

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. soron következő szeptemberi ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 62321/53 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Pais Dezső utca 1-3. szám alatti ingatlanon álló iskolaépület délnyugati szárnya földszintjének és 1. emeletének részleges (952 m²), pályázaton kívüli, ismételt bérbeadása a Tág Világ Oktatási Nonprofit Kft. részére

Előterjesztő:

dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést tárgyalja:

kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: –

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában áll a 62321/53 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Pais Dezső utca 1-3. szám alatti ingatlanon álló iskolaépület. 1997. október 31-én, 20 éves határozott időtartamú bérleti szerződés kötött az épület délnyugati szárnya földszintjének, továbbá 1. és 2. emeletének (összesen 1.433 m²) részleges bérbeadása tárgyában az Önkormányzat, mint Bérbeadó és a GtB (IHK + Kolping) Szakmai Képző Egyesület, mint Bérelő között (iskolarendszeren kívüli szak- és felnőttképzés célzattal). A bérleti szerződés szerint Bérelő a bérleti díjat oktatási tapasztalok, tananyagok átadásával, oktatást segítő eszközök Bérbeadó számára történő rendelkezésre bocsátásával, szakmai képzések biztosításával váltotta ki. A szerződést 2012. december 1-jén módosították, a Bérelő neve Német-Magyar Képző Központ Egyesületre, a szerződés lejártának határnapja 2022. október 31-re változott, továbbá némileg módosult az ingatlanban végzett oktatási program. 2013. május 30-tól – a Képviselő-testület 439/ÖK/2013. (V.30.) számú határozata nyomán – az ingatlanrész Használója a Katolikus Oktatást Támogató Alapítvány lett, a használat módja nem változott. Az Alapítvány a bérleti szerződést 2014. szeptember 3-ával felmondta. 2014. november 17-én Bús Balázs polgármester az Önkormányzat nevében felszólította az Alapítványt, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, 15 napon belül adják át az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. részére. Az ingatlan kulcsait a Vagyonkezelő részére 2015. február 24-én adták át.

2015. évben a Tág Világ Egyesület megkereste Önkormányzatunkat azzal, hogy az Egyesület a gyermekek nevelésének és fejlesztésének elősegítése érdekében több éve támogat iskolai csoportokat, de időszorúvá vált, hogy ezt egy magániskola keretei között folytassa, ehhez szükségük lenne egy iskola működtetésére alkalmas ingatlanra.

Az év folyamán több, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan is bemutatásra került részükre, így június hónap folyamán az üresen álló, 62321/53 hrsz-ú, 1039 Budapest, Pais Dezső utca 1-3. szám alatti ingatlanon álló iskolaépület délnyugati szárnya is, melynek részleges bérbevételét 2015. augusztusában kérelmezték is.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 532/2015. (IX.10.) számú határozatával döntött az ingatlanrész bérbeadásáról a Tág Világ Egyesület részére. 2015. szeptember 29-én az Egyesület képviselői kérelmet juttattak el az Óbudai Vagyonkezelő Zrt-hez azzal, hogy egyrészt a bérletre az Egyesület vagy az egyes tagjai által alapított és tulajdonolt gazdasági társaság legyen jogosult, illetve a bérleti szerződés ténylegesen 5 éves időtartamra szólhasson (ez az általános iskola alapításának és engedélyezésének feltétele). 2015. október 30-án az Egyesület képviselői tájékoztatták a Vagyonkezelőt, hogy létrehozták a Tág Világ Oktatási Kft-t, a bérleti szerződést ezen cég keretein belül kívánják megkötni.

