

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az Éltés Mátyás Általános Iskola és Diákotthon Gyermekotthon és Módszertani
intézménnyel kapcsolatos 774/2010. (III. 18.) KÖKT határozatban foglaltak
végrehajtásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2010. március 18-ai ülésén elfogadott 774/2010. (III. 18.) határozatában felkérte a Polgármestert, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a Fővárosi Önkormányzattal arról, hogy az Éltés Mátyás Általános Iskola Diákotthon Gyermekotthon és Módszertani Intézmény (1108 Bp. X. ker. Újhegyi sétány 9-11.) épületét milyen feltételekkel bocsátaná a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonába.

A tárgyalások és egyeztetések több körben zajlottak, melynek eredményeképpen Budapest Főváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Oktatási, Gyermek- és Ifjúsági Főosztályának vezetője, Pölöskei Gáborné 2012. február 6-án kelt levelében megküldte Önkormányzatunknak a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, Budapest X. ker., Újhegy stny. 9-11. szám alatti iskolaépületre vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke nettó 433 600 000 Ft. A 8 405 m² területű, a tulajdoni lapon kivett általános iskolaként szereplő ingatlanra vonatkozó értékbecslés érvényességét hat hónapban határozták meg. Az értékbecslés az előterjesztés 2. mellékleteként olvasható.

Egy ilyen összegű befektetés megerősítéséhez mindenképpen szükséges a Képviselő-testület döntése. Az ingatlan megvásárlása helyett szóba jöhet még az ingatlancsere lehetősége is, azonban Önkormányzatunk jelenleg ilyen összegű csereingatlant nem tud felajánlani.



II. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. február 15.


Kovács Róbert

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző 

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (... ..) határozata**

**az Éltes Mátyás Általános Iskola és Diákotthon Gyermekotthon és Módszertani
intézménnyel kapcsolatos 774/2010. (III. 18.) KÖKT határozatban foglaltak
végrehajtásáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 774/2010. (III. 18.) KÖKT határozatban foglalt szándékát, mely szerint az Éltes Mátyás Általános Iskola és Diákotthon Gyermekotthon és Módszertani intézmény (1108 Bp. X., Újhegyi stny. 9-11. szám alatti) épületét átveszi a Budapest Főváros Önkormányzatától, az FPH 38/352-1/2012. iktatószámom megküldött értébecslésben foglalt nettó 433 600 000 Ft összegű ingatlanforgalmi érték alapján visszavonja.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros Önkormányzatának illetékes vezetőjét tájékoztassa a képviselő-testületi döntésről.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési területért felelős alpolgármester
a Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Budapest X. kerület, 42309/56 hrsz. alatti, Bányató utca 18-20, Újhegyi sétány
9-11 szám alatt lévő Éltes Mátyás Általános Iskola, Diákotthon,
Gyermekotthon ingatlan forgalmi értékének meghatározásáról**



Készült: 3 példányban

Budapest
2012. január

ÉRTÉKELŐ LAP

Megbízás:

Megbízó:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási
Főosztály megbízásából az Oktatási, Gyermek- és Ifjúságvédelmi
Főosztály részére
1052. Budapest Városház u. 9-11.

Az értékelést végző társaság neve:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1013. Budapest, Attila út 13/a.

Az értékelés fordulónapja:

2012. január 31.

Érvényesség ideje:

hat hónap

Az értékelés célja:

Budapest X. kerület Bányató u. 18-20, Újhegyi sétány 9-11, hrsz:
42309/56 szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlan
forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan adatai:

Cím:

Bp., X. kerület, Bányató utca 18-20.

Hrsz:

42309/56

Megnevezés:

tulajdoni lapon kivett általános iskola

Terület:

8 405 m²

Keretövezet:

L-7

Az ingatlan forgalmi értékét:

433.600.000,- Ft

azaz: négyszázharminchárommillió-hatszázezer forint,

összegre becsüljük, mely érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékbecslésben foglalt, ténymegállapítások igazak és helyesek Az értékbecslésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Az érték, mely szakértői véleményünket tartalmazza, kiindulásul szolgálhat az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

A becslés érvényessége hat hónap, ezen időn túl a dokumentációt aktualizálni kell.

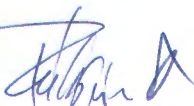
A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon alapul.

Budapest, 2012. január 31.



Kiss Máté Gábor

Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató



Fábíán Zsuzsanna
ingatlanforgalmi szakértő



Blahó Edit

ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal:
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	2.
1. ELŐZMÉNYEK	4.
1.1. A megbízás tárgya, célja	4.
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5.
2.1. Budapest X. kerület, története, elhelyezkedése, közlekedése	5.
2.2. Jogi helyzet	8.
2.3. Fekvés, elhelyezkedés, megközelítés, infrastrukturális ellátottság, Közműhelyzet	8.
2.3.1. Tárgyi Ingatlan ismertetése	9.
3. ÉRTÉKELÉS	10.
3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések	10.
3.2. Az értékelés köre és szempontjai	12.
3.3. Az értékelés módszere	12.
3.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer	12.
3.3.2. Költség alapú, nettó pótlási érték meghatározó módszer	13.
3.3.3. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével	13.
3.4. A kiválasztott módszer	14.
4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS	15.
4.1. A forgalmi érték meghatározása nettó pótlási költség számítás módszerével	15.
4.1.1. A telek értékének meghatározása	15.
4.1.2. A felépítmény értékének meghatározása	16.
5. ÖSSZEFOGLALÁS	19.
MELLÉKLETEK	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya, célja:

A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képező, a X. kerület Bányató utca 18-20, Újhegyi sétány 9-11 szám alatti Éltés Mátyás Általános Iskola, Diákotthon, és Gyermekotthon.

