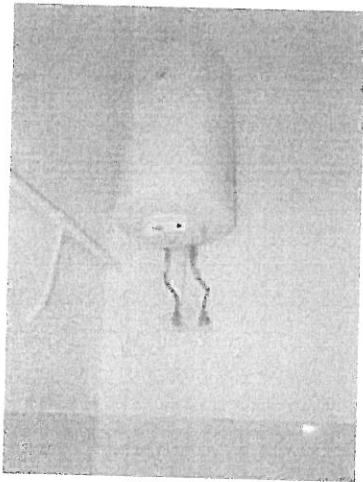
03. homlokzat



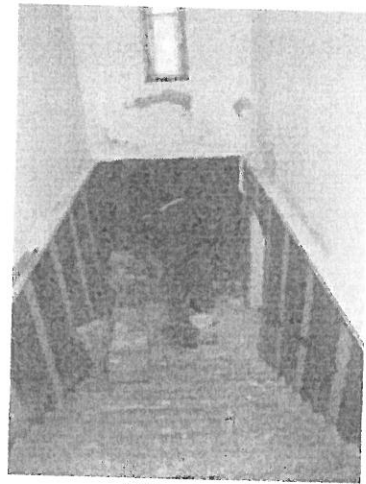
04. kapubejárat



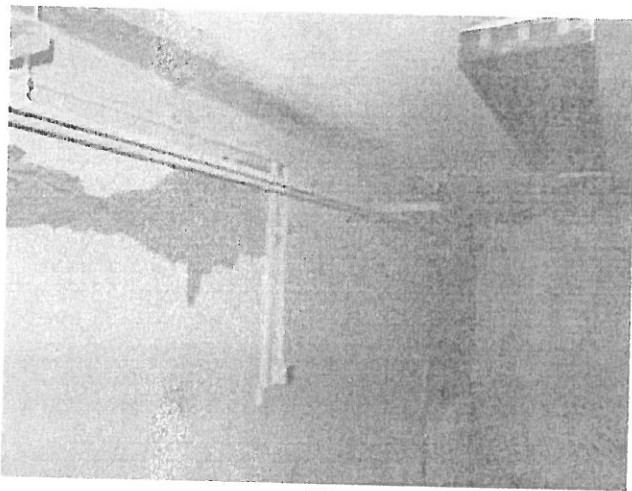
05. előtér



06. villanybojler



07. pince lejárata



08. pince



09. étkező



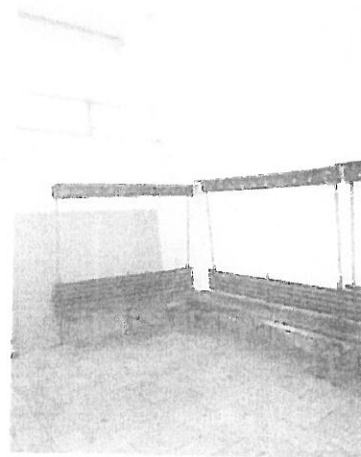
10. folyosó



11. orvosi szoba



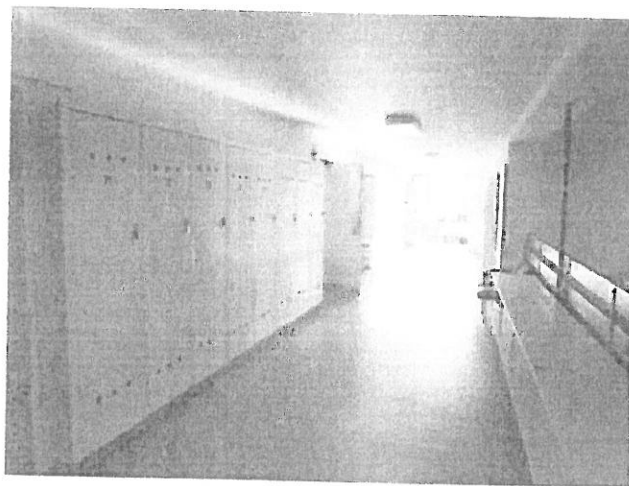
12. tornaterem



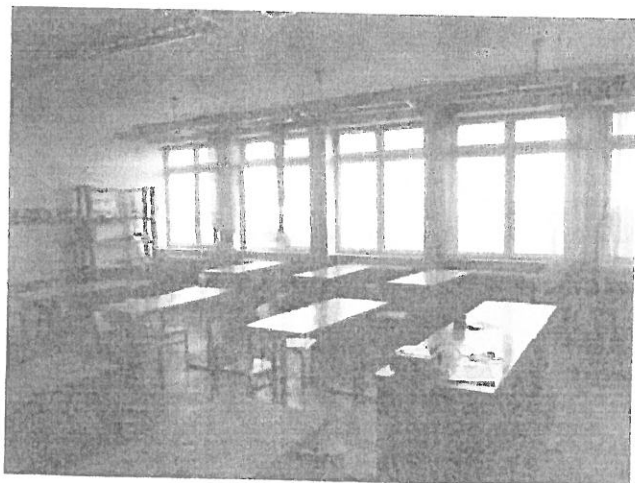
13. öltöző



14. lépcsőforduló



15. folyosó



16. tanterem



17. tornaterem tetőszerkezete