Az ismételt kérelem nyomán az Önkormányzat Képviselő-testülete 721/2015. (XI.12.) számú határozatával úgy döntött, hozzájárul az Önkormányzat tulajdonát képező 62321/53 hrsz-ú, 1039 Budapest, Pais Dezső utca 1-3. szám alatti ingatlanon álló iskolaépület délnyugati szárnya földszintjének és 1. emeletének részleges (952 m²), kiürített állapotban történő bérbeadásához a Tág Világ Oktatási Kft. (székhely: 1037 Budapest, Gyógyszergyár utca 58., fszt., cégjegyzékszám: 01-09-273260, adószám: 25404975-2-41, képviselő: Kópis Gabriella ügyvezető) számára, havi 685.440,- Ft bérleti díj megfizetésének kötelezettsége fejében. A határozat szerint a bérleti szerződés határozott, 5 éves időtartamra köthető meg azzal, hogy a tényleges birtokba adásra 2016. április 1-jéig sor kell kerüljön. A Bérleti díjfizetési kötelezettsége az ingatlanrész tényleges birtokba adásával kezdődött, továbbá megjegyzendő, hogy a határozat szerint a Bérletnek nem kellett megszerzési díjat fizetnie. A bérleti szerződés 2016. április 28-tól 2021. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamra kötött meg.

Bérleti kérelem nyomán az Önkormányzat Képviselő-testülete 748/2021. (VII.27.) számú határozatával döntött a bérleményi ingatlan vonatkozásában annak a Tág Világ Oktatási Nonprofit Kft. részére, iskola funkcióval történő, 2021. szeptember 1-jétől 2026. augusztus 31-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához, a szerződés jelenleg is hatályban van, a bérleti díj mértéke: 1.457.196,- Ft/hó. A bérleti szerződés ismételt megkötése érdekében a bérleti vállalkozás képviseletében Kópis Gabriella ügyvezető 2026. júniusában kérelemmel fordult az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-hez.

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága (az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 98.§ (1) bekezdésének figyelembe vételével) 532/2025. (XII.15.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknél alkalmazandó bérleti díjak meghatározásának módjáról. A határozat szerint

- a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknél a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező szakvélemény részét képező táblázat szerinti – az adott ingatlan kerületi elhelyezkedésétől és funkciójától függő alap-díjminimum és a korrekciós tényezők figyelembevételével számított – bérleti díjakat kell alkalmazni,

- a díjtáblázatban meghatározott funkciók egyikébe sem sorolható ingatlanjelleg esetén egyedi értékbecslés alapján kerüljön megállapításra a bérleti díj (...).

A bérleti díjmérték meghatározásra a Vagyonkezelő az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft-vel elkészíttette az ingatlanrészre vonatkozó értékbecslést. A Bártfai László okleveles üzemmérnök, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által 2026. július 9-én készített forgalmi értékbecslésben megállapított bérleti díj (952 m² bérbeadandó területmértékkel számolva, kerekítve): 1.600.000,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint (...)

- c) az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fenti rendelet szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke (egy éves bérleti díjösszeg) 150 millió Ft alatt van.

Kérelmezőnek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn. Megjegyzést érdemel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés b) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 5 év lehet raktártól eltérő célú bérbeadás esetén.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség Bérleti díjének kijelöléséről, a vonatkozó értékbecslésben megállapított bérleti díj figyelembe vételével.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 88. § (1) bekezdés bc) pontja, valamint 89. §-a alapján **úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 62321/53 hrsz-ú, 1039 Budapest, Pais Dezső utca 1-3. szám alatti ingatlanon álló épület délnyugati szárnya földszintjének és 1. emeletének 952 m² alapterületű része vonatkozásában – iskola funkcióval – a Tág Világ Oktatási Nonprofit Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Gyógyszergyár utca 58., fszt., cégjegyzékszám: 01-09-273260, adószám: 25404975-2-41, képviselő: Kópis Gabriella ügyvezető) Bérlelve ismételt, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja havi **1.600.000,- Ft.**