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

A szakértői vélemény elkészítéséhez Társaságunk megkapta a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből 2011. 12. 22-én lekért tulajdoni lap Munkapéldány másolatát, valamint a térképmásolatot, illetve az Internet telepulestervezes.hu honlapról letöltésre került a Fővárosi Szabályozási Keretterv Kivonat, és légi fotót., továbbá a 2005 évben készült, az iskola átépítésére vonatkozó terveket.

Az ingatlan értékalkotó adottságainak szemrevételezése céljából 2012. január 26-án helyszíni szemlét tartottunk.

Szakvéleményünket a rendelkezésünkre álló dokumentáció, és a szemrevételezéssel tapasztaltak összevetésével készítettük el.

A helyszíni szemlén megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét, a felépítmények műszaki, funkcionális jellemzőit, megközelítési lehetőségét, környezetéhez való kapcsolatát és egyéb értékalkotó jellemzőit. Az ingatlanról fényképfelvételeket készítettünk, melyek jelen szakvéleményünk mellékletét képezik.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. A X. kerület története

A kerület múltja:

Budapest X. kerülete egészen a múlt század végéig önálló település volt és az 1950-es évekig a főváros peremkerületének számított. A kerület történetét a legutóbbi időkig jelentősen meghatározó Kewer (Kőér) hegy első említése IV. Béla egy adomány leveléből maradt ránk. A "hegy" 147 m-es magasságával valóban kimagasodik a Pesti- síkságból s névből következtetve már a XIII. században ismerték kőbányáit. Az itt található mészkő a földtörténeti középkorban keletkezett, amikor a Kárpát medence nagy részét tenger borította. Ez a terület valószínűleg egy tengeröböl lehetett, ahol a mészvázak csigák maradványai nagy mennyiségben rakódtak le. A mészkő rétegekre az újkorban agyag rakódott le.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. Írás van például arról, hogy az 1600-as években a kecskeméti református templom falához innen szállították a követ, a budai pasa külön engedélyével. A jól fűrészelhető, faragható mészkőből emelték többek között a Tudományos Akadémia palotáját, az Egyetemi Könyvtárat és a Lánchíd pilléreinek felső részét. A kezdetleges módszerekkel, kissé szervezetlenül végzett kitermelés a múlt század végére veszélyessé tették a bányászatot, ezért 1890-ben rendeletben tiltották meg a további munkát. A hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak és alapot szolgáltak az idetelepülő borászat és a sörfőzés számára. A hatalmas pincerendszer a mai Körösi Csoma utca és Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, itt van a legnagyobb bejárata, és teljes hossza elérheti a 33 km-t is, hisz még ma is vannak feltérképezetlen részei. A bányászaton kívül a szőlőtermesztés is virágzott a környéken. A pestiek, mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartották számon a régi Kőbányát. Két szőlőhegy volt a környéken, az Ó-hegy és az Új-hegy, mindkettő helyét ma utca nevek őrzik. Az Ó-hegy tetején áll az ekkori borászat talán utolsó helyi emléke a csősztorony. Kőbánya elfelejtett nevezetességei közé tartozott a sertéskereskedelem. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. A legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak, ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára.

Kevesen tudják, hogy a X. kerület területén épült meg az ország első lóvontatású vasútja is. Valójában egy újszerű megoldásról, ún. "lebegővasútról" van szó. Ennek lényege az volt, hogy a kerekek nem a talajon, hanem a föld felett, gerendákon elhelyezett síneken futottak. A vasút a kőbányák és Pest összekötését biztosította, valamint a tervezett Pest- Debrecen vasútvonal kísérleti "példányának" szánták. Az ötlet nem vált be, mert gyakoriak voltak a meghibásodások és a szerkezet életveszélyes volt, ezért egy évvel az 1827-es avató ünnepség után le is bontották a vasutat.

A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kicserélni. Miután 1872-ben Budapest megalakulásával a főváros tizedik kerülete lett folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a kerület lakosainak száma. 1869-ben 4353-an laktak Kőbányán, ez a szám 1910-re 51034-re módosult. A növekedés ellenére egész Budapesten a X. kerületben volt a legrosszabb az iskolai helyzet. Mindössze három iskola működött a kerületben, és csak a tankötelesek 56%-át írták be iskolába. A helyzet megoldására 1904-ben gimnáziumot alapítottak Kőbányán. A lakosok nagy része munkás volt, akik az újonnan ide települt gyárakban dolgoztak. Ekkor alakultak ki azok a nyomortanyák és bádogvárosok melyek egészen a 60-as évekig rányomták bélyegüket a "munkás kerületre". A súlyos lakás problémákat a 70-es 80-as években állami lakásépítésekkel próbálták megoldani.

