



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET  
PÉNZÜGYI, ELLENŐRZÉSI ÉS  
ÜGYRENDI BIZOTTSÁG

**J A V A S L A T**

**az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítését befolyásoló tényezők  
feltárására**

Készítette: Pákozdi József  
PEÜB elnöke

Előterjesztő: Pákozdi József  
PEÜB elnöke

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
dr. Szeles Gábor  
jegyző

Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottság ülés időpontja:  
2012. július 26.

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat 2012. 05.03-ai Képviselő-testületi ülésén tárgyalta az Akácfa u. 20. és a Tejút u. 210671/36 hrsz-ú ingatlan elidegenítését.

Az Akácfa utca 20. sz. alatti ingatlan CSEVAK által készített értékbecslése olyan értékaránytalanságokat és hibákat tartalmazott, amely miatt kértem a z igazságügyi értékbecslő által készített értékbecslést. Ezt az értékbecslést az Exadus Bt. készítette el a CSEVAK megbízásából. Ez az értékbecslés már alaposabb volt, de lényeges megállapításokat nélkülözött, amely egy igazságügyi értékbecslésnél elengedhetetlen. Erről az igazságügyi értékbecslésről kértem a MIÉSZ-től egy szakmai állásfoglalást, amelyet a 3. sz. melléklet tartalmaz. Erre az állásfoglalásra hivatkozva kértem a Jegyző úrtól egy kontroll szakvéleményt, amire a mai napig választ nem kaptam.

Az Exadus Bt. által készített értékbecslés mindkét ingatlannál kitér a jogilag tisztázandó körülményekre, de arra nem vette a fáradságot az előterjesztő, hogy ezeket elolvassa, ellenkező esetben a pályázat kiírására nem kerülhetett volna sor, ugyanis a Tejút utcai ingatlannál is jogi akadályok merülnek fel az eladással kapcsolatosan. (4. sz. melléklet 6. oldal)

Az Akácfa utcai ingatlannál a tulajdonlapon nincs feltüntetve az elővásárlási joga a jelenlegi bérelőnek, ezt az Önkormányzat elfelejtette annak idején rávezettetni a tulajdoni lapra. A jelenlegi bérelő két olyan közterületet is használ, amelyre nincs bérleti szerződése, ezen ismeretek birtokában volt egy harmadik határozati javaslat is a 2012. 06 28-ai Kt. ülésen, mely szerint „a pályázat kiírására kizárólag azt követően kerülhet sor, hogy a telekhatárokat és a bejegyzéseket tisztázták, rendbe tették”. Ezt fogadta el a testület a **382/20212.(VI.28.)Kt sz.** határozatával. Ennek ellenére a pályázati kiírást megjelentették a csepel.hu oldalon 2012. 07.11-én 18 óra 33 perckor, úgy hogy a pályázat leadási határideje 2012. július 13-a.

Az Akácfa utcai intézmény működése jelenleg is oly módon biztosított, hogy az Önkormányzatnak költséget nem jelent, ezért az értékesítés ésszerűen veszteség nélkül nem indokolható.

Kérem a T. Bizottságot, kérje fel az eladást lebonyolító Csepeli Városgazda Zrt-t, hogy a két ingatlan pályázati kiírását érvénytelenítse, illetve ha ezt nem lehet, akkor a pályázatot minősítse eredménytelennek.

**Megjegyzés:** A vagyonkezelő és a megbízott között létre jött megbízási szerződésre is vonatkozik: Az üzleti titokra vonatkozó megállapodás alapján a másik fél hozzájárulása nélkül a szerződésben szereplő információk nem hozhatók nyilvánosságra. Ki kell jelentenem, hogy az értékbecslést nem a jegyző úr, és nem én hoztam nyilvánosságra, ezért a felelősséget én nem vállalom. Az értékbecslés mai napig is kint van az önkormányzat honlapján.

**Határozati javaslat:**

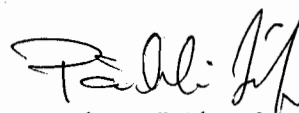
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottsága úgy dönt, felkéri a Csepeli Városgazda Zrt-t, hogy az Akácfa u. 20. és a Tejút u. 210671/36 hrsz. ingatlanokra kiírt pályázatokat érvénytelenítse, vagy nyilvánítsa eredménytelennek.

Határidő: elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2012. július 31.

Felelős: Pákozdi József bizottsági elnök  
végrehajtás előkészítéséért: Werner Péter igazgató

A határozati javaslat elfogadásához a bizottság egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest, 2012. július 23.



Pákozdi József  
elnök

**Mellékletek:**

1. jegyzőkönyvi részlet az eladási szándékról
2. értébecslés (Akácfa u. 20.)
3. értébecslésről szakmai vélemény
4. Tejút u-i ingatlan értébecslése
5. 2012. június 28-ai Kt. jegyzőkönyv részlete
6. 2012. június 28-ai Kt. ülés 215 sz. előterjesztése,

## **2012.05.03 KT 136 előterjesztés**

Napirend 33. pontja: (136. sz. előterjesztés) + cserelapok (3. sz. melléklet)

Előterjesztő visszavonta!

Javaslat a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok eladásáról

Előterjesztő: Borbély Lénárd alpolgármester

### **Jegyzőkönyv**

**Napirend 33. pontja:** (136. sz. előterjesztés) + cserelapok (3. sz. melléklet)

**Javaslat a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok eladásáról**

Előterjesztő: Borbély Lénárd alpolgármester

**Németh Szilárd** felhívja a figyelmet arra, hogy az előterjesztéshez cserelap készült (pályázati lap cseréje), majd megállapítja, az előterjesztő nem kíván szóbeli kiegészítést tenni.

### **Kérdések:**

**Németh Szilárd** megállapítja, hogy két kérdező van, majd a kérdéseket lezárja és szót ad Pákozdi Józsefnek.

**Pákozdi József** megkérdezi, olvasta-e valaki az alapítvány jelenlegi bérleti szerződését? Kérdezi továbbá, a jelenlegi vezetésnek van-e arra vonatkozóan információja, hogy a CSEVAK Zrt. az alapítvány épületbe történő beköltözése előtt 5 millió Ft-os felújítást végzett?

**Borka-Szász Tamás** jelzi, emlékezete szerint a költségvetési koncepcióban és talán a költségvetési rendelet szöveges részében is úgy szerepelt még, hogy az Önkormányzat ebben az évben ingatlan eladásból származó bevétellel nem számol, illetőleg ingatlan eladást nem tervez. Megjegyzi, lehet, hogy rosszul emlékszik, akkor elnézést kér, de ha ez igaz, akkor választ vár arra, hogy mi változott meg?

Közli, az Akácfa utcai óvoda hasznosítását még érti, de azt nem, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő számtalan ingatlan közül miért pont a Tejút utcai ingatlan került „kipécézésre”, ezért megkérdezi, miért az, illetve miért csak az kerül most értékesítésre?

Harmadik kérdése: az Akácfa utcai ingatlannál - ahol az előterjesztő igen szigorú megkövetésekkel kívánja megpályáztatni az ingatlant - milyen bevétellel számolnak?

**Borbély Lénárd** a kérdésekre válaszolva elmondja, ő a szerződést látta. Emlékezete szerint az alapítvány 10 évre kapta meg a bérleti jogot, bérleti díj fizetés nélkül, amelynek az ellenételezéseként a 10 éves időtartam alatt minimum 8 millió Ft-os felújítást, beruházást kell végrehajtani az ingatlanon.

A megállapodás ellátási szerződést írt elő, mely szerint az alapítványnak a férőhelyek 60 %-ára az Önkormányzat kötelező feladatát kell átvállalnia.

Kijelenti, ő arról nem tud, hogy a CSEVAK végzett-e 5 millió Ft-os felújítást mielőtt átadta az ingatlant az alapítványnak, de ezt el tudja képzelni az akkori CSEVAK-ról.

Borka-Szász Tamás kérdésére elmondja, ingatlan eladást valóban nem terveztek a koncepcióban, de most mégis azt terjesztette be, hogy ingatlant értékesítenének. Jelzi, nem ez lesz az egyetlen ilyen előterjesztés az év során. Várhatóan további ingatlanok értékesítésére tesznek majd javaslatot.

Arra a kérdésre, hogy miért a Tejút utcai ingatlant javasolják, elmondja, ez az egyik olyan ingatlan, amelyik olyan területen van, hogy talán értékesíthető.

Közli, az Akácfa utcai ingatlan esetében az az indok, hogy vételi szándék érkezett a jelenlegi bérletől. Az előterjesztés azért készült, mert az Önkormányzat feltételrendszere ingatlan eladásakor pályázatot ír elő, mivel az Önkormányzatnak az az érdeke, hogy minél magasabb összegű bevételt teremtsen elő.

Borka-Szász Tamás harmadik kérdésre válaszolva jelzi, az előterjesztésben lévő pályázati kiírásban benne van, hogy minimum mekkora bevételt remél az Önkormányzat az ingatlan eladásából. Közli, a kikiáltási ár 50 millió Ft + ÁFA, azonban ő 3 milliárd Ft bevételt remél, amiről azonban vélelmezi, hogy nem fog teljesülni. Mikrofonon kívüli megjegyzésre reagálva kijelenti, hogy ért hozzá.

**Németh Szilárd** megjegyzi, ő nem siklana el Pákozdi József elnök úr felvetése mellett. Megkérdezi, hogy az elnök úrnak van-e erre vonatkozó dokumentuma, majd jelzi, ha van, akkor kéri, illetve megköszönné, ha ezt megosztaná vele és Werner Péter vezérigazgató úrral. Javasolja, hogy erre térjenek majd vissza.

Közli, szeretné, ha a dokumentumok megtekintése után ebben az ügyben vizsgálat történe. Megkérdezi, hogy a szerződésben szerepel-e ez az 5 millió Ft-os felújítás? Megjegyzi, láttak már ilyet, hiszen a 170-es iskola kapcsán is volt egy jó pár milliós felújítás, amikor az addigi „lakókat” elzavarták és helyükre ez a nagyszerű alapítvány került. Javasolja, hétfőn erről is beszéljenek majd.

### **Hozzászólások:**

**Pákozdi József** elmondja, a használati szerződésben az áll, hogy az ingatlant bérleti díj fizetése nélkül, használatba adja a bérbeadó, valamint az is, hogy (a bérbe vevő?) a mellékletben felsorolt munkákat 2007. június 15-étől, 2007. augusztus 20-áig, legalább 8 millió Ft (azaz nyolc millió forint) értékben elvégzi, és ezt teljesítésigazolással kell igazolni. Kijelenti, ő ezeket a teljesítésigazolásokat nem kapta meg, bár ezen kívül elég sok mindent megkapott. Az is szerepel a szerződésben, hogy (a bérő) ugyanakkor vállalja a fenntartás összes közüzemi-, és egyéb, a használat során felmerülő költséget, ideértve a szükségszerű karbantartásokat, felújításokat, tisztasági festéseket is.

Tisztázza, erre csak ezért tér ki, mert a PEÜB május 2-ai ülésén Tóth János azt mondta, hogy ez a hölgy a fűtéskorszerűsítést nem fogja elvégezni, ha nem kapja meg hosszabb távra az épületet. Megjegyzi, holott a szerződésben az is benne van, hogy a mindennapos működési feltételhez ezt is meg kell csinálni. Ismerteti, a szerződésben az áll, hogy ugyanakkor rendes felmondás illeti meg (az Önkormányzatot), ha annak (az ingatlanak) a karbantartásáról, állagmegőrző felújításáról (a bérő) nem gondoskodik. Hozzáteszi, lehet, hogy az állagmegőrzés meg van, de a felújításról nem gondoskodott 8 millió Ft értékben.

Megállapítja, hogy az Önkormányzat 2008 óta nem teljesíti a törvény által előírt törvényességi ellenőrzéseket, ugyanis senki nem ellenőrizte az alapítvány működését, illetve azt, hogy az alapítvány elvégezte-e a karbantartási-, felújítási munkákat.

Kijelenti, az Önkormányzat az elmúlt években soha nem ellenőrizte, hogy a bérbe vevő teljesítette-e a szerződésben vállalt kötelezettségeit. Amennyiben ezt megtette volna, akkor kiderült volna, hogy a használtba vevő a 8 millió Ft karbantartási-, és felújítási kötelezettségének nem tett eleget és akkor felmondta volna a szerződést a 13. pont a.) bekezdésének megfelelően, mely szerint felmondás illeti meg a használatba adót, amennyiben a karbantartásról, állagmegőrző felújításokról nem gondoskodik a használatba vevő. Felveti, vajon ez miért nem történt meg?