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlan bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 95. § (4) bekezdése szerint a Bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell fizetnie. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérlőnek vállalnia kell a bérleményi ingatlanrész folyamatos karbantartását, állagának megóvását, vállalnia kell az üzemeltetéssel, fenntartással és működéssel kapcsolatos közüzemi díjak és egyéb költségek viselését valamint az ingatlanrész vagyónvédelmének biztosítását, biztosítási szerződés megkötését. A rendes karbantartás körét meghaladó helyreállítási munkálatok elvégzésének szükségességéről a Bérő köteles az Önkormányzatot előzetesen értesíteni. Az Önkormányzat hozzájárulása esetén az elvégzendő munkálatokról, és költségeinek viseléséről Felek külön megállapodást kötnek. A bérő vállalkozás az ingatlanon értéknövelő beruházást kizárólag Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletének 102. § szerint végezhet. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal – 2027. január 1. napjától – a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció (azaz a tárgyévben a tárgyévet megelőző év átlagos fogyasztói árindex változásának megfelelő) mértékének megfelelő összeggel évente emeli a bérleti díjat, erre Bérbeadó ezirányú intézkedését követően, visszamenőleges hatállyal kerül sor. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a funkció megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése minden esetben a Bérő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérőt terhelik.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. július 23.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Mellékletek:

- a Tág Világ Oktatási Nonprofit Kft. kérelme
- értékbecslés
- tulajdoni lap


 TÁBO 2026.07.31.


Dr. Kiss Annamária

KÉRELEM

nem lakás célú helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony megújítására
a 9/2015. (II. 16.) ÖR. 88. § (1) bc) pontja alapján

Alulírott, mint az alábbi, Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú helyiség Bérelője, ezúton kérelmezem a bérleti jogviszony megújítását.

A nem lakás célú helyiség adatai:		
Cím, Helyrajzi szám:	1039 Budapest, Pann Dzsóz u. 1-3. 62321/53	
Lejáró/lejárt bérleti szerződés időtartama:	2021. szeptember 01. -tól	2026. augusztus 31. -ig
¹ Megszerzési díjat fizetett-e helyiség bérbevételekor?	igen <u> </u> nem <u> </u>	

A kérelmet benyújtó adatai:	
természetes személy esetében	átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében
Név:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: TAG VILÁG OKTATÁSI NONPROFIT KFT
Születési hely, idő:	Székhelye: 1037 Budapest, Gyógyszeres utca 58.
Anyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 0109273260
Személyi igazolvány szám:	Adószám 25404975-2-41
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel: 25404975-8520-522-01
Lakcím:	A képviseletre jogosult személy neve: KÖRIS GABRIELLA
Levelezési cím:	Levelezési cím: 1037 Budapest, Gyógyszeres utca 58.
Telefonszám:	Telefonszám: 50/620-9384
E-mail cím:	E-mail cím: info@tagvilagkft.hu

Csatolandó okiratok

Magánszemély esetén:

- személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

szervezet esetén:

- 30 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,
- átláthatósági nyilatkozat: cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

Egyéni vállalkozó esetén:

- vállalkozói igazolvány hitelesített másolata,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

Nyilatkozom arról, hogy személyes adataim kezeléséhez a kérelem elbírálásához szükséges mértékben hozzájárulok.

Budapest, 2026. július 9.

Kérelmező

¹ megfelelő rész aláhúzendó



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
Pártatlan Hiteles
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
Jogszerű
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest III. Pais Dezső u. 62321/53 hrsz kivett iskola, udvar
ingatlanrész (Tág Világ Iskola) bérleti díjáról



Budapest, 2026. július 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett iskola, táblázatban részletezett helyiségeinek és udvarának bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Békásmegyeri lakótelep hegy felől	
Az iskolaépület bérelt alapterülete m ²	952,30
Számított fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	1 682,14
Az iskola helyiségeinek bérleti díja kerekítve nettó Ft/hó	1 600 000

A bérleti díj áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanrész bérleti díjának értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal. Az alapterületet az alapadat szolgáltatásként kapott alaprajz alapján számítottunk, felmérésre nem szól a megbízásunk, a használatot nem vizsgáltuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A bérleti díj meghatározásánál az ingatlanrész egyben történő bérletét tételeztük fel. Az ingatlanrészt tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő díj mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

