

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. Bölcsőde
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 57932/1/2011/10.10.06 Bh. alapján VezetékJog 2 m2 nagyságú területre, a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára 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-bölcsőde
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni. Társaság tevékenységét az illetékes hatóságok folyamatosan vizsgálják. Tevékenységet rendben találták.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat, önálló mérő Gáz nincs 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 m², ami a 4999 m² 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 m²/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 m²/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 m² = 2.300 m² és a 14 fő bölcsődésre 14 fő x 46,0 m² = 644 m², azaz összesen 2.944 m² telekméret lenne a követelmény. A vizsgált ingatlan 2.539 m², ami 405 m²-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			
Ingtalan 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
Összesen	448,86		448,86

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 ÖSSZEHASONLÍTÓ 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. Varrógépgyár u.	Budapest, XXI. ker. Weiss M. út	Budapest, XXI. ker. Béke tér
Leírás	iroda	iroda	Klubház (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- iroda/Alfa-Csepel- 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 alapidjhoz 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 m ²	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/m ²)	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/m ²)	16 681		
Alapterület (m ²)	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		
	(m ²)	(Ft / m ²)	(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
Forgalmi érték kerekítve	45 800 000,- Ft + ÁFA

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/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			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

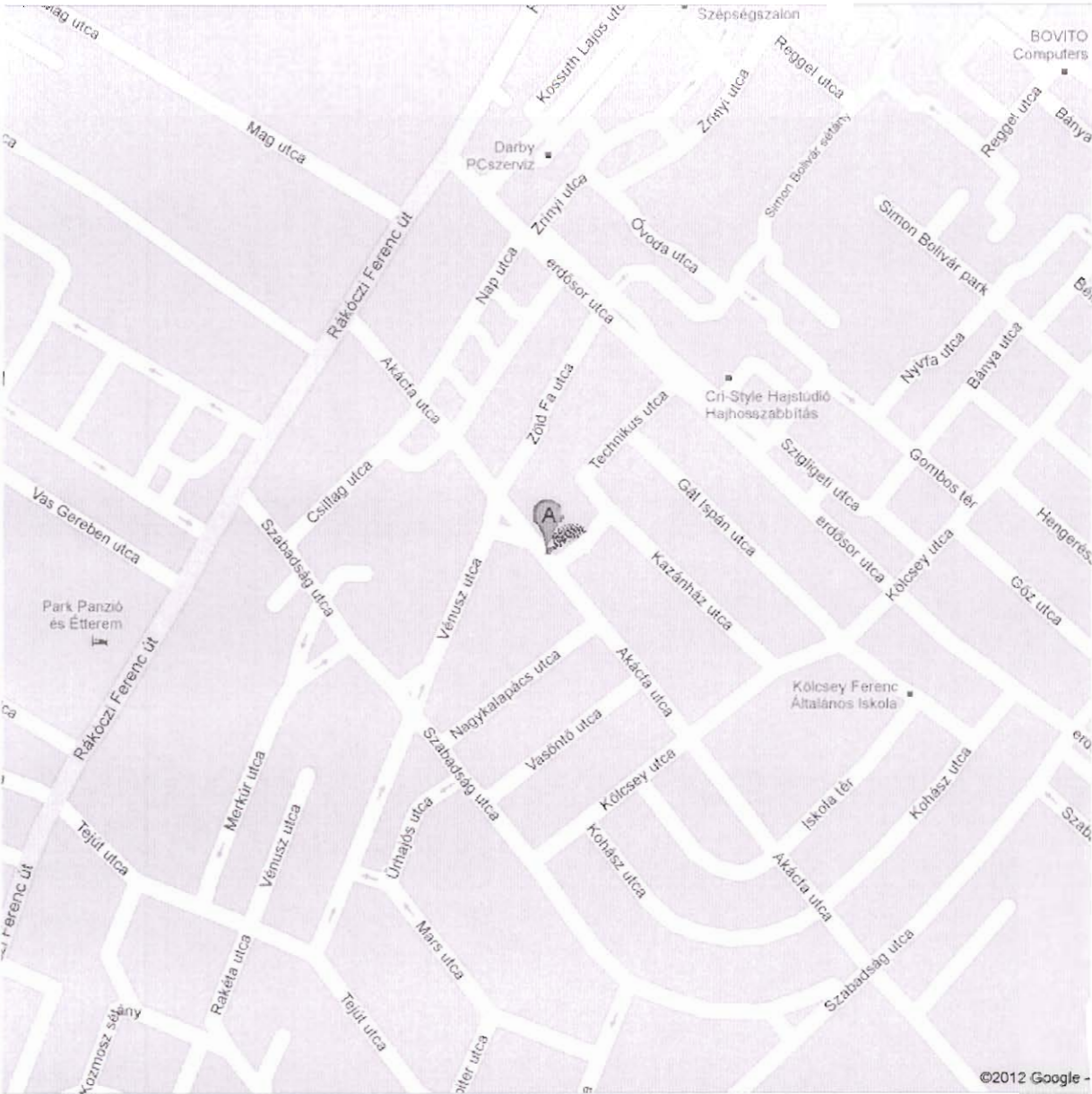
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Cím Akácfa utca 20
1214 Budapest, Magyarország