Az 1800-as évek derekától számos nagy gyár alakult Kőbányán. A Rákos- patak és a Kerepesi út találkozásánál állt hajdan Széchenyi István malma. A XIX. század legelején alakult az első téglagyár a Drasche, ezt vette át 1868-ban a "Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten". A híres kőbányai sörgyárak alapjait az 1850-es években rakták le, ekkor kezdte meg működését a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőző. A Perlmutterből lett a későbbi Dreher gyár, a másikkól pedig az Első Magyar Részvény Serfőző. 1906-ban alapított Richter Gedeon híres gyógyszerész gyárat a Gyömrői úton, mely 40 év után ma ismét viselheti nevét.

A kerület jelene:

Kőbánya lakossága az elmúlt évtizedben 100000-ről 75000-re csökkent, elsősorban a jól kereső, magasan képzett emberek elköltözése miatt. Az értelmiségi réteg elvándorlásának megállítása elsősorban az itt élők érdeke. Éppen ezért kiemelt cél, hogy a fővárosi város rehabilitáció keretén belül és tőkeerős magánbefektetők közreműködésével minél több lakás épüljön.

Az önkormányzat megpróbál minél több fiatalt a kerületbe csábítani, olyan feltételeket kínálva számukra, hogy szívesen szerezzék meg első önálló lakásukat e városrészben. A kőbányai önkormányzat javaslatára a főváros közgyűlése rehabilitációs akcióterületté nyilvánította Kőbánya városközpontjának azon részét, amely az elmúlt évszázadot nagyobb átalakulás nélkül vészelte át. A fejlesztés első jelentős lépcsőfokát jelentette a "Százlakásos Ház" átadása. Ezeket a bérlakásokat olyan kőbányaiak számára építették, akik korábban is önkormányzati lakásban laktak, s az új, minőségi lakásért a korábbinál magasabb bérleti díjat is hajlandóak voltak fizetni. Az általuk leadott lakásokat, más rászorulóknak kaphatták meg.

Az elmúlt években több száz lakás épült fel, így a népesség fogyása megállt. A Magnezit gyár egykori Gergely utcai területén megépült, több mint száz társasházi lakás. Egy másik, a Posta épülete mögötti, közel 5000 négyzetméteres telek, ahol ma egy jellegzetes, kör alakú toronyépület, a Körösi Ház található. A Kápolna tér is átalakult a "Csajkovszkij-palazzo" felépítésével. Néhány méterrel arrébb a Cserkesz-udvar több, mint 80 új lakást foglal magában. Nagyarányú építkezés folyik az egészségházzal szemben és az Újhegyi úton is. A foghíjtelkeken sorra épülnek fel a 6, 8, 12 lakásos társasházak. A legnagyobb fejlesztés a "Kőbánya Kapuja" beruházás a Mázsa téren. Ide összesen nyolcszáz lakásos lakóházat terveznek építeni, a hozzájuk tartozó szolgáltató és kereskedelmi egységekkel. Bevásárlóközpont és szakáruház is létesül parkolókkal és mélygarázsokkal, a komplexum legmagasabb épülete 55 méteres lesz. A beruházás befolyásolja majd a közlekedést is, hiszen a terület forgalmi rendezése is szükségessé válik. Az építkezés a tervek szerint már júniusban elkezdődhet.

A kerület fejlődésének fontos eleme az úthálózat korszerűsítése. A közlekedés milyensége nagyban befolyásolja az itt lakók életminőségét, városrészünk megítélését. Az Örs vezér téren korszerű buszvégállomás került kialakításra, a Kőbányai utat - amely a belvárossal kapcsolja össze Kőbányát - és a Vaspálya utcát a közelmúltban végig felújították. Befejeződött az egykor bányászott területek feltöltése ahol hamarosan közparkok kerülnek kialakításra.

A lakások számának növekedésével egyre több ipari terület válik parkos, fás zöldövezetté. A gondozott parkok összterületét tekintve Kőbánya a fővárosi listavezető. A köztudatban Kőbánya még mindig munkáskerületként él, annak ellenére, hogy az egykori üzemek többsége már megszűnt. Napjainkban tanúi lehetünk annak, miként alakul át fokozatosan Kőbánya munkaövezetből lakóövezetté.

2.2. Jogi helyzet ismertetése

A beszerzett Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal által 2011. 12. 22-én kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint, az Ingatlan **Budapest X. kerület, belterület, 42309/56 helyrajzi számon** nyilvántartott, kivett általános iskola megnevezésű, **8405 m²** alapterületű Ingatlan.

I/1. sorszám alatt:

Az egyéb önálló ingatlan adatai: 8405 (m²)
 Megnevezés: kivett általános iskola
 Tulajdoni hányad: 1/1

II/1. sorszám alatt:

Tulajdoni hányad: 1/1
 Bejegyző határozat, érkezési idő: 207166/1/2000/00.08.22
 Jogcím: 1991. évi LXV. tv. 107.§ (2.), jogutódlás
 Jogállás: tulajdonos
 Név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 Cím: 1052. Budapest, Városház utca 9-11

III/rész:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31151/2/2011/11.01.04
 Jogcím: vezetékjog 97 m² területre
 Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.
 Cím: 1116. Budapest, Kalotaszeg u. 31.