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

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Szabadon álló, Békásmegyeri lakótelep hegy felőli oldal
Úttest és járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, közterületen, díjmentesen
Közösségi közlekedési megálló	500 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	500 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Telek teljes területe	1 ha 3804 m ² .
Felszíne	Sík, bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + emelet
Építési év	1980. körül
Alapozás	Vasbeton sáv- és lemezalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Szendvicspanel, szigetelve
Tető kialakítása, héjalása	Lapostető, lágylemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 60 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Nincsenek
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Nincs
Fűtés, melegvíz	Távfűtő hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A tulajdoni lap adatai	
Megnevezés	Kivett iskola, udvar 13804 m ²
Tulajdonos	II/4. III. Kerületi Önkormányzat 1/1
	II/5. Vagyonkezelő: Észak-Budapesti Tankerületi Központ
Tulajdoni lap III. rész	
III/2.	Vezetékjog 77 m ² FÖTÁV Zrt.
III/3.	Vezetékjog 56 m ² ELMŰ Hálózati Kft.
III/3.	Vezetékjog 22 m ² FÖTÁV Zrt.
III/4.	Vezetékjog 49 m ² ELMŰ Hálózati Kft.

A szakvélemény tárgya a Tág Világ Iskola által bérlet terület fordulónapi bérleti díjának megállapítása.

A bérbe adott helyiségek alapterülete

	Földszint	Alapterület m ²
1	Tanterem	89,87
2	Tanterem	66,73
3	Tanterem	55,73
4	Tanterem	39,54
5	Közlekedő	23,37
6	Szélfogó	11,22
7	Lány WC	9,02
8	Előtér	5,87
9	Takarítószeretár	2,18
10	Közlekedő	51,35
11	Tanterem	47,70
12	Iroda	11,70
13	Előtér	3,08
14	Iroda	31,80
15	Iroda	8,12
16	Iroda	6,09
17	Előtér	11,69
18	Iroda	15,98
19	Iroda	16,23
20	Tanterem	49,08
21	Közlekedő	55,67
22	Lépcsőház	25,19
23	Fiú WC	11,84
24	Előtér	4,46
25	Teakonyha	3,92
26	Közlekedő	2,67
27	Tanterem	16,71
	Összesen	676,81

	Emelet	
101	Tanterem	33,17
102	Tanterem	48,98
103	Iroda	16,62
104	Iroda	13,83
105	Iroda	35,24
106	Tanterem	98,96
107	Közlekedő	28,69
	Összesen	275,49
Földszint + emelet összesen		952,30

Műszaki leírás, diagnosztika

Földterület

A tárgyi épület a Pais Dezső Általános Iskola része, a kívüljegyzett címen található, a Zsirai Miklós u. felől közelíthető meg. A környezetben négy- és tízeleteres panel lakóházak, iskola és óvoda található.

A bérelt földterület sík, bekerített, felszínén udvar, sporteszközök fák, bokrok találhatók.

Épület

Az épület 1980. körül épült, alápincézetlen, földszint + két emelet szintosztású, lapostetős, hőszigetelt, szendvicspanel szerkezet. Műszaki állapota közepes, gondozott. A nyílászárók műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűek. A belső ajtók teli CPL vagy HPL fóliás szerkezetek.

Az épület fűtését és melegvíz ellátását távfűtő hálózat biztosítja, a hőleadók melegvizes lemezradiátorok, hőmennyiség-mérő nincs. A fűtést a FŐTÁV biztosítja, alapterület alapon számlázzák, villanyóra és nem hitelesített vízóra van.

A helyiségek közepesen karbantartott állapotban vannak, a felületképzések tiszták. A padló a közlekedőkben járólap, a tantermekben laminált padló, a falak festettek, a vizes helyiségekben járólap és csempe burkolat van. Gázvezeték nincs az épületben.

A helyiségek belmagassága az álmennyezet alatt 2,97 m.