Ismerteti, hogy a benyújtott számlák összege 2007-ben, összesen 815 ezer Ft-ról szól (ebből az OSZI számlázott udvari játék eladása címen 180 ezer Ft-ot). Ez a 815 ezer Ft december hónapig számlázott tételekről szól, miközben a szerződésben egyértelműen kikötötték, hogy 2007. VII. hó 15-től, 2007. VIII. hó 20-ig, legalább 8 millió Ft értékben végeznek el felújítási-, és karbantartási munkálatokat.

Elmondja, az is érdekes, hogy IV. hó 12-én írták alá a szerződést, de a számlák között van január 24-ei számla is (64.100.- Ft-ról) és van márciusi számla is. A benyújtott számlák (amikben 2008-2009-2010. években vásárolt termékek is vannak) jó ha elérik a 4 millió Ft-ot, azonban ezek 50 %-a működési költségekről szól.

Kijelenti, Képviselő-társai ezen információk birtokában döntsék el, hogy eladják-e ezt az ingatlant. Megjegyzi, a rájuk szavazók mit fognak majd gondolni? Lesz-e hitele a Vörös Csepelnek ezek után?

Kijelenti, nem eladni kellene az ingatlant, hanem felbontani a szerződést, nem a szerződésben foglaltaknak megfelelő teljesítés miatt.

**Németh Szilárd** ügyrendi hozzászólásra szót ad Borbély Lénárdnak.

**Borbély Lénárd** ügyrendi hozzászólásában megköszöni a javaslatot, majd jelzi, ezzel kapcsolatban javaslatot is kíván tenni, azonban előtte, előterjesztőként szeretne mondani néhány gondolatot.

Előjáróban megjegyzi, ha jól emlékszik, akkor Borka-Szász Tamás hozzászólása volt az egyetlen, amelyik ezt firtatta. Hozzáteszi, - ha jól vette ki - magával az ingatlan értékesítés tényével, illetve ötletével Pákozdi Józsefnek sem volt problémája, hiszen az ő hozzászólása teljes mértékben a jelenlegi bérlővel, a bérlő szerződésével, annak körülményeivel, a múlttal, a jelenlappal foglalkozott.

Tisztázza, ez az előterjesztés nem a Montessori alapítványról, nem a mostani bérlőről szól, hanem két ingatlan értékesítéséről.

Kijelenti, egyáltalán nem biztos, hogy a jelenlegi bérlő nyeri el a pályázatot. Megjegyzi, az nyilvánvaló, hogy ő jelentette be a vételi szándékát, azonban ez természetesen nyitott pályázat. 2017-ig - bárki is nyerné ezt meg - kötve van ehhez a szerződéshez, de ez az előterjesztés alapvetően nem erről szól.

Közli, arról van tudomása, illetve arról tájékoztatták őt, hogy azon az ingatlanon *(jelzi, bár ezt nem tudja, mert tényekkel alátámasztva nem látta)* több mint 20 millió Ft-os beruházás történt. Tudomása van továbbá arról is, hogy ezzel kapcsolatban Pákozdi József képviselő egy-másfél évvel ezelőtt a teljes iratanyagot bekérte. Nyilvánvalóan, a Pénzügyi Bizottság elnökeként ő részletesebben ismerheti ezeket az anyagokat. Megjegyzi, nem érti, hogy a Pénzügyi Bizottság ezt miért nem vizsgálta külön. Felkéri Pákozdi Józsefet, hogy a Pénzügyi Bizottság részletesen vizsgálja meg a szerződéskötés tényét, illetve a szerződéskötés körülményeit, valamint azt, hogy mennyiben teljesültek a szerződésben foglaltak. Közli, amennyiben azok nem teljesültek, és jogszerűtlenül jártak el, akkor ő nem tehet mást - és nem is kíván mást tenni - mint, hogy megfelelő lépéseket javasol mindannyiuknak.

Kijelenti, Elnök úr felvetése alapján ezt a történetet zavarosnak látja és a Felügyelőbizottságban is több helyen kisebb vitát váltott ki az ingatlanok értékesítésének ténye *(jelzi, bár, ha jól tudja, ott nem feltétlenül az ingatlan értékesítéssel volt probléma, hanem a jelenlegi bérlővel)*.

Bejelenti, az elmondottak alapján ezt az előterjesztést most visszavonja. Jelzi, ezzel párhuzamosan felkéri Werner Péter vezérigazgatót, valamint dr. Szeles Gábor jegyzőt, hogy az ingatlanokról - annak függvényében, hogy kinek a vagyonkezelésében van - aktuális értékebecslést készíttessenek, független, igazságügyi értékebecslővel.

**Németh Szilárd** megállapítja, az előterjesztést az előterjesztő visszavonta, majd a napirendet lezárja.

mellékletben felsorolt munkákat 2007. június 15-étől, 2007. augusztus 20-áig, legalább 8 millió Ft (azaz nyolc millió forint) értékben elvégzi, és ezt teljesítésigazolással kell igazolni. Kijelenti, ő ezeket a teljesítésigazolásokat nem kapta meg, bár ezen kívül elég sok mindent megkapott. Az is szerepel a szerződésben, hogy (a bérő) ugyanakkor vállalja a fenntartás összes közüzemi-, és egyéb, a használat során felmerülő költséget, ideértve a szükségszerű karbantartásokat, felújításokat, tisztasági festéseket is.

Tisztázza, erre csak ezért tér ki, mert a PEÜB május 2-ai ülésén Tóth János azt mondta, hogy ez a hölgy a fűtéskorszerűsítést nem fogja elvégezni, ha nem kapja meg hosszabb távra az épületet. Megjegyzi, holott a szerződésben az is benne van, hogy a mindennapos működési feltételhez ezt is meg kell csinálni. Ismerteti, a szerződésben az áll, hogy ugyanakkor rendes felmondás illeti meg (az Önkormányzatot), ha annak (az ingatlanak) a karbantartásáról, állagmegőrző felújításáról (a bérő) nem gondoskodik. Hozzáteszi, lehet, hogy az állagmegőrzés meg van, de a felújításról nem gondoskodott 8 millió Ft értékben.

Megállapítja, hogy az Önkormányzat 2008 óta nem teljesíti a törvény által előírt törvényességi ellenőrzéseket, ugyanis senki nem ellenőrizte az alapítvány működését, illetve azt, hogy az alapítvány elvégezte-e a karbantartási-, felújítási munkákat.

Kijelenti, az Önkormányzat az elmúlt években soha nem ellenőrizte, hogy a bérbe vevő teljesítette-e a szerződésben vállalt kötelezettségeit. Amennyiben ezt megtette volna, akkor kiderült volna, hogy a használtba vevő a 8 millió Ft karbantartási-, és felújítási kötelezettségének nem tett eleget és akkor felmondta volna a szerződést a 13. pont a.) bekezdésének megfelelően, mely szerint felmondás illeti meg a használatba adót, amennyiben a karbantartásról, állagmegőrző felújításokról nem gondoskodik a használatba vevő. Felveti, vajon ez miért nem történt meg?

Ismerteti, hogy a benyújtott számlák összege 2007-ben, összesen 815 ezer Ft-ról szól (ebből az OSZI számlázott udvari játék eladása címen 180 ezer Ft-ot). Ez a 815 ezer Ft december hónapig számlázott tételekről szól, miközben a szerződésben egyértelműen kikötötték, hogy 2007. VII. hó 15-től, 2007. VIII. hó 20-ig, legalább 8 millió Ft értékben végeznek el felújítási-, és karbantartási munkálatokat.

Elmondja, az is érdekes, hogy IV. hó 12-én írták alá a szerződést, de a számlák között van január 24-ei számla is (64.100.- Ft-ról) és van márciusi számla is. A benyújtott számlák (amikben 2008-2009-2010. években vásárolt termékek is vannak) jó ha eléri a 4 millió Ft-ot, azonban ezek 50 %-a működési költségekről szól.

Kijelenti, Képviselő-társai ezen információk birtokában döntsék el, hogy eladják-e ezt az ingatlant. Megjegyzi, a rájuk szavazók mit fognak majd gondolni? Lesz-e hitele a Vörös Csepelnek ezek után?

Kijelenti, nem eladni kellene az ingatlant, hanem felbontani a szerződést, nem a szerződésben foglaltaknak megfelelő teljesítés miatt.

Melléklet a 215. sz.  
előterjesztéshez

Budapest, XXI. ker. Akácfa u. 20. szám alatti

Óvoda-bölcsőde

Forgalmi értékbecslése



Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

|                                             |                              |                                             |                                                    |
|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Megbízás kelte:                             | 2012.05.07.                  | Szemle időpontja:                           | 2012.05.09.                                        |
| Értékbecslő társaság:                       | EXADUS Bt.                   | Szemlét végezte:                            | Tóth Ferenc / EXADUS Bt.                           |
| Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | /I-G/14/2010                 | Értékbecslő:                                | Tóth Ferenc IVÉK-17/2010                           |
|                                             | 009250                       | Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | 009026                                             |
| Cím:                                        | 1214 Budapest, Akácfa u. 20. | Megrendelő:                                 | Csevak Zrt.                                        |
| Hrsz.                                       | 200878                       | Címe:                                       | 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64                  |
| Település rangja:                           | főváros                      |                                             | Budapest, XXI. kerület Csepel                      |
| Település lakosainak száma:                 | 1.712.210                    | Tulajdonos:                                 | Önkormányzat                                       |
|                                             |                              | Címe:                                       | 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.                  |
| Ingatlan jellemzői                          |                              |                                             |                                                    |
| Ingatlan fajtája:                           | Óvoda-bölcsőde               |                                             |                                                    |
| Építés éve:                                 |                              |                                             |                                                    |
| Vizsgált tulajdoni hányad:                  | Ingatlan 1/1 aránya          | Telek területe:                             | 2.539,00 m2                                        |
|                                             |                              | Felépítmény összmérete:                     | 448,86 m2                                          |
| Fekvése:                                    | Belterület                   | Felépítmények darabszáma:                   | 1 db                                               |
| Megközelítése:                              | Jó                           |                                             |                                                    |
| Közterület minősége:                        | Aszfaltút                    | Értékelő                                    | Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meg- |
| Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:   | Óvoda-bölcsőde               | feladata:                                   | határozása döntés előkészítő folyamat céljából.    |
| Értékesíthetőség:                           | Nehéz                        |                                             |                                                    |

Ingatlan forgalmi értéke: 45 800 000 Ft +ÁFA

Budapest, 2012.05.14.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

### **Előzmények**

A CSEVAK Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Akácfa u. 20., 200878 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat részeként.

### **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2012. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles Tulajdoni lap másolat 2012.05.11.
- Térképkivonat 2012.05.11.
- Használati szerződés 2007.04.12.
- Ellátási szerződés 2007.04.12.
- Szabályzási terv előírása

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

### **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Szemrevételezés alapján az ingatlannak látható statikai, szerkezeti hibái nincsenek.
- Elfogadtuk a megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott helyiség méreteket, részletes helyiségmérést nem végeztünk.
- Az értékbecslés kizárólag a CSEVAK Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy

- 
- jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
  - Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik. Amennyiben az ingatlan területén környezetszennyezés kimutatható, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges.
  - Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
  - A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
  - Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlelhajlástól mentes következtetései.
  - Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
  - Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
  - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
  - A helyiségek területének meghatározás

Az értékelés időpontja 2012. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan valós címe:                                   | 1214 Budapest, Akácfa u. 20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:            | 1214 Budapest, Akácfa u. 20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ingatlan hrsz. és megnevezése:                            | 200878 hrsz. Bőlcso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ingatlan mérete:                                          | 2 539 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk: | Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ingatlanon bejegyzett széljegyek                          | Bejegyzést nem tartalmaz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek                     | 174421/2/2010/09.09 Bh. alapján Vezetékjog 7 m2 nagyságú területre, VMB-72/2010 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára<br><br>57932/1/2011/10.10.06 Bh. alapján Vezetékjog 2 m2 nagyságú területre, a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára<br><br>76937/3/2011/11.04.07 Bh. alapján Vezetékjog 52 m2 nagyságú területre, VMB—158/2010 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára |
| Tulajdoni lap dátuma:                                     | 2012.05.11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Térképkivonat dátuma                                      | 2012.05.11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Térképkivonaton feltüntetett felépítmények száma:         | 1 db                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Helyszíni szemle dátuma:                                  | 2012.05.09.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Település közigazgatási rangja                            | Főváros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Település lakosainak száma:                               | 1.721.210 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Település leírása és megközelítése Magyarországon:        | Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ingatlan megközelítése a településen:                     | Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Akácfa utcában helyezkedik el.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Közlekedési eszközök:                                     | Autó, busz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hasznosítás jelenlegi formája                             | Óvoda-bölcső                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Környezetszennyezés:                                      | Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni. Társaság tevékenységét az illetékes hatóságok folyamatosan vizsgálják. Tevékenységet rendben találták.                                                                                                                                                                                                               |
| Közművek:                                                 | Víz : kiépített vezetékes vízhálózat<br>Áram: kiépített hálózat, önálló mérő<br>Gáz nincs<br>Csatorna kiépített csatorna hálózat                                                                                                                                                                                                                                           |