2.3. Fekvés, elhelyezkedés, megközelítés, infrastrukturális ellátottság, közműhelyzet

Az ingatlan Budapest X. kerület Újhegy részében, az Újhegyi sétány és Bányató utca sarán található.

Az 1970-es években épült, panelszerkezetes technológiával, környezetében szintén tízemeletes panelszerkezetes épületek találhatók.

Megközelítése:

Tömegközlekedéssel a közeli főútvonalakon keresztül autóbusszal, valamint személygépkocsival közelíthető meg, parkolási lehetőség az ingatlan környező utcáiban lehetséges.

Infrastrukturális ellátottsága:

Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi és kulturális intézmények 200-500 m-en belül elérhetőek.

Környezet:

Az ingatlan közvetlen közelében lakótelepi és intézményi létesítmények találhatóak. A tömbös lakótelepi beépítés miatt viszonylag sok zöldövezeti rész került kialakításra, továbbá öt perces sétára van az ingatlantól az Újhegy park, ahol a Mélytó is található, mely az iskolába járó valamint diákotthonban lakó gyerekek részére kirándulási lehetőséget is biztosít.

Közművek:

Az ingatlan összközműves.

2.3.1. Tárgyi Ingatlan ismertetése

Az épület 1970-es években épült, szabadon álló részben alápincézett földszint+ 1 emelet, harántfalas előre gyártott vb. elemes, lapos tetős épület.

Az épület eredetileg óvodának épült, de az iskola beköltözésekor kisebb átalakításokat végeztek.

Jelenleg a földszinti részen a hátsó kert felé néznek a tantermek, az utcai előkertre az irodák, az emeleten pedig a gyermek – és diákotthon található.

A földszinten található továbbá egy tornaszoba, könyvtár, fejlesztő szobák, valamint konyha — a gyermekek étkeztetéséhez itt főznek, valamint más környező iskolába is szállítanak ebédet — és étkező. A pincészinon található a mosoda, a karbantartó részleg és alkatrész raktár.

Az ingatlan összközműves, a fűtést a Távhőszolgáltató biztosítja.

Az épület meglévő földszinti alapterülete 1.689 m², a pince 305 m², az emeleti szint 756 m².

Az elmúlt évek során az épületben erőteljes amortizálást végeztek az ott lakó diákok.

A jelenlegi igazgatónő két évvel ezelőtti kinevezése után kezdte meg az épület felújítását.

A két év alatt az összes ajtó, a dróthálós ablaküvegek, az otthonok bútorai kicserélésre kerültek. A tantermek és szobák új lamináltparketta burkolatot kaptak, a falakat átfestették, a szociális helyiségek felújítása is folyamatos.

A felújítás nem csak az épületre terjedt ki, hanem a tantermek — interaktív táblák, kivetítők, média boks — és az otthonok közösségi tereinek — tv, mikró, hűtő, mosógépek — felszereltségére. Az otthonokban mindegyik szobához külön szociális blokk tartozik.

Az épületben a Módszertani Intézet már nem üzemel, de a gyermekek részére külön logopédia szoba, pszichológia szoba, informatika szoba, szövőszoba, tankonyha került kialakításra.

A tavalyi évben készült el az udvari játszótér, új bútorokkal, az iskola külső homlokzatának felújítása, valamint megkezdték az ablakok cseréjét, mely még jelenleg is folyik.

Az udvar elülső kertjében gépkocsi parkolók kerületek kialakításra, a személyzet részére, továbbá az iskola saját Toyota típusú kisbusza is itt parkol.

Az általános iskola 80, a diákotthon 20, a gyermekotthon 40 férőhelyes. Jelenleg hiper és enyhén értelmi fogyatékos gyerekek járnak az intézménybe.

3. ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározását az European Valution Standards 2003. (EVS 2003) európai értékelési szabványok, alapelvek iránymutatásainak megfelelő értékelési módszer szerint határoztuk meg.

3.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések

Az előzőekben részletesen ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározásához alapelveként a következőket rögzítjük:

- Szakvéleményünkben az értékelendő ingatlant forgalomképes, vagyonelemként értékeltük.
- A leírtakon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatot nem végeztünk, ezek tisztázatlanságából származó következményekért felelősséget nem vállalunk;
- A rendelkezésre bocsátott és általunk az értékeléshez felhasznált adatok, dokumentációk, információk valódiságát és helyességét az adatszolgáltató szavatolja,
- Az egységek alapterületének meghatározásánál a Megrendelő által biztosított iratanyagokban szereplő adatokat vettük figyelembe,
- Feltételezzük, hogy az ingatlan hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől, valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- Műszaki méréseket, diagnosztikai, statikai, és más egyéb vizsgálatokat nem végeztünk, azok nem képezték feladatunkat, elfogadtuk az adatszolgáltatók által adott információkat, adatokat;

- Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl. rejtett meghibásodások, gépészeti elemek, stb.) az értékelők nem vállalnak felelősséget;
- Az ingatlan értékelése a beszerezhető piaci információkra támaszkodva tapasztalati úton történt, nagyszámú, szerteágazó értékbefolyásoló tényező figyelembevételére alapján, melyek általában a következők:

Értéknövelő tényezők:

- a fővárosban, és ezen belül a kerületben elfoglalt helyük, jelentőségük,
- megközelítési lehetőségük,
- infrastrukturális ellátottságuk,

Értékcsökkentő tényezők:

- ingatlanok állapota
- A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan tulajdonjoga az értékelés időpontjában gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, mely tisztességes, adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik. Ezek a kritériumok a következők:
 - az ingatlanok szabadon kerülnek piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
 - az adottságokat és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlanok elegendő ideig ki vannak téve a szabadpiaci hatásoknak,
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
 - a szükséges információellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított,
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motivációk vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- Az értékelés effektív időpontja 2012. január hó 26. Mivel a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálhatók változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért hat hónapon túl a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- A KVSZ besorolása szerint L7-X/I jelű építési övezet, ahol a telken belül egy épület helyezett el, kiegészítő funkciók csak a fő épülettel egy tömegben alakítható ki, maximális magasság 9,0 m, csak oktatás, sportolás építményei, közintézményhez tartozó szálláshely, valamint a fő rendeltetést kiegészítő funkció alakítható ki.
- Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak és csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

3.2. Az értékelés köre és szempontjai

Közgazdasági értelemben az érték a javak hasznának és gyakoriságának egybevetésével alkotott ítélet. Az érték fogalmának ezen értelmezésével az érték tehát nem egyszerűen és egységesen meghatározható fogalom, mert az alapját képező két fő tényező: a haszon és a gyakoriság önmagukban véve is állandóan változók.

Az értékelés ezért mindig csak egy bizonyos adott helyen és időpontban, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti, ezért szükséges, hogy feltüntessük mindazon elgondolásokat és elveket, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgálnak. Az értékelés későbbiekben ismertetett eredménye a lefolytatott helyszíni szemléken, az átadott iratanyag adatain, valamint a rendelkezésre álló adatok összehasonlító elemzésén alapul.

3.3. Az értékelés módszere

Az értékbecslői gyakorlatban a forgalmi érték megállapítására az értékbecslők jellemzően az alábbi módszereket alkalmazzák:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer,
- Költségen alapuló módszer,
- Hozamszámításon alapuló módszer.

3.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer

A piaci összehasonlító módszer lényege, hogy az adott körzetben, az ingatlanpiacon közelmúltban megjelenő értékesített, vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereit, az értékelést végző szakértő összehasonlítja, az értékelendő ingatlan adottságaival, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Ennek vizsgálatául részben társaságunk adatbankját, részben a betekintésre átadott szakvéleményekben feltüntetett adatokat, részben a szaklapokban feltüntetett hasonló ingatlanok adatait vettük kiindulási alapként.

Minél közvetlenebb az összehasonlításra vonatkozó ingatlan adottsága, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlításra rendszerint a következő szempontok szolgálnak:

- a realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság,
- közművesítettség, közműhelyzet,

- az ingatlan mérete, alakja,
- a felépítmények, építmények általános (fizikai, eszmei) állapota,
- fejlesztési lehetősége, stb.

A módszer főbb lépései:

- alaphalmaz és az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmodosító tényezők elemzése,
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

3.3.2. Költség alapú, nettó pótlási érték meghatározó módszer

Ennél a módszernél az értékelő az illető épület (rész) megépítésének jelenlegi költségeiből indul ki. Ezt a fajlagos értéket szorozzák meg az értékelendő épület (rész) alapterületével, majd ezt az értéket csökkentik a helyszíni szemle alkalmával észrevételezett és meghatározott épületre jellemző műszaki állapotot és eszmei avultsági fokot tükröző szorzókkal.

3.3.3. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnének, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést.

Az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó nettó jelenértékét (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb megközelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevélettermelő képessége és értéke között.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevéletét alakítjuk át értékévé úgy, hogy elosztjuk a becsült bevéletet a tőkésítési rátával, amely reprezentálja a bevélet és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{Működésből származó nettó jövedelem}}{\text{Tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

3.4. A kiválasztott módszer ismertetése

Az értékbecslői gyakorlatban egy ingatlan értékét két módszer kiválasztásával kell meghatározni. Az egyik módszer a konkrét forgalmi érték meghatározására kiválasztott módszer, míg a másik módszer, a kialakított érték ellenőrzéseként szolgál.

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál figyelembe vettük, hogy az értékelt ingatlan speciális ingatlan — iskola —, az összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés nem lenne célravezető, mert a tisztán a forgalmi viszonyokon, piaci alapokon történő értékbecslés ebben az esetben nem mutatna valós értéket.

Tekintettel arra, a tényre, hogy az ingatlan iskola, funkciójából adódóan a hozamszámítás módszere sem alkalmazható.

Felépítményes ingatlanunk esetében a nettópótlási költségen alapuló módszert választottuk. Ezen módszer, az ingatlant két értékalakító tényezőre bontja fel. Az egyik tényező a telek (földrészlet) értéke, a másik a felépítmény értéke. A két érték összege adja az ingatlan értékét. Az összetevők közül a telek értékének a meghatározása piaci módszerrel történik. Az épület értékének meghatározására a nettó újraelőállítási módszert alkalmazzuk.

Ebben az esetben az eljárás a megszokott. Az épület újralétesítési, újraelőállítási költségeinek meghatározásához a szakmai gyakorlat által elfogadott kiadvány adataiból indulnak ki.

A számításoknál a fajlagos árak megállapításához az „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2011.” című kiadványt használtuk fel.

Ez a segédlet adott épülettípusokra fajlagos nettó költségeket közöl, külön megbontásban a szerkezetépítési és szakipari, az épületgépészeti, valamint az épületvillamossági költségek tekintetében.

Az itt közölt adatokat összevetettük a jelenlegi állapottal, majd ezen fajlagos nettó m²-re vetített költségeket a való „élethez” igazítottuk. A becstérték lényegében az újraelőállítási értékből az avultság figyelembevételével kerül kiszámításra. A helyszíni szemlén látottak alapján történt meg a jelenlegi műszaki állapot felvétele.

A műszaki állapot megállapításánál az épület valós állapotát, az erkölcsi avulását, és az épületnek a jövő szempontjából számításba vehető szerepét is figyelembe vettük.

Az újraelőállítási érték alapján számított becstérték és a telek forgalmi értéke alapján megállapított forgalmi értéket szakértők az adott létesítmény pontos forgalmi értékének tartják.

4. KONKRÉT ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK KISZÁMÍTÁSA NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGSZÁMÍTÁS MÓDSZERÉVEL

4.1.1. A telek értékének meghatározása:

A rendelkezésünkre álló összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel. Gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását.

Első lépésben vizsgáltuk Társaságunk által, valamint az X. ker. Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy a kerületben a hasonló funkciójú ingatlanok értékesítési adatai nem publikusak, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu weboldalán található eladó kínálati ingatlanok adataira is. Társaságunk a tavalyi évben a X. ker. Gyógyszergyári úton értékesített telket 8.450,- Ft/m² áron, de jelen értékelésnél ezt nem tudjuk figyelembe venni, tekintettel arra, hogy a telek övezeti besorolása közterület (tematikus park).

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait az alábbiakban mutatjuk be.

- 1./ Budapest X. kerület Maglódi út
Alapterület: 1 250 m²
Megnevezés: lakóövezeti telek
Vételár: 25 M Ft
Fajlagos m² ár: 20.000,- Ft/m²
- 2./ Budapest X. kerület Kada utca
Alapterület: 3 800 m²
Megnevezés: lakóövezeti telek
Vételár: 180 M Ft
Fajlagos m² ár: 47.368 Ft/m²
- 3./ Budapest X. kerület Keresztúri út
Alapterület: 30 000 m²
Megnevezés: lakóövezeti telek
Vételár: 250 M Ft
Fajlagos m² ár: 8.333,- Ft/m²
- 4./ Budapest X. kerület Keresztúri út
Alapterület: 4 554 m²
Megnevezés: lakóövezeti telek
Vételár: 60 M Ft
Fajlagos m² ár: 13.175,- Ft/m²

5./	Budapest X. kerület Keresztúri út
Alapterület:	5 026 m ²
Megnevezés:	lakóövezeti telek
Vételár:	140 M Ft
Fajlagos m ² ár:	27.855,- Ft/m ²

A számított kiinduló átlagos fajlagos m² ár: 23.346,- Ft/m²

Korrektíós tényező:

Kínálati ár miatt:	- 15 %
Telek méret miatti eltérés:	- 25 %
Beépíthetőség miatti eltérés:	- 10 %
<u>Funkció megkötés miatti eltérés:</u>	<u>- 10 %</u>
Összesen:	- 70 %

Korrigált átlagos fajlagos m² ár: 9.338,- Ft \approx **9.300,- Ft/m²**

A telek kerekített értéke:

78.200.000,- Ft

azaz: Hetvennyolcmillió-kettőszázezer forint.

4.1.2. A felépítmény értékének meghatározása

A felépítmény értékének meghatározásához az újraelőállítási értékből lehet kiindulni. A fajlagos árak megállapításához az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2011. című szakkönyvet használtuk fel. Ez a segédlet adott épülettípusokra fajlagos költségeket közöl, külön, külön megbontásban a szerkezetépítési és szakipari, az épületgépészeti, valamint az épületvillamossági költségek tekintetében.

Egy átlagos kivitelű és átlagos felszereltségű iskola épületre kimutatott fajlagos kivitelezés költségei 234.000,- Ft/m².

A pince szinten ezt az összeget csökkentjük 50 % -al, tekintettel arra, hogy ott nincsenek tantermek és irodai helyiségek.

Az emeleti szinten tekintettel arra, hogy gyermek - és diákotthon működik (lakófunkció) ezért egy szerényebb kivitelű társasházi lakás kimutatott fajlagos kivitelezési költségét vettük figyelembe.

oktatási intézmény	Alap terület (m ²)	Bruttó pótlási költség		Avultság			Nettó pótlási költség (Ft)
		(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	erkölcsi	piaci	
Pince	305	117.000	35.685.000	70%	90%	85%	19.109.318
Fszt.	1689	234.000	395.226.000	80%	90 %	85%	241.878.312
I. emelet	756	204.000	154.224.000	80%	90 %	85%	94.385.088
							355.372.718
Az épület kerekített értéke:							355.400.000.-
A telek értéke:							78.200.000.-

Ugyanezen módszerrel - ellenőrzés képen az EVS 2003 S4.82-től az S4.88 pontokban leírtak figyelembevételével az épület tekintetében – miután speciális ingatlan - egy átlagos kivitelű és átlagos felszereltségű iskola épületre megadott fajlagos költségeit vesszük figyelembe, ezt korrigáljuk a bruttó helyettesítési költségéből lineáris megközelítésének levezetésével.

A bruttó helyettesítési költségéből a nettóhelyettesítési költséget, a legegyszerűbben lineáris közelítéssel kaphatjuk meg:

- az épület életkorát (a) osztjuk az épület életkorának (a) és becsült jövőbeni hasznos élettartamának (b) összegével.

X = bruttó helyettesítési költségéből nettó helyettesítési költség eléréséhez szükséges levonandó százalék (vagy avultsági fok)

$$a \times 100 / (a+b) = X \%$$

Ahol: a = az épület kora 40 év

b = a becsült hátralévő gazdaságos élettartam 30 év

c = a becsült hasznos gazdaságos élettartam, ha az épület új. -

A fentiek alapján az épület fajlagos értéket:

$$40 \times 100 / (40+30) = 57 \%$$

—	pince:	$305 \text{ m}^2 \times 57\% \times 117.000,-$	Ft =	20.340.450,-
—	fszt:	$1689 \text{ m}^2 \times 57\% \times 234.000,-$	Ft =	225.278.820,-
—	em:	$756 \text{ m}^2 \times 57\% \times 204.000,-$	Ft =	87.907.680,-
	összesen:			333.526.950,-

Az újraelőállítási értékből, valamint ennek ellenőrzéseként a nettóhelyettesítési költségből levezetett forgalmi érték között 10 %-on belüli különbség mutatkozik, ezért a felépítmény becsült forgalmi értékeként az újraelőállítási értéket fogadjuk el.

Fentiek figyelembevételével a felépítmény becsült forgalmi értéke:

355.400.000,- Ft

azaz: Háromszázötvenötmillió-négyszázezer forint

mely összeg nettó összeg ÁFA-t nem tartalmaz.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Elvégeztük a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonában lévő, 42309/56 hrsz alatti, természetben a Budapest X. kerület, Újhegyi sétány 9-11., Bányató utca 18-20 sz. alatti, 8 405 m² alapterületű Éltes Mátyás Általános Iskola Gyermekek – és Diákotthon (továbbiakban: Ingatlan) értékelését.

Az ingatlan **forgalmi értékét:**

A telek érték: 78.200.000,- Ft

Felépítmény érték: 355.400.000,- Ft

Összesen: **433.600.000,- Ft**

433.600.000,- Ft

azaz: Négyszázharminhárommillió-hatszázezer forint

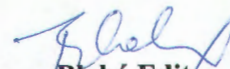
összegre becsüljük, mely érték nettó érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Budapest, 2012. január 31.



Kiss Máté Gábor

Stratégiai és vagyonyilvántartási
igazgató



Blahó Edit

Ingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető



Fábán Zsuzsanna

Ingatlanforgalmi szakértő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/552219/2011

2011.12.22

BUDAPEST X. KER.

Szektor : 15

Belterület 42309/56 helyrajzi szám

1108 BUDAPEST X.KER. Bányató utca 18-20.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 8406 (m2) törölő határozat:

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett általános iskola

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 207166/1/2000/00.08.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 5287/2/1981/

törölő határozat: 207166/1/2000/00.08.22

jogcím: államosítás 987/1949/
jogcím: telekalakítás 5287/2/1981/
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 207166/1/2000/00.08.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 73718/1987/1987.07.27

törölő határozat: 207166/1/2000/00.08.22

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FŐV.TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSÜGYI FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 207166/1/2000/00.08.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31151/2/2011/11.01.04

Vezetékjog
az ingatlan 97 m2 nagyságú területére.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁVÖSSZELCÁLÓ ZRT
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31

TULAJDONI LAP VÉGE

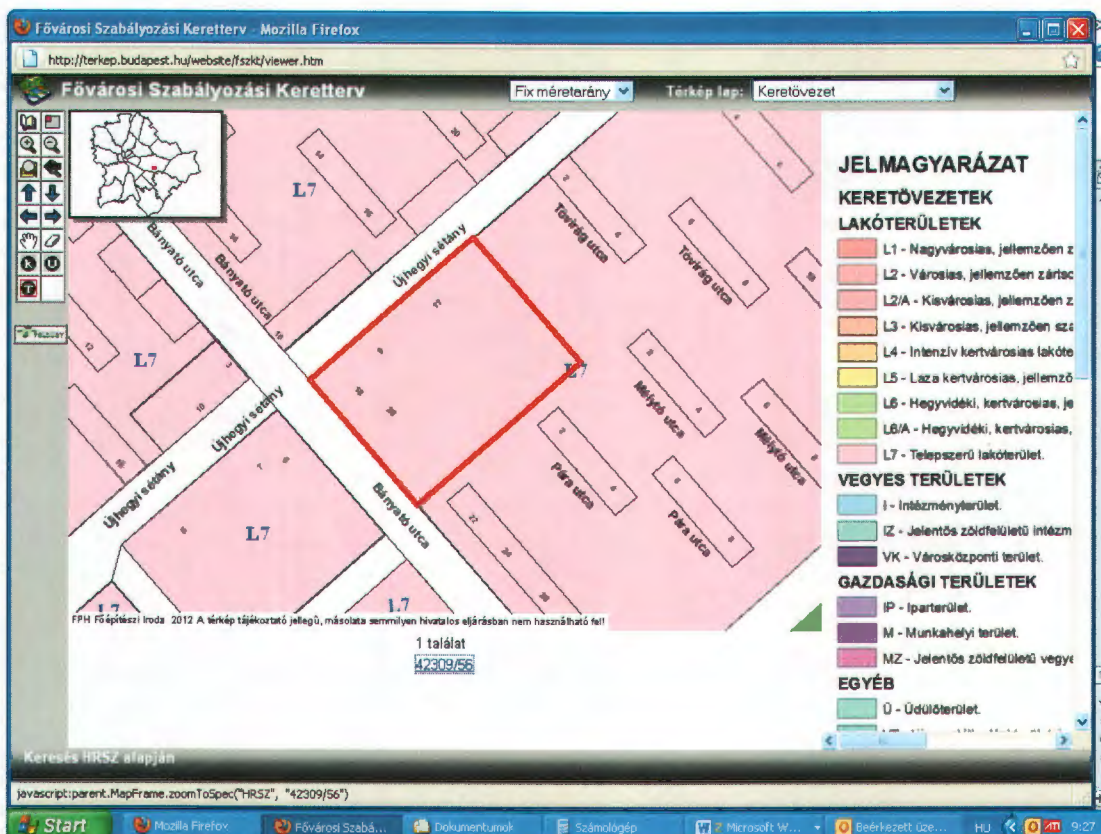
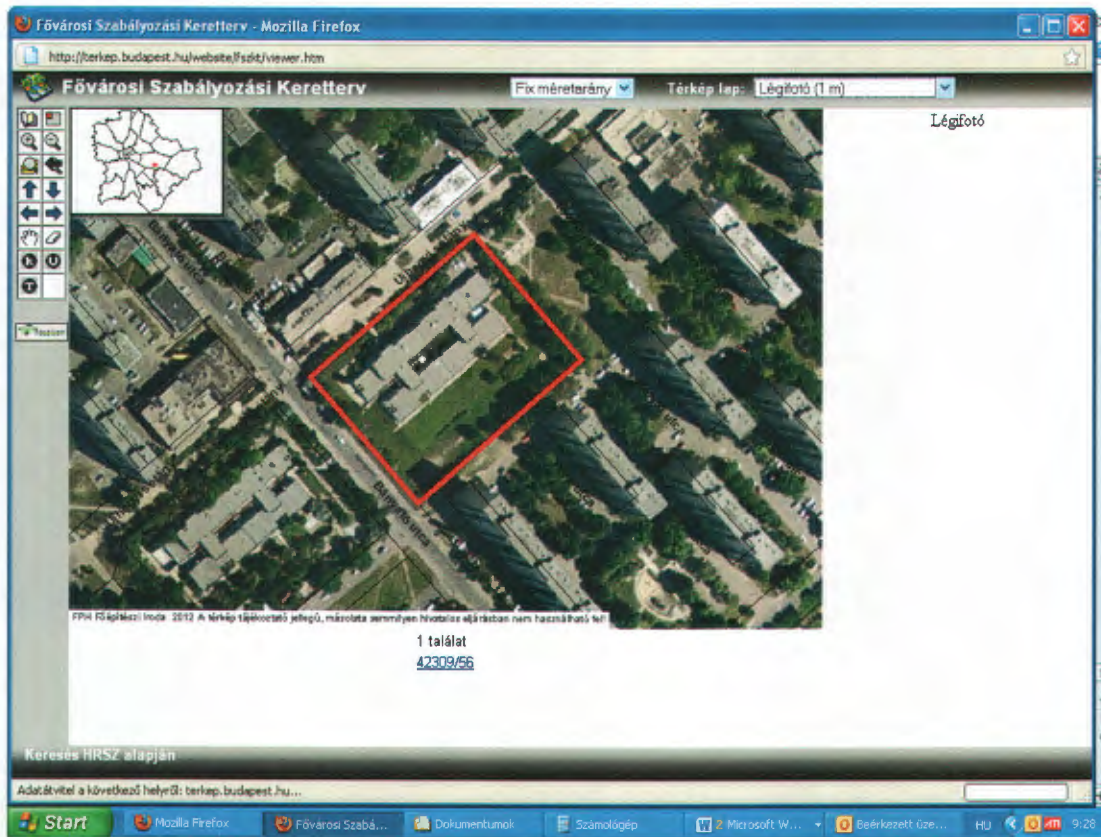
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HELYSZINRAJZ



FÉNYKÉPEK