Az épület műszaki állapota

Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
Homlokzat, udvar	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Nincs	

A helyiségek műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Műanyag keretes hőszigetelt üvegezésű ablakok	70 %
Belső felületképzések, falak	Közepes	60 %
Hidegburkolatok	Közepes	50 %
Melegburkolatok	Közepes	50 %
Víz és csatornahálózat	Közepes	50 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	60 %

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Külön használatú földterület, udvar
	Hőszigetelt falak és nyílászárók
	A felületképzések közepes állapota
Értékcsökkentő tényezők	Helyiségek, területrészenek bérlése, (közüzemi díjak elosztása, külön mérőórák hiánya)
	Földterület rész bérlése
	Alapterület szerint számlázott fűtés és melegvíz, mérőóra és hőmennyiség mérő nincs
	Az iskolához nincs tornaterem

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2022. évi értékelési szabvány előírásait. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A bérleti díj megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

A pontos bérleti díj csak pályázattal, versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- A tulajdonos hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában a bérleti díj nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Bérleti díj számítás

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Pais Dezső u. 1-3.	III. Hunor u. 62.	III. Kunigunda útja 60.	III. Újlak	III. Pünkösdfürdő u. 52.
3	Gazdasági tényezők		35443583	34632440	35325312	35272800
4	Bérleti díj Ft/hó		290 000	343 000	313 539	720 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlanrész alapterülete (m ²)	952,30	60,00	130,00	125,00	227,00
7	Fajlagos bérlet díj (Ft/m ² /hó)	3 288	4 833	2 638	2 508	3 172
8	Ingatlan jellege	Iskola	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Bérlet/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált bérleti díj Ft/hó		261 000	308 700	282 185	648 000
16	Korrigált bérleti díj (Ft/m ²)	2 959	4 350,00	2 374,62	2 257,48	2 854,63
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	ua.
19	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		0,90	1,00	1,00	0,95
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	2 494	3 327,75	2 018,42	1 918,86	2 711,89
25	Eladhatósági tényezők					
26	Piacképesség, terület		kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
27	Korrekciós tényező		0,70	0,80	0,80	0,85
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,95	0,90
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,95	0,90	0,95	0,95
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 682	1 991,66	1 380,60	1 385,42	1 970,87
33	Számított bérleti díj Ft/hó	1 601 898				
34	Kerekített bérleti díj Ft/hó	1 600 000				

A számított bérleti díj tartalmazza a helyiségek és az udvar bérleti díját. Az ingatlan adatbázisokban iskolák bérleti díjai nem szerepelnek, ezért az összehasonlító adatokat iroda adatokból korrigálva vezettük le.