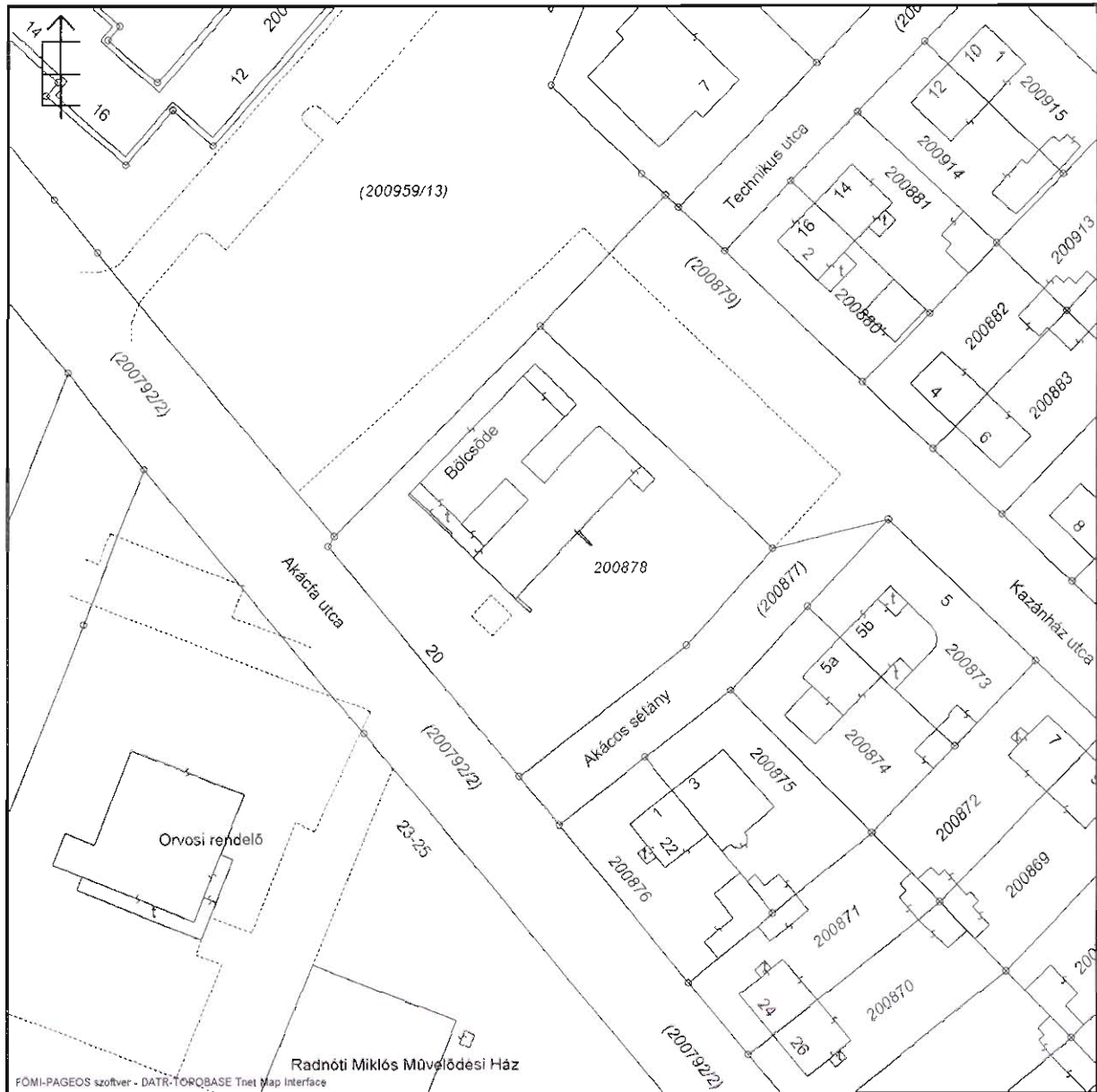
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