Bölcsőde-óvoda épület

|                                |                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Az épület becsült építési éve: | Hatvanas, hetvenes évek, pontos időpont nem ismert       |
| Az utolsó felújítás éve:       | 2007                                                     |
| Alapozás, szigetelés:          | Vb. alap, bitumenes szigetelés                           |
| Felmenő falazat:               | Tégla falazat                                            |
| Födémek:                       | Vb födém                                                 |
| Tetőszerkezet, héjalás:        | Faszerkezet, pala fedés                                  |
| Külső felületek:               | Kőporos vakolat                                          |
| Belső felületek:               | Festett, burkolt felület                                 |
| Nyílászáró szerkezetek:        | Fa, fém és műanyag ajtók, fa kétrétegű üvegezésű ablakok |
| Padlóburkolatok:               | Kerámia, PVC, beton, laminált parketta                   |
| Közművesítettség:              | Víz, villany, csatorna                                   |
| fűtési rendszer:               | Távfűtés saját hőközponttal                              |
| Használati melegvíz            | Távfűtésről                                              |
| Hűtés:                         | Nincs                                                    |
| Riasztó:                       | Kiépített riasztó és kamera rendszer                     |
| Fizikai állapot:               | Részben felújított                                       |

Rövid szöveges értékelés:

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Csillagtelep városrészén, az Akácfa utca, Akácos sétány, Kazánház utca által határolt tömbben helyezkedik el. Az ingatlan Földhivatali nyilvántartása és a kerítés tényleges helye lényegesen eltér egymástól. A térképkivonaton pontozott vonal jelzi a bölcsőde-óvoda határait, amely vonal megegyezik a tényleges kerítés vonalával. A jelenlegi kerítés kb. 1 m-el tér el a 200792/2 hrsz.-ú út és a 200959/13 hrsz.-ú közterület határvonalától.

A vizsgált 200878 hrsz.-ú ingatlan területén egy óvoda és bölcsődeként működő épület áll. A tulajdoni lapon és a térképkivonaton bölcsőde megnevezés szerepel. A hatvanas évek végén, a hetvenes évek elején épült egyszintes épület „H” formájú. Az épületben önálló bejáratral, elkülönült működéssel egy bölcsődei rész és egy óvodai rész van kialakítva. A bölcsődei részen egy, az óvodai részen két foglalkoztató található. A bölcsődei részen van egy előtér, átadó, fürdő, WC, öltöző a foglalkoztató mellett. Az óvodai részen a két csoportszoba mellett van előtér, öltözői folyosó, mosdó WC, tornaterem, fejlesztőszoba, melegítő és tálaló konyha, személyzeti öltöző, irodák, hőközpont van kialakítva. Az épület belső tereinek felújítását, részbeni korszerűsítését a használó „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány végezte saját költségén 2007-ben. Az eltelt idő alatt folyamatosan elvégzi a működéshez szükséges kisebb karbantartásokat.

Az épület hőszigetelés nélküli, palatető kialakítású. A homlokzat újra festése 2007-ben történt. Ekkor alakították ki a jelenlegi építészeti megjelenést, építették be az új bejáratot. A szemle időpontjában az épületben riasztó és kamera rendszer működött, amelyet a használó alapítvány építtetett ki. Az épület távfűtéssel fűthető. A

hőközpont igen korszerűtlen, energia hatékonysága rossz. A kazánházban vakolat leválás volt látható a szemle időpontjában.

Az intézmény 50 fő óvodai és 14 fő bölcsődei gyerek létszámba rendelkezik működési engedéllyel.

### **Használati szerződés**

2007.04.12-én használati szerződést kötött a Budapest-Csepel Önkormányzata és a „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány. A szerződés szerint az Alapítvány 2007.09.01-től 2017. augusztus 31-ig bérleti díj fizetése nélkül használja az ingatlant. A szerződés 1. pontja rögzíti, hogy az Alapítvány az épület felújítását, korszerűsítését, szükséges karbantartási és állagmegóvó munkákat 2007.06.15 és 2007.08.20. között elvégzi legalább 8 MFt értékben.

Szerződés 4.) pontja rögzíti, hogy a beruházások után térítést nem ad a használatba adó Önkormányzat.

Szerződés 14.) pontja rögzíti, hogy a szerződés megszűnése esetén a használó Alapítvány eredeti állapotában, illetve a Használatba adó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházás esetén a műszaki átvétel idején rögzített állapotban köteles a Használatba adónak visszaszolgáltatni.

Szerződés 14.) pontja rögzíti, hogy az ingatlan értékesítése esetén a használó Alapítványt elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog nem került a tulajdoni lapra bejegyzésre.

### Szabályzási terv előírása

Övezet:

I-A

Funkció:

Az ingatlanon kizárólag alapintézményi funkcióban működő épületeket lehet elhelyezni. Ilyenek például az óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.

A vizsgált telek mérete: 2.539 m<sup>2</sup>, ami a 4999 m<sup>2</sup> alatt kategóriát jelenti. Ehhez tartozó elírások:

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség: 45 %

Legnagyobb szint alatti beépíthetőség: 65 %

Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %

Szintterületi mutató: 3,0

Építménymagasság: 4,0-16,0

## **Működésre vonatkozó előírások**

Az MSZ 24203-1:2007 szabvány az óvodákra és az MSZ 24210-1:2011 szabvány a bölcsődék építészeti és telepítési minimális előírásáról rendelkezik.

A vizsgált óvoda-bölcsőde működési engedélyében 2 x 25 fő óvodai gyereklétszámra és 14 fő bölcsődei gyereklétszámra kapott engedélyt.

Az MSZ 24203-1:2007 szabvány 4.6. pontja rögzíti, hogy a legfeljebb 50 fő befogadó képességű óvoda esetén 46,0 m<sup>2</sup>/fő minimum telekméret a követelmény. Beépítésének mértéke legfeljebb 25 %, ami kisebb követelmény, mint az ingatlanra vonatkozó szabályzási tervben rögzített érték.

Az MSZ 24210-1:2011 szabvány 3.1. pontja alapján az ingatlanon működő óvoda-bölcsőde „B” fokozatba tartozik. Ezen szabvány 4.5. pontja szerint a „B” fokozatú bölcsőde esetén a minimális telekméret 46,0 m<sup>2</sup>/fő. Beépítésének mértéke legfeljebb 30 %, ami kisebb követelmény, mint az ingatlanra vonatkozó szabályzási tervben rögzített érték.

Jogértelmezésem szerint a két funkcióra előírt minimum telekméretnek meg kellene lenni az ingatlan esetén. Jelenleg a működő intézményben 50 fő óvodásra vonatkozólag, minimális telekméret 50 fő x 46,0 m<sup>2</sup> = 2.300 m<sup>2</sup> és a 14 fő bölcsődésre 14 fő x 46,0 m<sup>2</sup> = 644 m<sup>2</sup>, azaz összesen 2.944 m<sup>2</sup> telekméret lenne a követelmény. A vizsgált ingatlan 2.539 m<sup>2</sup>, ami 405 m<sup>2</sup>-el kisebb telekméretet jelent. A valóságban lehatárolt telekterület jóval meghaladja a minimális előírásokat, azonban ez nem egy, hanem három (200878 hrsz., 200959/13 hrsz. egy része, 200879 hrsz. egy része) helyrajzi számú ingatlanon fekszik. A rendelkezésre álló információ szerint a 200959/13 hrsz.-ú és a 200879 hrsz.-ú ingatlanok használatára nincs megállapodás a 200878 hrsz.-ú ingatlant használó Alapítvány és a tulajdonos Önkormányzat között. Jelenlegi állapot egy jogilag nem szabályozott, de évek óta fennálló állapot.

Jogértelmezésem alapján a jelenlegi építési előírások szerint egy új tulajdonos nagy valószínűséggel önmagában a 200878 hrsz.-ú ingatlanra nem kapna működési engedélyt óvoda és bölcsődei funkcióra.

Javaslom a valós állapotnak megfelelően a telekrendezést!



Helyiségkönyv / Raumsabdruck

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át. Az így képzett redukált alapterületet használtam fel a piaci összehasonlító értékelésnél.

| Helyiségkönyv                  |                                           |           |                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Ingatlan címe:                 | 1214 Budapest, Akácfa u. 20.              |           |                           |
| Helyrajzi száma:               | 200878                                    |           |                           |
| Tulajdonos:                    | Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzat |           |                           |
| Megnevezés                     | Alapterület (m2)                          | korrekció | Redukált alapterület (m2) |
| Előtér                         | 28,90                                     | 100 %     | 28,90                     |
| Mosdó                          | 1,47                                      | 100 %     | 1,47                      |
| WC                             | 1,14                                      | 100 %     | 1,14                      |
| Tornaterem                     | 28,38                                     | 100 %     | 28,38                     |
| Közlekedő                      | 14,71                                     | 100 %     | 14,71                     |
| Tároló                         | 5,99                                      | 100 %     | 5,99                      |
| Nevelői szoba                  | 11,81                                     | 100 %     | 11,81                     |
| Hőközpont                      | 15,40                                     | 100 %     | 15,40                     |
| Tároló                         | 1,71                                      | 100 %     | 1,71                      |
| Bejárati előtér                | 3,57                                      | 100 %     | 3,57                      |
| Teakonyha                      | 8,54                                      | 100 %     | 8,54                      |
| Közlekedő                      | 9,00                                      | 100 %     | 9,00                      |
| Tálaló                         | 6,99                                      | 100 %     | 6,99                      |
| Tálaló és melegítőkonyha       | 17,91                                     | 100 %     | 17,91                     |
| Öltöző                         | 7,72                                      | 100 %     | 7,72                      |
| Előtér                         | 2,08                                      | 100 %     | 2,08                      |
| Személyzeti WC                 | 1,17                                      | 100 %     | 1,17                      |
| Zuhanyzó                       | 1,69                                      | 100 %     | 1,69                      |
| Logopédiai-Pszichológusi szoba | 17,18                                     | 100 %     | 17,18                     |
| Orvosi szoba                   | 6,18                                      | 100 %     | 6,18                      |
| Sókamra                        | 16,18                                     | 100 %     | 16,18                     |
| Kerti eszköz tároló            | 4,08                                      | 100 %     | 4,08                      |
| Folyosó                        | 51,83                                     | 100 %     | 51,83                     |
| Előtér                         | 3,84                                      | 100 %     | 3,84                      |
| Mosdó                          | 6,02                                      | 100 %     | 6,02                      |
| WC                             | 8,28                                      | 100 %     | 8,28                      |
| Óvodai foglalkoztató           | 40,36                                     | 100 %     | 40,36                     |
| Óvodai foglalkoztató           | 56,16                                     | 100 %     | 56,16                     |
| Tároló                         | 5,76                                      | 100 %     | 5,76                      |
| Bejárati előtér                | 3,80                                      | 100 %     | 3,80                      |
| Átadó                          | 6,94                                      | 100 %     | 6,94                      |
| Fürdő-WC-biliző                | 13,71                                     | 100 %     | 13,71                     |
| Bölcsődei foglalkoztató        | 40,36                                     | 100 %     | 40,36                     |
| <b>Összesen</b>                | <b>448,86</b>                             |           | <b>448,86</b>             |



## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszersztől mentesen.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül mindhárom módszerrel (összehasonlító adatok módszere, hozam alapú, költség alapú módszerek) meghatároztuk.

### Piaci összehasonlító adatok

módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Dél-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályától kaptam. Rendelkezésre bocsátott adásvételi szerződésekből kigyűjtött adatok időpontja 2011. adatok. Ezen kívül kínálati adatokat is alkalmaztunk. Ennek oka, hogy jelenleg csak igen korlátozott számban történtek adásvételek ebben a kategóriában.

### Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. Értékelésnél a szakértő meghatározta az összehasonlító adatok redukált alapterületének számtani átlagát és a redukált alapterületek szórását.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
  - Műszaki szempontok  
*/műszaki állapot, belső terek készültsége, állapota, burkolatok minősége, gépészeti megoldások, stb./*

- Építészeti szempontok /*alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb.*/
  - Használati szempontok  
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./
  - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút egyéb közmű /*
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
  - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
  - Hatósági előírások / *OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

### PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan hasznosítása korlátozott
- Telken álló épület távfűtéses, hőközpont korszerűtlen
- Jelenlegi **kerítés és** a telekhatár eltér egymástól
- Ingatlanpiac helyzete

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

|                                           | adásvétel                    | kinálat                         | kinálat                                                 |
|-------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Elhelyezkedés                             | 1212 Budapest, Kossuth L. u. | Budapest, XXII. ker. Tóth J. u. | Érd, Fenyves Parkvárosban                               |
| Leírás                                    | Iroda                        | volt óvoda                      | Működő, felszerelt óvoda, bölcsőde teljes berendezéssel |
| Alapterület redukált                      | 119                          | 173                             | 240                                                     |
| Telek mérete                              | 0                            | 521                             | 1367                                                    |
| Építés éve:                               | 1995                         | 1970                            | 1970                                                    |
| Felújítás év:                             |                              |                                 |                                                         |
| építési mód:                              | tégla                        | hagyományos                     | hagyományos                                             |
| minősége                                  | jó                           | felújítandó, bontandó           | jó                                                      |
| Ár:                                       | 38 750 000 Ft                | 19 700 000 Ft                   | 86 000 000 Ft                                           |
| Idő:                                      | 2011                         | 2012                            | 2012                                                    |
| forrás                                    | NAV Illetékhivatal           | Bp22.hu/ingatlan/109            | erd.ingatlan1.hu/110115390                              |
| Fajlagos alapár (Ft/m2)                   | 325 630                      | 113 873                         | 358 333                                                 |
| Telek méret eltérés                       | 0%                           | 21%                             | 54%                                                     |
| Alapterület eltérés                       | 27%                          | 39%                             | 53%                                                     |
| Korrekciók                                |                              |                                 |                                                         |
| kinálat                                   | 0%                           | -20%                            | -20%                                                    |
| elhelyezkedés                             | -10%                         | 5%                              | -10%                                                    |
| alapterület eltérés                       | -20%                         | -15%                            | -10%                                                    |
| telek méret eltérés                       | 20%                          | 10%                             | 5%                                                      |
| Közműellátottság                          | 0%                           | 0%                              | 0%                                                      |
| minőségi színvonal                        | -20%                         | 35%                             | -15%                                                    |
| hatósági előírások                        | -10%                         | -10%                            | -10%                                                    |
| funkció miatti eltérés                    | -10%                         | 0%                              | 0%                                                      |
| hasznosíthatóság                          | -10%                         | 10%                             | 0%                                                      |
| Összes korrekció                          | -60%                         | 15%                             | -60%                                                    |
| Korrigált fajlagos érték:                 | 130 252                      | 130 954                         | 143 333                                                 |
| Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2) | 134 846                      |                                 |                                                         |
| Alapterület (m2)                          | 448,86                       |                                 |                                                         |
| Forgalmi érték (Ft)                       | 60 527 154                   |                                 |                                                         |
| Forgalmi érték kerekítve (Ft)             | 60 500 000                   |                                 |                                                         |

### ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

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

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése. Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat használtam fel. A tervezett bevételekből levontam a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A tisztá jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül hagytuk, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe vettem. A kiszámított tisztá jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem vontam le.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén direkt tőkésítéssel történik az ingatlan értékének meghatározása.



200878 hrsz.-ú ingatlan hozamértékelése

|                                                  | Piaci összehasonlító adatok                                       |                                    |                                    |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                  | kínálat                                                           | kínálat                            | kínálat                            |
| Elhelyezkedés                                    | Budapest, XXI. ker.<br>Varrógépgyár u.                            | Budapest, XXI. ker.<br>Weiss M. út | Budapest, XXI. ker. Béke<br>tér    |
| Leírás                                           | iroda                                                             | iroda                              | Klubház<br>(iroda, egyéb helyiség) |
| Bérleti díj                                      | 600 Ft/m2/hó                                                      | 800 Ft/m2/hó                       | 868 Ft/m2/hó                       |
| Idő                                              | 2012                                                              | 2012                               | 2012                               |
| Alapterület                                      | 1132,00 m2                                                        | 180,00 m2                          | 180-399 m2                         |
| Adat forrása                                     | irodahaz.info/kiado-<br>iroda/Alfa-Csepel-<br>Office/Budapest/102 | ingatlan.com 6290276               | ingatlan.com 6057138               |
| Értékmódosítás                                   |                                                                   |                                    |                                    |
| Kínálat                                          | -10%                                                              | -10%                               | -10%                               |
| Műszaki eltérés                                  | 20%                                                               | 20%                                | 20%                                |
| Piaci eltérés                                    | -10%                                                              | -10%                               | -10%                               |
| Fűtés                                            | 0%                                                                | 0%                                 | 0%                                 |
| Megközelítés                                     | 10%                                                               | 10%                                | 10%                                |
| Méret                                            | 0%                                                                | 0%                                 | 0%                                 |
| funkció eltérés                                  | -10%                                                              | -10%                               | -10%                               |
| Összes korrekció                                 | 0%                                                                | 0%                                 | 0%                                 |
| Módosított bérleti díj                           | 600,00 Ft/m2/hó                                                   | 800,00 Ft/m2/hó                    | 868,00 Ft/m2/hó                    |
| Korrigált átlagos bérleti díj                    |                                                                   | 756,00 Ft/m2/hó                    |                                    |
| Direkt tőkésítés                                 |                                                                   |                                    |                                    |
| Bevételek                                        |                                                                   |                                    |                                    |
| Bérletileg hasznosítható épület alapterülete:    |                                                                   | 448,86                             |                                    |
| Bérleti díj korrekció az alapidőhöz képest       |                                                                   | 100%                               |                                    |
| Bérletileg hasznosítható maximális éves bevétel: |                                                                   | 4 072 058 Ft/év                    |                                    |
| Kihasználtság                                    |                                                                   | 85,00%                             |                                    |
| Figyelembe vehető éves bevétel                   |                                                                   | 3 461 249 Ft/év                    |                                    |
| Költségek                                        |                                                                   |                                    |                                    |
| A tulajdonos fenntartási költségei               | Az éves bevételek                                                 | 5%                                 | 173 062 Ft                         |
| Menedzselési költségek                           | Az éves bevételek                                                 | 2%                                 | 69 225 Ft                          |
| Felújítási költségalap                           | Az éves bevételek                                                 | 3%                                 | 103 837 Ft                         |
| Összesen:                                        |                                                                   |                                    | 346 125 Ft                         |
| Éves üzemi eredmény                              |                                                                   |                                    | 3 115 124 Ft                       |
| Tőkésítési ráta                                  |                                                                   |                                    | 10,00%                             |
| Tőkésített érték                                 |                                                                   |                                    | 31 151 242 Ft                      |
| Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve            |                                                                   |                                    | 31 200 000 Ft                      |



---

### **Költségalapú módszer**

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költség tartalmazza a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezek a költségek a tényleges építési piaci árak alapján lettek meghatározva.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is beleértettük, míg a mobiliákat nem.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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: A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekció tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

Az avulások mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Telek értékek meghatározása

|                                           | adásvétel                             | adásvétel                           | adásvétel                |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Elhelyezkedés                             | 1213 Budapest, XXI. ker. Martinász u. | 1213 Budapest, XXI. ker. Jegenye u. | 1214 Budapest, Akácfa u. |
| Művelési ág / övezeti bes.                | Telek                                 | Telek                               | Telek                    |
| Terület m²                                | 537                                   | 587                                 | 589                      |
| Tulajdoni hányad                          | 23/100                                | 1                                   | 1                        |
| Ár /Ft                                    | 4 500 000                             | 12 000 000                          | 62 500 000               |
| Időpont                                   | 2011                                  | 2010                                | 2011                     |
| Forrás                                    | NAV Illetékhivatal                    | NAV Illetékhivatal                  | NAV Illetékhivatal       |
| Fajlagos piaci ár (Ft/m2)                 | 36 434                                | 20 443                              | 106 112                  |
| Kínálati ár                               | 0%                                    | 0%                                  | 0%                       |
| Eltelt idő ingatlanpiaci hatása           | 0%                                    | 0%                                  | 0%                       |
| Alak, forma, területi méret               | -10%                                  | -10%                                | -10%                     |
| beépítettség                              | -10%                                  | -10%                                | -10%                     |
| környezet megítélése:                     | 0%                                    | 0%                                  | 0%                       |
| Elhelyezkedés:                            | 5%                                    | 5%                                  | 0%                       |
| Környezeti szennyezettség                 | 0%                                    | 0%                                  | 0%                       |
| Meglévő közművek                          | 0%                                    | 0%                                  | -10%                     |
| Kerítettség                               | 0%                                    | 0%                                  | 0%                       |
| Hatósági előírások                        | -25%                                  | -25%                                | -25%                     |
| Forgalomképesség                          | 0%                                    | 0%                                  | -30%                     |
| Összes módosítás                          | -40%                                  | -40%                                | -85%                     |
| Módosított alapár                         | 21 861                                | 12 266                              | 15 917                   |
| Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2) | 16 681                                |                                     |                          |
| Alapterület (m2)                          | 2539                                  |                                     |                          |
| Forgalmi érték (Ft)                       | 42 353 181                            |                                     |                          |

| Költség alapú érték       |         |                        |             |                 |         |              |            |                      |                       |
|---------------------------|---------|------------------------|-------------|-----------------|---------|--------------|------------|----------------------|-----------------------|
| Telek érték               |         |                        |             |                 |         |              |            |                      | 42 353 181            |
| Felépítmények             |         |                        |             |                 |         |              |            |                      |                       |
|                           | Terület | Bruttó pótlási költség |             |                 | Avulás  |              |            |                      | Nettó pótlási költség |
|                           |         |                        |             | készültségi fok | fizikai | Funkcionális | Környezeti | Piaci helyzet miatti |                       |
|                           | ( m² )  | ( Ft / m² )            | ( Ft )      | ( % )           | ( % )   | ( % )        | ( % )      | ( % )                | ( Ft )                |
| Épület                    | 448,86  | 250 000                | 112 215 000 | 100             | 40      | 10           | 20         | 50                   | 24 238 440            |
| Összesen                  |         |                        | 112 215 000 |                 |         |              |            |                      | 24 238 440            |
| Ingatlan mindösszesen:    |         |                        |             |                 |         |              |            |                      | 66 591 621            |
| Ingatlan értéke kerekítve |         |                        |             |                 |         |              |            |                      | 66 600 000            |

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

|                                                                |                              |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | 60 500 000,- Ft              |
| A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása                  | 50 %                         |
| Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint           | 31 200 000,-Ft               |
| A hozadéki megközelítés súlyozása                              | 50 %                         |
| Az ingatlan értéke költségalapú módszerrel                     | 66 600 000,-Ft               |
| Költség alapú megközelítés súlyozása                           | Csak ellenőrző módszer       |
| Az ingatlan egyeztetett értéke                                 | 45 850 000,- Ft              |
| <b>Forgalmi érték kerekítve</b>                                | <b>45 800 000,- Ft + ÁFA</b> |

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják és az átlagos elhasználódást és az ingatlan földrajzi helyzetét és használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Alaprajzok

Egyéb dokumentumok

Fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/235100/2012  
2012.05.11

BUDAPEST XXI.KER.  
Belterület 200878 helyrajzi szám

Szektor : 53

1214 BUDAPEST XXI.KER. Akácfa utca 20.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2539 (m2) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok             |
|--------------------------------|---------|------------|------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |

- Kivett bölcsőde

0

2539

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 377/1967/1967.02.22

törlő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

jogcím: igénybevétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 37162/1983/1983.10.03

törlő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FÖV.TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 93170/1/2000/00.03.14

törlő határozat:

jogcím: egyezés

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

a Budapest Főváros Önkormányzata közbenső tulajdonjogán át.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 93170/1/2000/00.03.14

jogcím: egyezés

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/235100/2012  
2012.05.11

BUDAPEST XXI. KER.  
Belterület 200878 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174421/2/2010/10.09.09  
Vezeték jog  
az ingatlan 7 m2 nagyságú területére, VMB-72/2010.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2011/10.10.06  
Vezeték jog  
az ingatlan 2 m2 nagyságú területére.  
jogosult:  
név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76937/3/2011/11.04.07  
Vezeték jog  
az ingatlan 52 m2 nagyságú területére, ( VMB-158/2010 ).  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

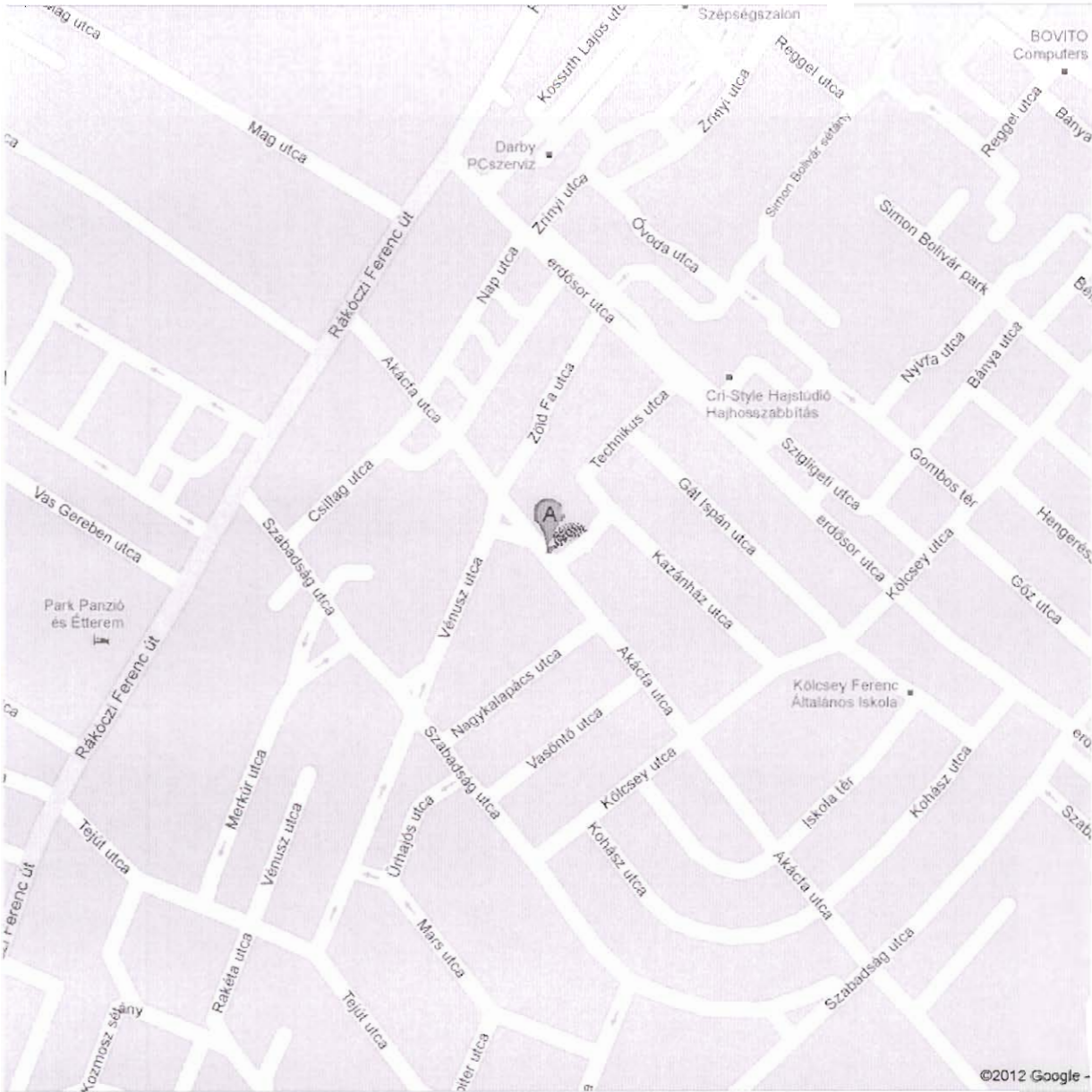
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Cím Akácfa utca 20  
1214 Budapest, Magyarország



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 200878

Megrendelés szám: 9000/4654/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.11 09:16:47

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 200878

Megrendelés szám: 9000/4654/2012

Méretarány: 1 : 1000

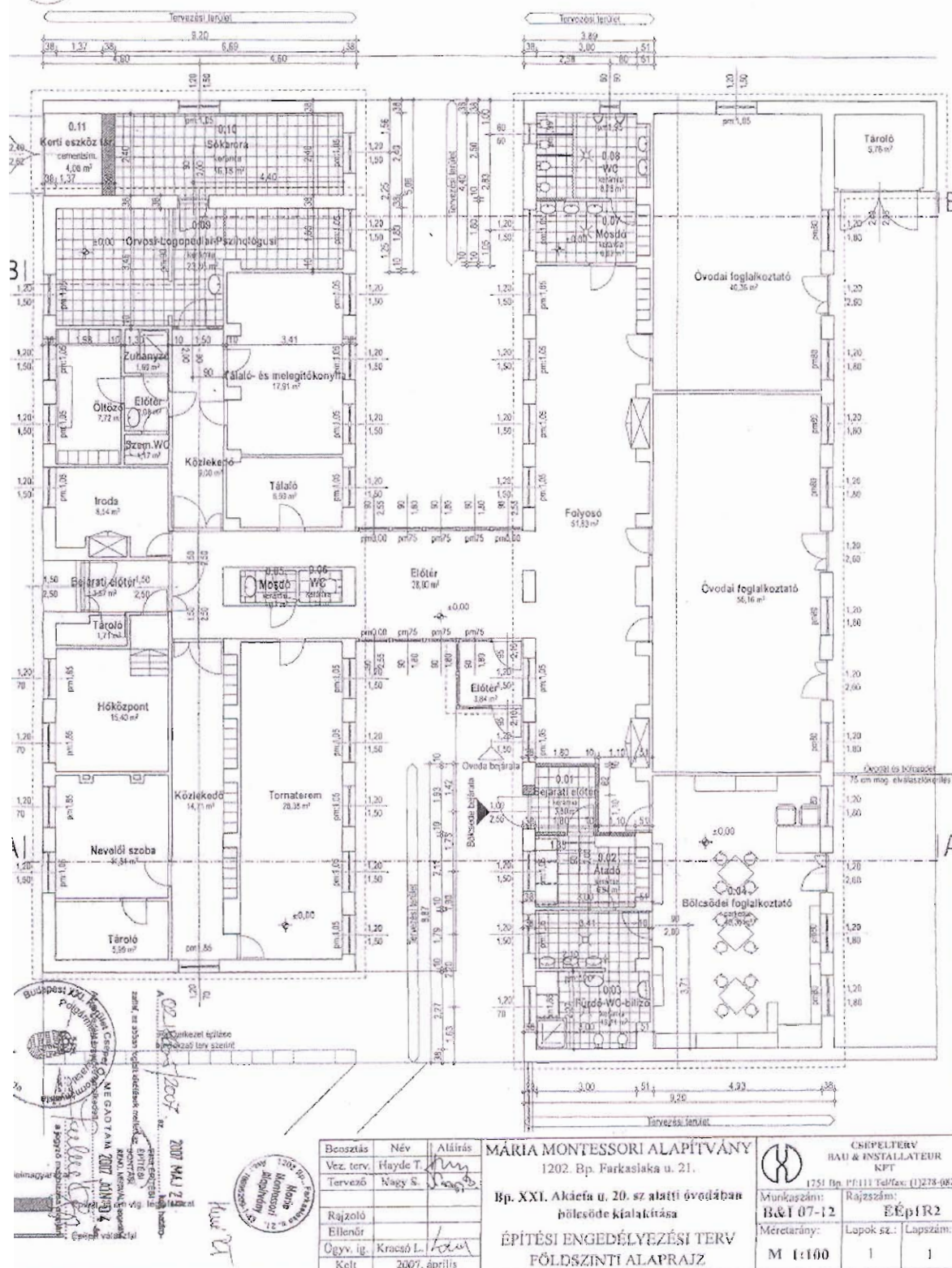


2012.05.11 09:16:47



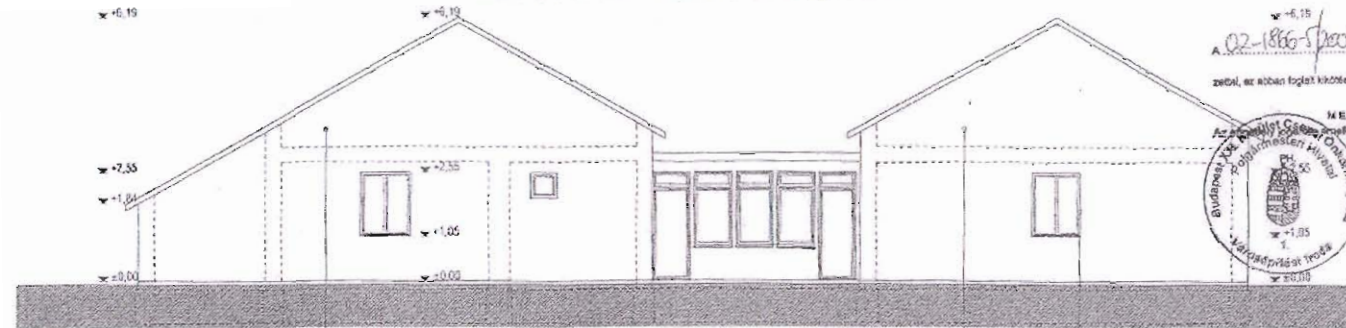


## FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



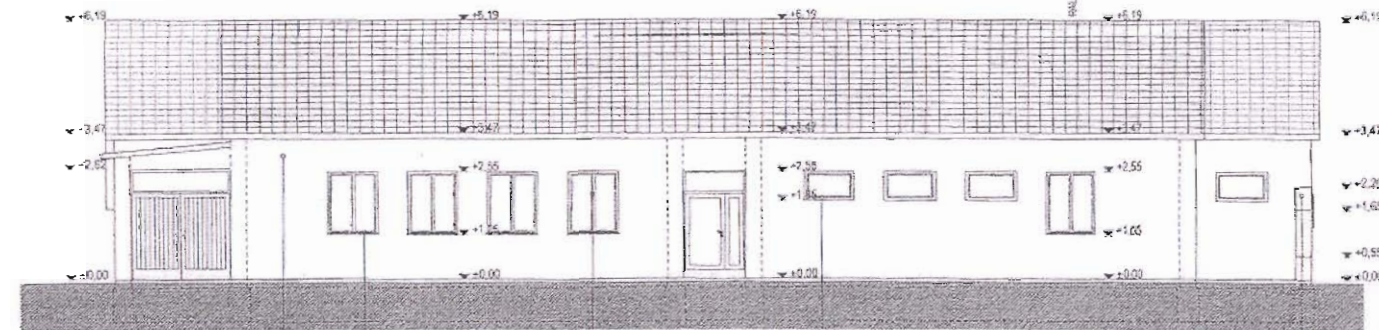


# ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



02-1866-5/2007 2007 MAJ 29.  
 A. 02-1866-5/2007 2007 MAJ 29.  
 EGYÉB ÉPÍTÉSI  
 BONTÁSI  
 RENOVÁCIÓ, ENGEDÉLY  
 MEGADTAM 2007 JÚN 04.  
 A. 02-1866-5/2007 2007 MAJ 29.  
 EGYÉB ÉPÍTÉSI  
 BONTÁSI  
 RENOVÁCIÓ, ENGEDÉLY  
 MEGADTAM 2007 JÚN 04.  
 A. 02-1866-5/2007 2007 MAJ 29.  
 EGYÉB ÉPÍTÉSI  
 BONTÁSI  
 RENOVÁCIÓ, ENGEDÉLY  
 MEGADTAM 2007 JÚN 04.

# ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



1751 Bp. Farkaslaka u. 21.  
 Mária Montessori Alapítvány  
 1052 Budapest, Farkaslaka u. 21.  
 2007. május 29.

| Beszűrés  | Név           | Aláírás |
|-----------|---------------|---------|
| Vez. terv | Hayde T.      |         |
| Tervező   | Nagy S.       |         |
| Rajzoló   |               |         |
| Ellenőrző |               |         |
| Ügyv. ig. | Krausz L.     |         |
| Kelt      | 2007. április |         |

MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY  
 1202. Bp. Farkaslaka u. 21.  
 Bp. XXI. Akácfa u. 20. sz. alatti óvodában  
 bölcsőde kialakítása  
 ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
 HOMLOKZATOK

| CSEPELTERV<br>BAU & INSTALLATEUR<br>KFT             | Munkaszám: | Rajzszerkesztő: |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|
| 1751 Bp. Farkaslaka u. 21.<br>Tel/fax: (13278-0820) | B&I 07-12  | EEp1R4          |
| Méretarány:                                         | Lapok sz.: | Lapszám:        |
| M 1:100                                             | 2          | 2               |





## HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest-Csepel Önkormányzata (székhelye: 1211 Szent Imre tér 10.), képviseli: Tóth Mihály polgármester, mint Használatba adó, kapcsolattartó: Becsei Dénes (továbbiakban: *Használatba adó*); másrészről a Fővárosi Bíróságon 2217. szám alatt 2002-ben nyilvántartásba vett „Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány (székhelye: 1202 Farkaslaka u.21., adószáma: 18695209-1-43; KSH szám: 18695209-9133-569-01), képviseli: Hierholczné Faragó Tünde kuratóriumi elnök, kapcsolattartó: Hierholczné Faragó Tünde, mint használatba vevő (továbbiakban: *Használatba vevő*)

között az alulírott napon és helyen, az alábbiakra:

1.) *Használatba adó* tíz évre, vagyis 2007. szeptember 1-től 2017 augusztus 31-ig bérleti díj fizetése nélkül használatba adja, *Használatba vevő* ismert és megtekintett állapotban használatba veszi *Használatba adó* tulajdonát képező, 200878 hrsz., természetben tagóvodaként működő, a XXI. Akácfa u.20. szám alatti egy szintes, három foglalkoztató helyiséges épületét, mellékhelyiségekkel, konyhával, logopédiai és pszichológiai szobákkal, saját használatú, bekerített udvari ingatlanrészsel együtt.  
(Továbbiakban a használatba adott épület és ingatlan együtt: *Használt ingatlan*).

*Használatba vevő* az ingatlan használatba vétele ellenében vállalja, hogy az épületet felújítja, korszerűsíti, a szükséges karbantartási, állagmegóvási munkákat elvégzi. *Használatba vevő* vállalja, hogy a Használati szerződés Mellékletében felsorolt munkákat 2007. június 15-étől 2007. augusztus 20-ig legalább 8.000.000.-Ft., azaz nyolcmillió forint értékben elvégzi. Az elvégzendő feladatok meghatározása, s azok – a vonatkozó műszaki és egyéb jogszabályi előírások szerint történő – teljesítésének igazolása külön megállapodás tárgyát képezi.

2.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanban* 2007. szeptember 1-jétől 12 fős bölcsődei csoportot és két 25 fős óvodai csoportot működtet, amelyekhez a használatba vétel napjáig megszerzi a működéshez szükséges hatósági engedélyeket, és saját költségére elvégzi a szükséges átalakítási munkákat. A *Használatba vevő* vállalja, hogy az óvodai és bölcsődei férőhelyek 60%-án igény szerint csepeli gyermekek felvételét biztosítja. A feladatellátás átvételéről az alapítvány és az önkormányzat Ellátási szerződést köt, amely e szerződés mellékletét képezi.

3.) Amennyiben *Használatba vevő* a *Használt ingatlanban* 2.) pontban foglaltaktól eltérő tevékenységet kíván folytatni, ahhoz előzetesen *Használatba adótól* írásos engedélyt kell beszereznie.

4.) *Használt ingatlanban* található ingóságok közül *Használatba adó* átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján felajánl használatra *Használatba vevőnek* térítésmentesen eszközöket e szerződés érvényességének időtartamára. *Használatba vevő* gondoskodik az ingóságok, berendezési tárgyak állagmegóvásáról, a szükség szerinti cserékről. *Használatba vevő* az ingóságok pótlását, javítását, újabb eszközök vásárlását saját költségére teszi, *Használatba adó* e beruházások után térítést nem ad. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv e szerződés mellékletét képezi.

5.) *Használatba vevő* az ingatlant átvétel előtt megtekintette, azt a megtekintett állapotban veszi át, és annak valamennyi lényeges tulajdonságáról tudomással bír. *Használatba vevő* az ingatlant az 2.) pontokban rögzített tevékenység rendeltetésszerű gyakorlására megfelelőnek tartja. *Használatba adó* kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nem tud, azt semmiféle pénzügyi hátralék nem terheli.

6.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanért* teljes anyagi felelősséget visel, alkalmazottai, vagy a felügyelete alá tartozó személyek által okozott kárért kártérítéssel tartozik.

7.) *Használatba vevő* az ingatlan használatba vételének napjától kezdve, vagyis 2007. szeptember 1-től e megállapodásban szereplő időtartamokra vállalja a fenntartás összes közüzemi és egyéb, a használat során felmerülő költséget, ideértve a szükségszerű karbantartásokat, felújításokat, tisztasági festéseket, kertészeti munkákat, vagyis a működtetéssel járó minden kiadást, s nem tart igényt *Használatba adótól* semmiféle pályázati támogatásokon túlmenő egyéb pénzügyi támogatásra.

8.) Amennyiben az ingatlan használatba adásával kapcsolatban ÁFA-fizetési kötelezettség merül fel, *Használatba vevő* vállalja a teljes összeg befizetését.

9.) *Használatba vevő* az ingatlanon *Használatba adó* előzetes írásos hozzájárulása nélkül átalakítást, bővítést, bontást, új épület építését – függetlenül attól, hogy az építési engedély köteles vagy sem – nem végezhet, annak funkcióját nem változtathatja meg.

A *Használatba adó* előzetes írásbeli hozzájárulásával és engedélyével elvégzett értéknövelő beruházások időarányos költségeit *Használatba adó* megtéríti. *Használatba vevőnek* a használati jog megszűnését követően, amennyiben a jogviszony *Használatba adónak* felróható okból szűnik meg a használati szerződés időtartamán belül. .

10.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy a *Használt ingatlant* vagy annak részét bérbe, illetve albérletbe nem adhatja.

11.) *Használatba vevő* tevékenysége során köteles betartani a vonatkozó tűz-és munkavédelmi szabályokat.

12.) *Használatba vevő* a *Használt ingatlanért* köteles teljes körű épületbiztosítást kötni, és azt a bérlet teljes időtartama alatt fenntartani.

13.) *Használatba vevő* e megállapodás alapján a *Használatba adó* következő feltételeit elfogadja:

a.) Rendes felmondás illeti meg – amelynek ideje 3 hónap – a *Használatba adót*,

- ha a *Használatba vevő* a *Használt ingatlan* egészét, vagy annak egy részét nem a 2.) pontban foglalt célnak megfelelően használja;
- ha annak karbantartásáról, állagmegőrző felújításáról nem gondoskodik;
- ha *Használatba adó* írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanon átalakítást, bővítést, bontást, építkezést végez;
- ha a Bérleményt, vagy annak egy részét bérletbe, albérletbe adja;



b.) Rendkívüli felmondás illeti meg a *Használatba adót*, ha a *Használatba vevő*

- ellen törvénysértő magatartás miatt büntetőeljárás indul;
- 3 hónapot meghaladó közüzemi díjtartozást halmoz fel;
- jogutód nélkül megszűnik.

14.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy e megállapodás bármely okból való megszűnése esetén *Használatba adótól* semmiféle elhelyezést nem igényelhet. *Használatba vevő* tudomásul veszi azt is, hogy a megállapodás megszűnésének napján a *Használt ingatlant* eredeti állapotában, illetve *Használatba adó* hozzájárulásával elvégzett (értéknövelő) beruházás esetén a műszaki átvétel idején rögzített állapotban köteles *Használatba adónak* visszaszolgáltatni.

15.) *Használatba vevő* tudomásul veszi, hogy jogutód nélküli megszűnése esetén a *Használt ingatlant* a 14. pontban meghatározott állapotban kell visszaszolgáltatnia. *Használatba vevő* jogutóddal történő megszűnése esetén a felek új megállapodást köthetnek. Ha *Használatba adó* az ingatlant értékesíteni kívánja, akkor *Használatba vevőt* elővételi jog illeti meg.

16.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-ról szóló 1959. évi IV. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

17.) Felek jogvita esetén a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

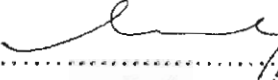
Felek kijelentik, hogy megállapodásuk tartalmát ismerik, azonosan értelmezik, és magukra nézve kötelezőnek elismerve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2007. április 12.

  
 Hierholczné Faragó Tünde  
 elnök  
*Használatba vevő*

  
 Tóth Mihály  
 polgármester  
*Használatba adó*  
 Polgármester

Ellenjegyzem:

  
 Dr. Szeles Gábor  
 jegyző,  
 Budapest-Csepel Önkormányzata

# ELLÁTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest-Csepel Önkormányzata** (székhelye: 1211 Szent Imre tér 10.), képviseli: Tóth Mihály polgármester (továbbiakban: *Önkormányzat*);

másrészről a

**„Mária Montessori” módszerrel az óvodás gyermekekért Alapítvány** (székhelye: 1202 Farkaslaka u.21; nyilvántartási száma: Fővárosi Bíróság/2217./2002.), képviseli: Hierholcné Faragó Tünde kuratóriumi elnök (továbbiakban: *Alapítvány*);

között az alulírott napon és helyen, az alábbiakra:

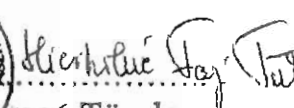
1.) *Önkormányzat és az Alapítvány, A gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltatótevékenység engedélyezéséről, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi vállalkozói engedélyről* szóló 259/2002. (XII.18.) Korm. rendelet 6.§. 1./e. pontja alapján feladat-ellátási szerződést köt 10 éves időtartamra, vagyis 2007. szeptember 1-jétől 2017. augusztus 31-ig.

2.) Az Alapítvány az 1.) pontban megjelölt időtartamra az Önkormányzattól 2007. szeptember 1-től 2017. augusztus 31-ig térítésmentesen használatba vett 1214 Budapest, Akácfa u. 20. szám alatti ingatlanon 12 fős bölcsődei csoportot működtet.

3.) Alapítvány vállalja, hogy amennyiben arra igény van, akkor az általa működtetett intézmény férőhelyeinek 60%-át csepeli illetékességű, és a *gyermek védelméről és a gyámügyi igazgatásról* szóló 1997. évi XXXI. törvény 42. és 42/A. §-ában szabályozott életkorú bölcsődés gyermekekkel tölti be, akiket a nem csepeli illetőségű gyermekekkel azonos elbírálás szerinti és minőségű, szolgáltatási körű bölcsődei gondozásban, és ellátásban részesít.

4.) Az Alapítvány tudomásul veszi, hogy az intézmény évenkénti törvényességi ellenőrzésekor az Önkormányzat a 3.) pontban foglaltakat is ellenőrzi.

Budapest, 2007. április 12.

  
Hierholcné Faragó Tünde  
kuratóriumi elnök

  
Tóth Mihály  
polgármester

Ellenjegyzem:

  
Dr. Szeles Gábor  
jegyző  
Budapest-Csepel Önkormányzata

| sz | CsVÉS | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE |                |               | AZ ÉPÍTÉSI TELEK |            |                          |             |                               | Szintterületi határérték<br>[ép. m2 / telek m2] | AZ ÉPÜLET        |            |          |            | MEGJEGYZÉSEK |
|----|-------|---------------------|----------------|---------------|------------------|------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|------------|----------|------------|--------------|
|    |       | KERETÖVEZET         | CSEPELI ÖVEZET | BEÉPÍTÉSI MÓD | Legkisebb        |            | Legnagyobb beépítettsége |             | Legkisebb zöld-felületi arány |                                                 | Jellemző párkány |            | Építmény |            |              |
|    |       |                     |                |               | Területe         | Szélessége | Szint felett             | Szint alatt |                               |                                                 | magasság         |            |          |            |              |
|    |       |                     |                |               |                  |            |                          |             |                               |                                                 | Legalább         | Legfeljebb | Legalább | Legfeljebb |              |
|    |       |                     |                |               |                  |            |                          |             |                               |                                                 |                  |            |          |            |              |

|     |    |                                        |    |          |        |        |     |                  |      |     |     |         |                |            |
|-----|----|----------------------------------------|----|----------|--------|--------|-----|------------------|------|-----|-----|---------|----------------|------------|
|     |    |                                        | O  |          | 14     | 45 v K |     |                  |      |     |     |         |                |            |
|     | I  | KE                                     | SZ | 1 500    | 20     | 35     | 65  | 35               | 1,5  | --- | --- | 4,0     | 10,5           |            |
|     | I  | A                                      | K  | 1 000/ K | 20 v K | 45     | 65  | 35               | 2,0  | --- | --- | 4,0 v K | 10,5           | 16.        |
|     |    |                                        | SZ | 2 000/ K | 30     | 35     | 65  | 35               | 2,0  | --- | --- | 4,0     | 12,0 / K       |            |
|     |    |                                        |    | 4 999 <  | 50     | 45     |     |                  | 3,0  |     |     |         | 16,0           |            |
|     | I  | PV                                     | SZ | 2 000    | 40     | 50     | 65  | 35               | 3,0  | --- | --- | 4,0     | 12,0           |            |
|     | I  | K                                      | SZ | 5 000    | 50     | 45     | 65  | 35               | 3,0  |     |     | 4,0     |                |            |
|     | I  | KK                                     | SZ | 2 000    | 20     | 10     | 50  | 50               | 0,2  | --- | --- | 4,5     | 4,5            |            |
|     | I  | P                                      | SZ | 1 000    | 20     | 45     | 90  | 20               | 2,0  | --- | --- | 3,0     | 12,0           | 17.        |
| 39. | IZ | JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET |    |          |        |        |     |                  |      |     |     |         |                |            |
|     | IZ | D                                      | SZ | 2 000    | 25     | 25     | 50  | 50               | 1,0  | --- | --- | 4,0     | 16,0           | 18.        |
|     | IZ | A                                      | SZ | 3 000    | 40     | 35     | 50  | 50               | 2,4  | --- | --- | 4,0     | 10,5           | 19.<br>33. |
|     |    |                                        |    | 5 000    | 50     |        |     |                  |      |     |     |         | (10,5)<br>16,0 |            |
|     | IZ | SP                                     | SZ | 5 000    | 40     | 25     | 50  | 50 <sup>20</sup> | 0,75 | --- | --- | ---     | 16,0           | 20.        |
|     | IZ | ST                                     | SZ | 5 000    | 40     | 15     | 50  | 50               | 0,5  | --- | --- | ---     | 10,5           |            |
|     | IZ | KP                                     | 1  | 10 000   | K      | 2      | 50  | 75               | 0,02 | --- | --- | ---     | 4,50           |            |
|     | IZ | KP                                     | 2  | 2 000    | 20     | ---    | --- | 90               | ---  | --- | --- | ---     | ---            |            |



Oktatási intézmények tervezési előírásai

1. rész: Óvodák

Az MSZ-04-203-5:1979 helyett.

Requirements for design of institutions for education.  
Part 1: Kindergarten

E nemzeti szabványt a Magyar Szabványügyi Testület a nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény alapján teszi közzé. A szabvány alkalmazása e törvény 6. §-ának (1) bekezdése alapján önkéntes. A törvény 6. §-ának (2) bekezdése értelmében műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat olyan nemzeti szabványra, amelynek alkalmazását úgy kell tekinteni, hogy azzal az adott jogszabály vonatkozó követelményei is teljesülnek. A szabvány alkalmazása előtt győződjön meg arról, hogy jelent-e meg módosítása, helyesbítése, nincs-e visszavonva, vagy műszaki tartalmú jogszabály hivatkozik-e rá.

Tartalomjegyzék

1. Cél és alkalmazási terület ..... 2

2. Általános előírások ..... 2

3. Rendeltetés ..... 2

4. Telepítés ..... 2

5. Helyiségek ..... 3

6. Funkcionális egységek ..... 5

7. Szerkezetek ..... 9

8. Berendezések ..... 11

9. Környezetkultúra ..... 12

10. Biztonság ..... 12



## 1. Cél és alkalmazási terület

E szabvány célja az óvodákra vonatkozó tervezési előírások meghatározása. Tartalmazza azokat a követelményeket, amelyek új óvodák tervezése, valamint meglévő óvodák átalakításának, korszerűsítésének, bővítésének, illetve más rendeltetésű létesítmény óvodává való átalakításának tervezése esetén érvényesek.

E szabvány alkalmazható felújítás, helyreállítás (újjaépítés) esetén is a tervezési program alapján.

## 2. Általános előírások

Az óvodák tervezésének alapja a vonatkozó jogszabályban<sup>1)</sup> előírt módon elkészített és jóváhagyott tervezési program.

A csoportszobára vonatkozó előírásokat akkor is be kell tartani, ha az óvodai gyermeklétszám nem éri el a közoktatásról szóló törvény<sup>2)</sup> 3. számú mellékletében meghatározott átlaglétszámot.

Ha az óvodában – a többi gyermekkel együtt vagy külön csoportban – fogyatékos gyermekeket is nevelnek, az MSZ 24203-5 az irányadó.

## 3. Rendeltetés

Az óvoda a gyermeket hároméves kortól az iskolába járáshoz szükséges fejlettség eléréséig, de legfeljebb hét-éves korig nevelő intézmény, amelyben meg kell oldani a gyermek napközbeni ellátásával összefüggő feladatokat is.

## 4. Telepítés

**4.1.** Az intézményt a helyi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat alapján kell telepíteni, továbbá figyelembe kell venni, hogy ártérbe, belvizes, egészségre ártalmas, szennyezett területre óvodát építeni nem szabad.

**4.2.** Az óvoda telepíthető önállóan vagy bölcsődével, általános iskolával, középiskolával, szakiskolával, közkönyvtárral, uszodával, gyermekrendelővel, konyha-étteremmel és a település szabályozási tervében meghatározott más hasonló rendeltetésű – a nevelést nem zavaró – intézménnyel közösen, de az óvoda közterület felőli megközelítését és bejáratait el kell különíteni, továbbá nem szabad az óvoda és a gyermekrendelő között közvetlen kapcsolatot létesíteni.

**4.3.** Óvoda 50 fő befogadóképességig létesíthető más főrendeltetésű épületben is (pl. lakó- vagy irodaépületben), de a teljes elválasztást és megfelelő méretű udvarterületet (kert, játszóudvar) biztosítani kell.

**4.4.** Tömör városias (általában zárt sorú) beépítésű területen a legfeljebb 50 gyermek befogadására alkalmas óvoda más főrendeltetésű épület tetőszintjén is elhelyezhető, ha a személy- és gazdasági bejárata független, valamint megfelel a fokozott balesetvédelmi és tűzvédelmi előírásoknak. Az alapvető pedagógiai, egészségügyi követelményeket kielégítő játszókert tetőterazon is kialakítható.

**4.5.** Városokban a telepítés legyen tömegközlekedéssel jól megközelíthető. Magas zajterhelésű és forgalmas útvonalhoz közeli területen – ha más helyszín nem lehetséges – csak a megfelelő külső téri (növényzav, zajvédő fal) és belső téri (ablakszigetelés) zajvédelmi megoldások tervezése és megvalósítása esetén építhető óvoda.

---

<sup>1)</sup> Jelenleg a 19/2002. (V. 8.) OM rendelet.

<sup>2)</sup> Jelenleg a 1993. évi LXXIX. törvény.

#### 4.6. A telek

- nagysága:  $36 \text{ m}^2/\text{fő}$ , a megengedhető eltérés legfeljebb 10%, de a legfeljebb 50 fő befogadóképességű kis óvoda esetén  $46,0 \text{ m}^2/\text{fő}$ ; elkülönített gazdasági udvar (teherszállítás céljára), vagy jelentős (az egész települést vagy több intézményt kiszolgáló) szabadtéri sportlétesítmények elhelyezésére és a külön jogszabályban előírt gépjármű-várakozóhelyek (parkoló) céljára többletterületet kell biztosítani; a szelektív hulladékgyűjtés megvalósításának feltételeit megfelelő tároló tervezésével biztosítani kell;
- tagolása: játszó-, pihenő-, sportterületet kell létesíteni a szükséges közlekedő- és zöldfelületekkel; valamennyi területet a mozgássérültekre tekintettel kell kialakítani; a játszó-, pihenőterület nagysága legalább  $10,0 \text{ m}^2/\text{fő}$  legyen; a telken csak pedagógiai célú állattartás (gyakorlati ismeretek, biológiai, környezetvédelmi oktatás stb.) engedhető meg;
- beépítésének mértéke: legfeljebb 25% legyen, és tegye lehetővé, hogy a foglalkoztató természetes megvilágítását biztosító homlokzatfelülete a szomszédos telekhatártól legalább 10,0 m távolságra legyen, a vele szemköztli épülettömeggel alkotott légtérarány legalább 1:2 legyen;
- beépítésének módja: az építhető szintek száma legfeljebb kettő (földszint + egy), csoportszobát azonban nem szabad tetőtérben kialakítani; a kis óvodák és a mozgáskorlátozottak számára csak egyszintes épületet szabad építeni; az épület akadálymentes megközelítését és az építményben való mozgást, valamint veszélyhelyzet esetén a mentés feltételeit biztosítani kell, amelyekhez a tűzvédelmi szakhatóság előzetes állásfoglalását ki kell kérni.

### 5. Helyiségek

**5.1.** Az egyes helyiségek belmagasságát – ha e szabványban nincs előírva – az OTÉK szerint kell meghatározni. A nevelési helyiségek padlószintje nem kerülhet a rendezett terepszint alá.

**5.2.** A helyiségek méretezése és bútorozása tegye lehetővé a 3–7 éves gyermekek foglalkoztatását.

Nevelési intézmények tervezési előírásai

1. rész: Bölcsődék

Az MSZ-04-205-2:1987 helyett.

Design requirements of educational institutions.  
Part 1: Crèches

E nemzeti szabványt a Magyar Szabványügyi Testület a nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény alapján teszi közzé. A szabvány alkalmazása e törvény 6. §-ának (1) bekezdése alapján önkéntes. A törvény 6. §-ának (2) bekezdése értelmében műszaki tartalmú jogszabály hivatkozhat olyan nemzeti szabványra, amelynek alkalmazását úgy kell tekinteni, hogy azzal az adott jogszabály vonatkozó követelményei is teljesülnek. A szabvány alkalmazása előtt győződjön meg arról, hogy jelent-e meg módosítása, helyesbítése, nincs-e visszavonva, vagy műszaki tartalmú jogszabály hivatkozik-e rá.

Tartalomjegyzék

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1. Cél és alkalmazási terület ..... | 2  |
| 2. Általános előírások .....        | 2  |
| 3. Rendeltetés .....                | 2  |
| 4. Telepítés .....                  | 3  |
| 5. Helyiségek .....                 | 4  |
| 6. Funkcionális egységek .....      | 5  |
| 7. Szerkezetek .....                | 11 |
| 8. Berendezés .....                 | 13 |
| 9. Környezetkultúra .....           | 13 |
| 10. Biztonság .....                 | 14 |

## 1. Cél és alkalmazási terület

E szabvány célja a bölcsődékre vonatkozó tervezési előírások meghatározása. Tartalmazza azokat a követelményeket, amelyek új bölcsődék tervezése, valamint meglévő bölcsődék átalakításának, korszerűsítésének, bővítésének, illetve más rendeltetésű létesítmény bölcsődévé való átalakításának tervezése esetén érvényesek.

E szabványt alkalmazni kell felújítás, helyreállítás (újjaépítés) esetén is a tervezési program alapján.

A megvalósításhoz legalább építész, belsőépítész, tartószerkezeti, épületgépész, épületvillamos, kertépítészeti, konyhatechnológiai kiviteli tervekkel kell készíteni.

A szabvány előírásait a más főrendeltetésű épületben létesítendő, két csoportszobás bölcsőde esetén is alkalmazni kell. E szabvány tartalmazza a bölcsődék és óvodák közös épületben való létesítésének a bölcsődékre vonatkozó tervezési előírásait is.

A hetes bölcsőde nem tárgya e szabványnak, azt a gyermekotthon programja szerint kell kialakítani.

## 2. Általános előírások

A bölcsődék tervezésének alapja a jóváhagyott tervezési program.

A bölcsőde nevelési-gondozási egységeit a földszinten kell kialakítani, egyéb helyiségei – közvetlen belső kapcsolattal – másik szinten is kialakíthatók.

A gyermekszobára vonatkozó előírásokat akkor is be kell tartani, ha a bölcsődei gyermeklétszám nem éri el a vonatkozó jogszabályban<sup>1)</sup> meghatározott létszámot.

Bölcsőde és óvoda közös épületben vagy zárt folyosós összekapcsolással is létesíthető, ebben az esetben egymástól elválasztva kell kialakítani:

- a bölcsőde nevelési-gondozási egységeit,
- az óvoda nevelési egységeit és
- a közös gazdasági és üzemeltetési egységeket.

A bölcsőde nevelési-gondozási egységei és az óvoda nevelési egységei közvetlenül nem kapcsolódhatnak egymáshoz, telekrészeiket kerítéssel kell elválasztani. Az előírt számú bejáratokat, a gazdasági bejáratot egymástól elkülönítve kell létesíteni.

## 3. Rendeltetés

A bölcsőde a családban nevelkedő három éven aluli gyermekek napközbeni ellátását, szakszerű gondozását és nevelését biztosító intézmény.

Az előző bekezdésben foglaltakon túl a bölcsőde végezheti sajátos nevelési igényű gyermekek korai rehabilitációs és rehabilitációs célú nevelését és gondozását is, legfeljebb a gyermek hatéves koráig. A sajátos nevelési igényű gyermekeket befogadó intézményeket az MSZ 24203-5 előírásait figyelembe véve kell kialakítani a tervezési program szerint.

### 3.1. Nagyságrend szerinti fokozatok

A fokozatok nagyságát a nevelési-gondozási egységek száma határozza meg.

---

<sup>1)</sup> Jelenleg a 15/1998. (IV. 30.) NM rendelet



1. táblázat: Nagyságrend szerinti fokozatok

| A fokozat jele                                                                                                   | Nevelési-gondozási egységek | Csoportszobák |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
|                                                                                                                  | száma                       |               |
| A                                                                                                                | 1                           | 1 – 2         |
| B                                                                                                                | 2                           | 3 – 4         |
| C                                                                                                                | 3                           | 5 – 6         |
| MEGJEGYZÉS: Egy központi közös gazdasági kiszolgálóegységre legfeljebb öt nevelési-gondozási egység kapcsolható. |                             |               |

4. Telepítés

- 4.1. Az intézményt a helyi településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat alapján kell telepíteni, továbbá figyelembe kell venni, hogy ártérbe, belvizes, egészségre ártalmas, szennyezett területre bölcsődét építeni nem szabad.
- 4.2. A bölcsőde telepíthető önállóan vagy óvodával, általános iskolával, középiskolával, szakiskolával, köz-könyvtárral, uszodával, gyermekrendelővel, konyha-étteremmel és a település szabályozási tervében meghatározott más hasonló rendeltetésű – nevelést nem zavaró – intézménnyel közösen, de a bölcsőde közterület felőli megközelítését és bejáratait el kell különíteni, továbbá nem szabad a bölcsőde és a más rendeltetésű épület-rész között közvetlen kapcsolatot létesíteni.
- 4.3. A bölcsőde két csoportszoba befogadóképességig létesíthető más főrendeltetésű épület földszintjén is (pl. lakó- vagy irodaépületben), ha a személyi és gazdasági bejárata független, megfelel a fokozott balesetvédelmi és tűzvédelmi előírásoknak, továbbá a megfelelő méretű udvarterület (kert, játszóudvar) biztosítva van.
- 4.4. Városokban a telepítés legyen tömegközlekedéssel jól megközelíthető. Magas zajterhelésű és forgalmas útvonalhoz vagy egészségre ártalmas anyagot kibocsátó üzemhez közeli területen – ha más helyszín nem lehetséges – csak a megfelelő kültéri (növényzav, zajvédő fal) és belső téri (ablakszigetelés) zajvédelmi megoldások tervezése és megvalósítása esetén építhető bölcsőde.
- 4.5. A telek
- nagysága: 36,0 m<sup>2</sup>/fő, a megengedhető eltérés legfeljebb 10%, de a legfeljebb „B” fokozatú bölcsőde esetén 46,0 m<sup>2</sup>/fő; elkülönített gazdasági udvar (teherszállítás céljára) és a külön jogszabályban előírt gépjármű-várakozóhelyek (parkoló) céljára többletterületet kell biztosítani.
  - tagolása: játszó-, pihenőterületet kell létesíteni a szükséges közlekedő- és zöldfelületekkel. A játszó-, pihenőterület nagysága legalább 10,0 m<sup>2</sup>/fő legyen. A nevelési-gondozási egységek előtt legalább 5,0 m<sup>2</sup>/fő területű teraszt kell létesíteni. A teraszt részben fix tetővel, részben mozgatható árnyékolóval teljes mértékben fedni kell. A játszóudvarról nyíljanak a nevelési-gondozási egységek. A játszóudvaron szállítási útvonalak nem vezethetők át.
  - beépítésének mértéke: legfeljebb 30% legyen, és tegye lehetővé, hogy a gyermekszoba természetes megvilágítását biztosító homlokzatfelülete a szomszédos telekhatártól legalább 10,0 m távolságra legyen, a vele szemközt épülettömeggel alkotott légtérarány legalább 1:2 legyen. Pavilon rendszerű bölcsődék esetén a pavilonok között játszóudvar céljára legalább 10,0 m széles teleksávot kell biztosítani.
  - a bölcsőde létesítését történelmi városközpontokban – a szabvány helyiségekre vonatkozó előírásainak betartásával – tervezési programban kell meghatározni.



Környezet



Akácos sétány



Óvoda-bölcsőde



Kazánház utca



Akácfa utca



Intézmény melletti közterület



Intézmény kerítése



Intézmény melletti játszótér





Óvoda épületszárny



Óvoda-bölcsőde



Óvoda-bölcsőde



Óvoda-bölcsőde



Kert



Óvoda-bölcsőde



Kert



Játsszódudvar





Bölcsőde bejárata



Bölcsőde játszóudvar terasszal



Bölcsőde



Óvodai rész terasza



Bölcsőde vizesblokk



Óvoda folyosó



Bölcsőde foglalkoztató



Óvoda csoportszoba





Óvoda csoportszoba



Óvoda tállókonyha



Óvoda vizesblokk



Óvoda folyosó



Óvoda vizesblokk



Óvoda iroda



Óvoda előtér



Óvoda dolgozói WC



Óvoda foglalkoztató



Hőközponti falvizesedés



Óvoda foglalkoztató



Óvoda iroda



Óvoda tornaszoba



Hőközpont

**Tárgy: 1214 Budapest, XXI. ker. Akácfa utca 20. szám alatti (HRSZ.: 200878) ingatlan Exadus Bt. 2012. május 14-én kelt értékebecslése**

A tárgybeli ingatlan egy működő óvoda-bölcsőde.

A telek mérete tulajdoni lap szerint: 2539 m<sup>2</sup> (ténylegesen elkerített és használt terület ennél nagyobb az értékebecslés szerint)

az épület hasznos területe, kerekítve: 449 m<sup>2</sup>

Az értékebecslés leíró részét nem elemezzük, csak egyetlen kötelező elemét hiányoljuk, nevezetesen, hogy az ingatlan környezete egyáltalán nem szerepel a leírásban, holott szemben egy orvosi rendelő és a mellett egy kultúrház van, legalábbis a térképmásolaton ezek az intézmények vannak jól láthatóan feltüntetve.

Az értékebecslés 3 módszerrel készült, piaci összehasonlító-, hozam- és költség alapú megközelítéssel.

**A piaci összehasonlító elemzés** során 3 db összehasonlító adatot használtak fel, melyből egy adat adásvételi szerződésen alapuló NAV Illetékhivatal-i adat, egy 119 m<sup>2</sup>-es iroda, telek nélkül. A NAV az adásvételi szerződés szerint a felépítmény alapterületét tartja nyilván, tehát ez az ingatlan egy társasházi albetét, mely véleményünk szerint nem megfelelő összehasonlító adat, ugyanis a tárgybeli ingatlan egy jelentős méretű, 2539 m<sup>2</sup> területű önálló telekkel rendelkezik, valamint az óvoda-bölcsőde működésének feltétele is a gyerekszám szerinti telek megléte. Itt, az I. adatnál a 0 m<sup>2</sup> telek miatti + 20 % korrekció is kevés, hiszen 60 500 000 Ft 20 %-a csak 13 000 000 Ft. Igaz, már így is – 60 % az összes korrekció, mint ahogy a III. adatnál is, ami már nem megengedhető. Ha ennyi korrekcióra szorul egy összehasonlító adat, akkor másikat kell választani. Mindezekhez képest egy apró hiba, hogy a III. adatként szereplő Érd, Fenyves Parkvárosi óvoda építési éve nem 1970, hanem 1990.

**Hozam alapon** értékelni óvodát-bölcsődét nem könnyű feladat, itt alapul lehetett volna venni a tulajdonosi önkormányzat és bérlő közötti fennálló szerződés szerinti min. 8 000 000 Ft-os felújítási kötelezettséget és a tényleges éves bevételeket, kiadásokat. Iroda bérletekkel összehasonlítani lehet, de nem lehet egyetérteni azzal, hogy utána ezt a piaci összehasonlító értéknél jóval alacsonyabb érték 50 %-on beszámítást nyerjen a végső értékbe.

**A költség alapú értékelésnél** a bruttó pótlási költség meghatározásánál - mint az elnevezés is utal rá -, bruttó alapterülettel kell számolni, hiszen a teljes alapterületet (falakkal együtt) kell elméletben pótolnunk. Szokásos falvastagságnál használhatunk 1,2 szorzót.

Bruttó alapterület: 449 m<sup>2</sup> x 1,2 = 538,8 m<sup>2</sup>, ezzel szemben az értékebecslésben nettó alapterülettel számolnak, ami durva hiba.

A fajlagos bruttó pótlási költségként az értékebecslésben 250.000 Ft/m<sup>2</sup> szerepel, nincs hivatkozás arra nézve, hogy ez az érték honnan származik.



Pl. a 2010 EVS szerint:

### **3. Intézményi épületek**

- 3.1. Iskolaépület** – egyszintes, max. 1000 m<sup>2</sup> alapterületű, 10-12 tantermes – fajlagos építési költségei.  
Az építmény műszaki jellemzői: földszintes, sávalappal, felmenőfal falazóblokkból, cserépfedésű, magas tetős, előre gyártott vb. födémmel.  
Szerkezetépítési és szakipari munkák költségei 153.000.-/m<sup>2</sup>
- 3.2. Tornaterem** – 5000 m<sup>2</sup> alapterületig, 12x24 m teremméret – és a kiegészítő helyiségek fajlagos építési költségei.  
Az építmény műszaki jellemzői: beton sávalap, vb. kitöltő-falakkal, ragasztott rácsos fa tetőszerkezet, cserépfedéssel.  
Szerkezetépítési és szakipari munkák költségei 144.000.-/m<sup>2</sup>
- 3.3. Óvoda** – 2000 m<sup>2</sup> beépített hasznos alapterülettel, 500 m<sup>2</sup> járható tetőterasszal – 8 csoportos, 200 férőhelyes óvoda. L alaprajzú, többszintes, (pince, mfst, emelet, tetőtér) foghíjbe-építésben.  
Az építmény műszaki jellemzői: monolit vb. lemezalap, falazott fal-szerkezetek, monolit vb. pillérek és liftakna. Sík vb lemezfödémek, lépcsők. Nyeregvetős, acélszerkezetű főállásokkal, fa szaruzat, illetve lapostető, fordított rendszerű szigeteléssel.  
Szerkezetépítési és szakipari munkák költségei 170.000.-/m<sup>2</sup>

Az avulások miatti 40 % ; 10% ; 20% és piaci helyzet miatti 50 %-ból mindösszesen 78,4 % lett, ez nem egészen érthető, de ez a költség alapú módszer csak ellenőrzésre szolgált, úgyhogy ezzel nem foglalkozunk a továbbiakban.

**A telek piaci összehasonlító megközelítéssel** történő meghatározásakor fontos szempont a telek övezeti besorolása. A tárgybeli ingatlan telke I, azaz intézményi övezet, az összehasonlító adatok paramétereiben nem szerepel az övezeti besorolásuk, csak azt látni, hogy a fajlagos m<sup>2</sup> árak nagyon szórnak (20.443 Ft-tól 106.112 Ft-ig), feltehetőleg azért, mert az övezeti besorolásuk, ill. a beépíthetőségük nem azonos. Itt jegyezzük meg, hogy egy 537 m<sup>2</sup>-es telek 23/100 része, vagyis 124 m<sup>2</sup> telek-rész tranzakciós adata sem igazán tűnik szerencsés összehasonlító adatnak. Az összes módosítás I. adat: - 40 %; II. adat: - 40 %; III. adat: - 85 % is tükrözi, hogy nehéz volt a 3 összehasonlító adatot közös nevezőre hozni.

A – 85 % véleményünk szerint már elfogadhatatlan korrekció, ha ennyit kell egy telken korrigálni, akkor az a telek nem alkalmas összehasonló adatnak!

Ugyanennél a III. összehasonlító adatnál a közművek – 10 % is kérdéses, hiszen a becsült ingatlan - a gáz kivételével - az összes közművel rendelkezik, elhelyezkedéséből adódóan feltehető, hogy a gáz is bevezethető, ezért a 10 %-os korrekció túlzásnak tűnik a gáz bevezetéséért (42 400 000 Ft 10 %-a = 4 240 000 Ft).

Ha ugyanabban az utcában, ahol a becsült ingatlan fekszik (Akácfa utca) a NAV adatai szerint egy 589 m<sup>2</sup>-es telek 62 500 000 Ft-ért kelt el 2011-ben, akkor feltűnően kevés a 2539 m<sup>2</sup>-es tárgybeli telekre megállapított 42 400 000 Ft-os becsült érték!

Piaci összehasonlító értékelés eredménye: 60 500 000 Ft

Hozadáki értékelés eredménye: 31 200 000 Ft

**E két piaci értékelési módszer annyira eltér egymástól, hogy e két eredményéből 50-50 %-kal végső értéket képezni elfogadhatatlan!**

## **Összefoglalva:**

A megbízási szerződést nem láttuk, így nem tudhatjuk, milyen szempontokat helyezett előtérbe a megbízó.

Jó lenne leírva látni, hogy arra kérték-e a szakértőt, hogy állapítsa meg, alkalmas-e az ingatlan gyermekintézménynek a jelen használatban lévő telekméretnél, mely több helyrajzi számon van, vagy arra, hogy egy adott című, hrsz-ú ingatlan értékét állapítsa meg.

A NAV által megadott adat szerint az egyik környezetben lévő telek

**106 000,-** Ft /m2, míg az értékelt ingatlanra a szakértő véleménye szerint

**16 700,-** Ft m2 ár jön ki.

Ez az arány még a hozzá nem értők számára is hatalmas eltérést tartalmaz, amit nem lehet korrekciós értékekkel „korrektre” kalibrálni.

**Az adott értékbecslés nem felel meg a hivatkozott szempontoknak.**



**2012-07-01 MIÉSZ Értékelői Bizottság**