Utcakép, környezet



Bejárat



Udvar



Udvar



Bejárat



Épület homlokzat



Aula



Mosdó, WC



Közlekedő



Tanterem





Tanterem



Tanterem



WC



Mosdó, WC



Tanterem



Lépcső



Közlekedő



Közlekedő



tanterem



Iroda, split klíma



Tanterem



Tanterem



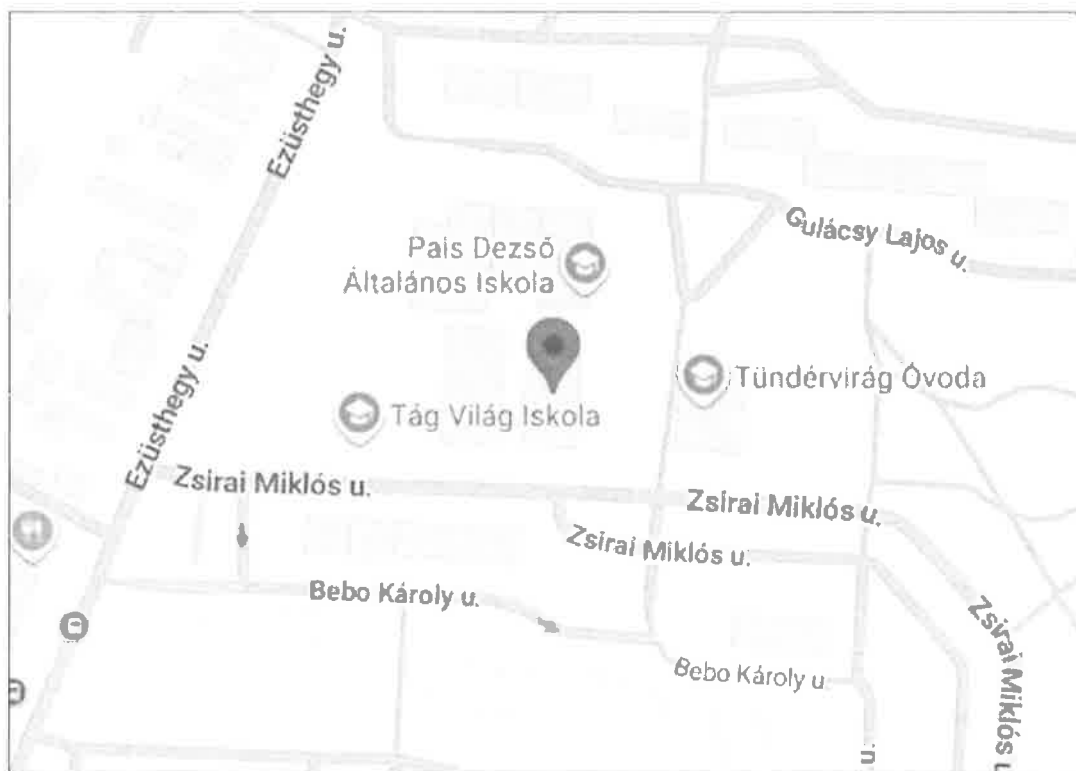
Tanterem



Mosdó, WC



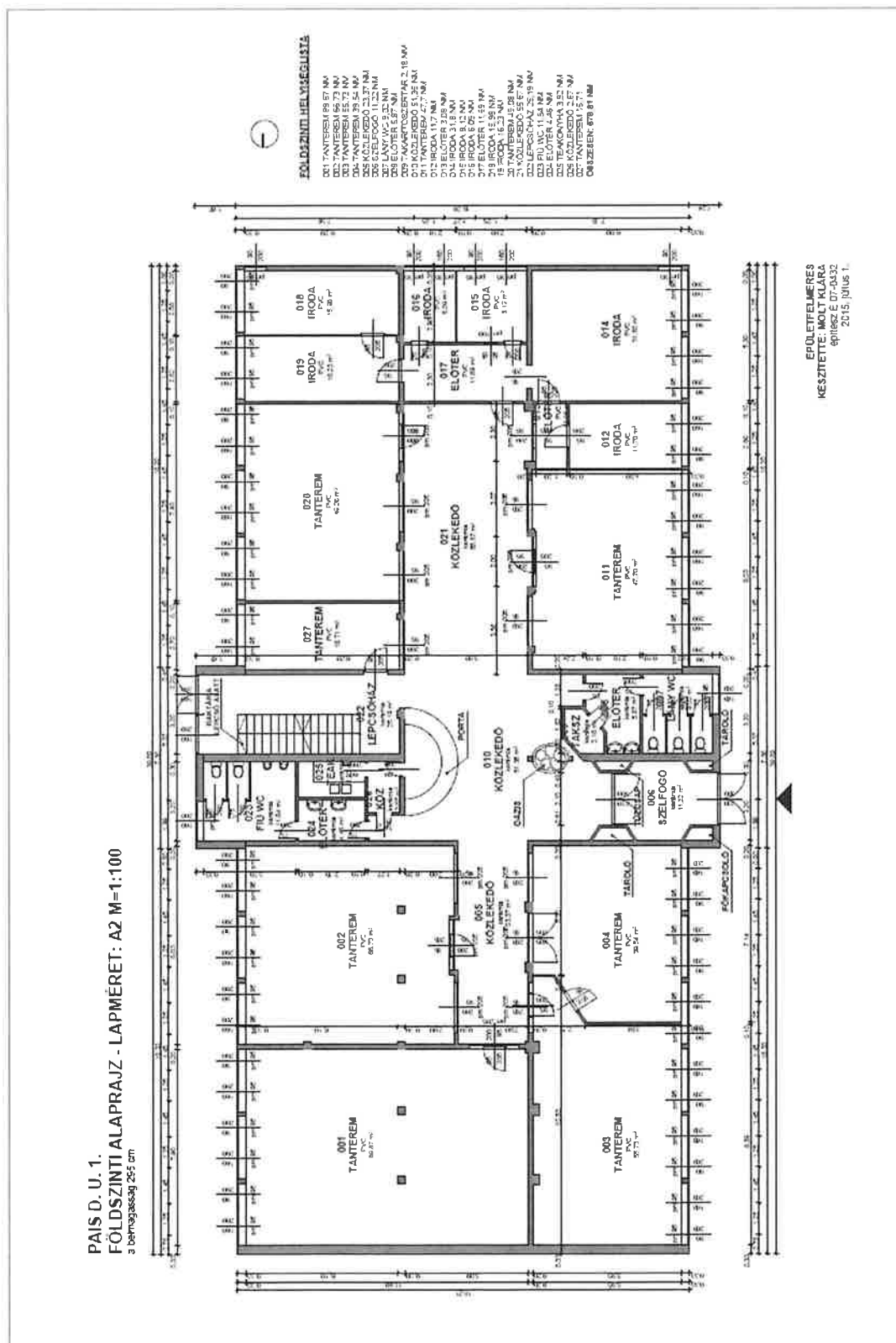
Google ortofotó



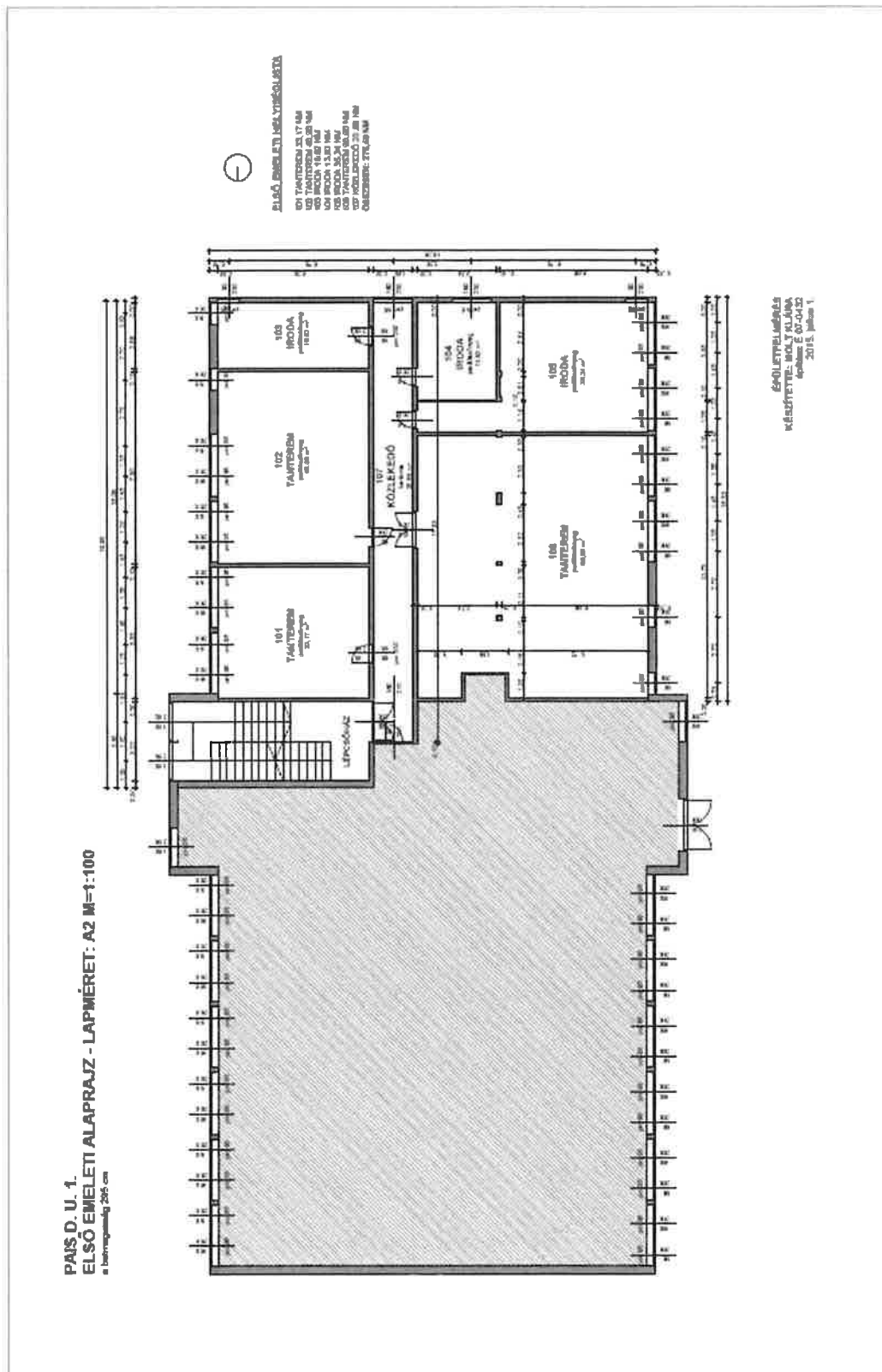
Google térkép



E-közmű térkép



Alaprajz földszint



Alaprajz emelet



**Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály**
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

**Tulajdonlap-másolat
(teljes)**
Ügyazonosító
INYER/TULLAP/20260708/14056
2026.07.08

Oldal 1/2

**Budapest III. ker.
Belterület, 62321/53 helyrajzi szám**

1039 BUDAPEST III KER., PAIS DEZSŐ UTCA 1-3.
Budapest III ker., Belterület, 62321/53

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Katasteri jövedelem (AK)