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

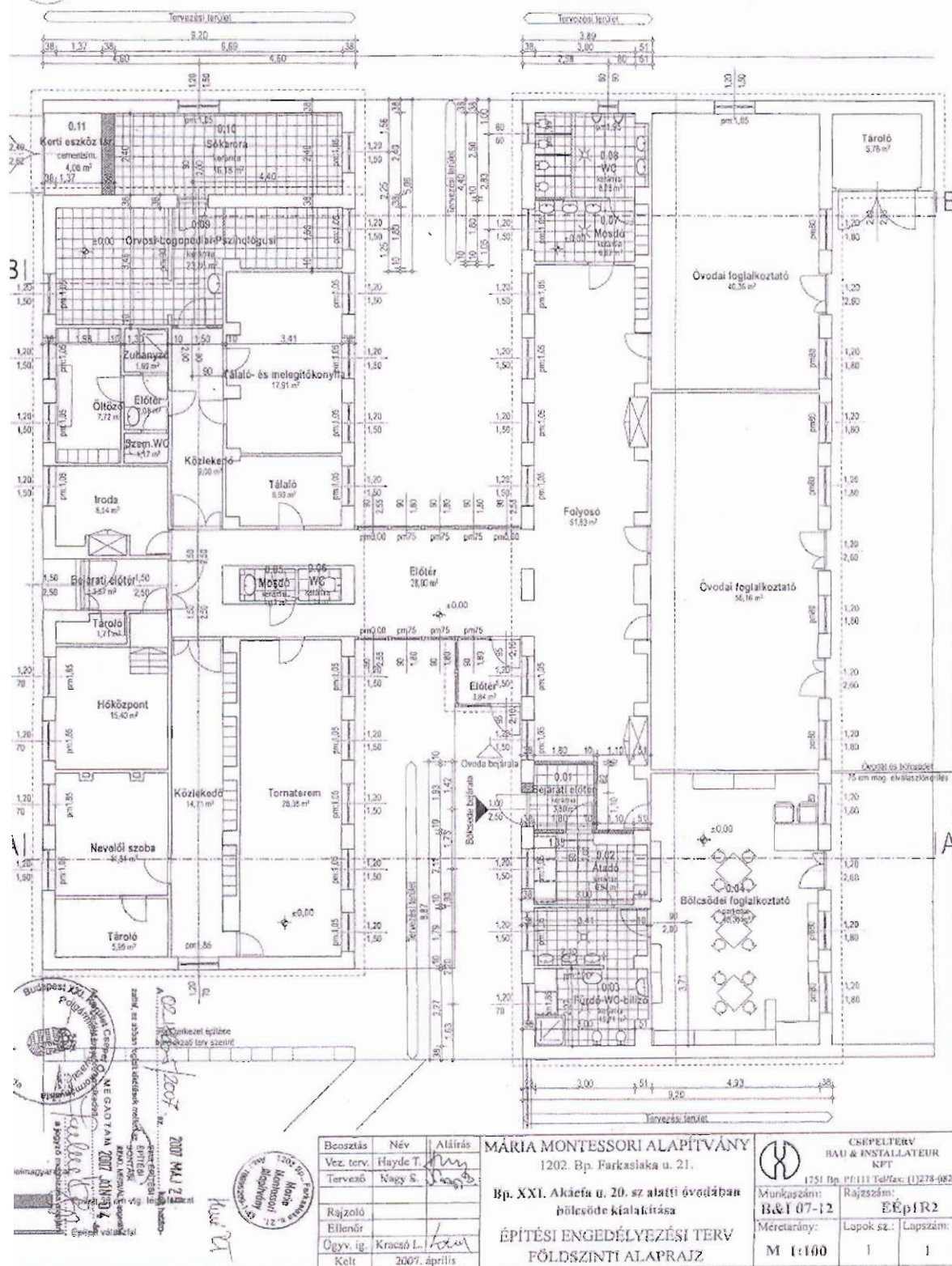
Méretarány: 1 : 1000



2012.05.11 09:16:47



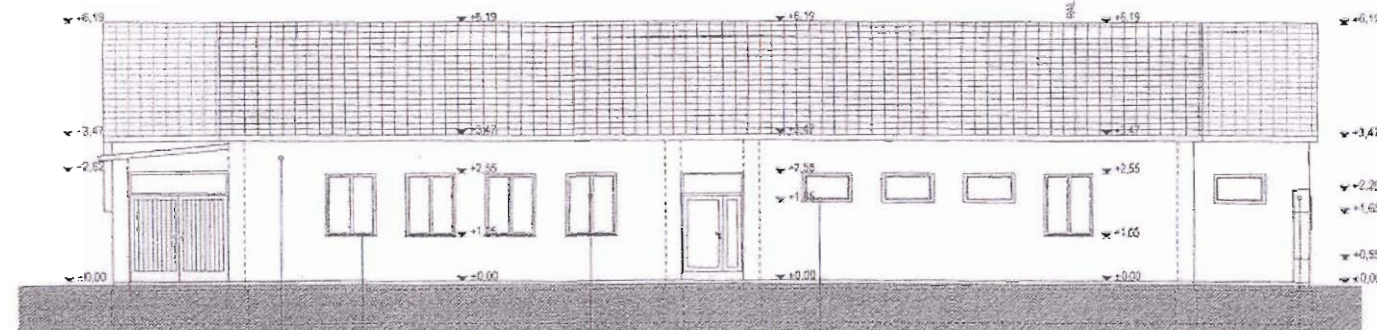
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



Beszűrés	Név	Aláírás
Vez. terv	Hayde T.	
Tervező	Nagy S.	
Rajzoló		
Ellenőz		
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 BAU & INSTALLATEUR KFT	
1751 Bp. Pf. 111 Tel/fax: (13278-0820)	
Munkaszám: B&I 07-12	Rajzszerző: EEp1R4
Méretarány: M 1:100	Lapok sz.: 2
	Lapszám: 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.

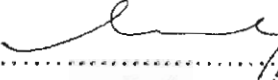
Felek kijelentik, hogy megállapodásuk tartalmát ismerik, azonosan értelmezik, és magukra nézve kötelezőnek elismerve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

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:

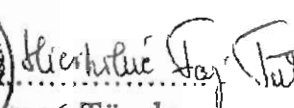
1.) *Önkormányzat és az Alapítvány, A gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltatótevékenység engedélyezéséről, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi vállalkozói engedélyről* szóló 259/2002. (XII.18.) Korm. rendelet 6.§. 1./e. pontja alapján feladat-ellátási szerződést köt 10 éves időtartamra, vagyis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


Tóth Mihály
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Szeles Gábor
jegyző
Budapest-Csepel Önkormányzata

sz	CsVÉS Z	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Sztinterületi határérték [ép. m2 / telek m2]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
					Területe	Szélessége	Sztint felett	Sztint 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. 33.	
				5 000	50								(10,5) 16,0		
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 ²⁰	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 jogszabályban¹⁾ 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 törvény²⁾ 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.

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

²⁾ 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 jogszabályban¹⁾ 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.

¹⁾ 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 m²/fő, a megengedhető eltérés legfeljebb 10%, de a legfeljebb „B” fokozatú bölcsőde esetén 46,0 m²/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 m²/fő legyen. A nevelési-gondozási egységek előtt legalább 5,0 m²/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 szemköztli 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