	Kivett / iskola, udvar	0	1 3804	0

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
146418/1992/1992.08.25

Tulajdonjog
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcim: 1991. évi XXXIII. tv., 146418/1992/1992.08.25
Név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3.

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48120/2/2017/17.02.01

Vagyonkezelői jog
Jogállás: VAGYONKEZELŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
11853 m2 területre
Név: ÉSZAK-BUDAPESTI TANKERÜLETI KÖZPONT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
2829/1/2006/06.08.22

A 62321/53 helyrajzi számú földrészlet területe 1 ha 2155 nm-ről 1 ha 3804 nm-re javítva területszámításai hibás kiigazítása címen.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
189127/3/2009/09.10.28

VezetékJog
az ingatlan 77 m2 területű részére
Név: FÓTÁV ZRT
Jogosult címe: 1116 BUDAPEST XI.KER., Kalotaszeg utca 31

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
66027/2/2010/10.03.05

VezetékJog
az ingatlan 56 m2 területű részére
Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.

Folytatás a következő oldalon

	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Magyarország 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.	Tulajdonlap-másolat (teljes) Oggyazonosító: INYER/TULLAP/20260708/14056 2026.07.08	Oldal 2/2 Budapest III. ker. Belterület, 62321/53 helyrajzi szám
---	---	--	--

Folytatás az előző oldalról

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
108699/2/2010/10.05.03

Vezetékgjog
22 m2 területre (TVB-F-11/2009)
Név: FÓTÁV ZRT
Jogosult címe: 1116 BUDAPEST, Kalotaszeg utca 31

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
196803/1/2012/12.07.03

Vezetékgjog
49 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-102/2012
Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII. KER., Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap