

99/2016

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2016. június 22. napján tartandó Kt. ülésre!

Készítette: Dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási Irodavezető

Tárgy: Javaslat a XVI. kerületi *Katasztrófavédelmi
Őrs* létrehozásához szükséges döntések
meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága a Magyar Állam képviseletében megkereste Önkormányzatunkat, hogy a XVI. kerületben Katasztrófavédelmi Őrsöt szeretne létesíteni.

A Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a beruházásához a Sarjú utca mentén fekvő, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, 106868/2 hrsz-ú, 5.9354 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlanból, a szabályozási tervlapon bejelölt 2515 m² területű ingatlanrészt találta megfelelőnek. (1. számú melléklet)

Azt gondolom, hogy senkinek sem kell bizonygatnom a nap 24 órájában készenlétben álló hivatásos Tűzoltó Őrs fontosságát, mind a lakosság biztonsága, mind az emberi életek védelme, mind a vagyonvédelem tekintetében. A mentők, a rendőrség és a tűzoltóság hármásának helyben való megléte egy kerület életében kiemelt jelentőséggel bír.

Jelenleg a környező kerületekben működik csak Katasztrófavédelmi Őrs, a XIV. és XVI. kerület közös őrsé az Egressy út 75. szám alatt található, így szükséges esetben csak hosszabb idő alatt tudnak vészhelyzetekhez érkezni.

Polgármesterként fontosnak tartom a katasztrófák elleni védelem meglétét, az önkormányzati vagyon védelme mellett, így a Katasztrófavédelmi Főigazgatósággal folytatott minden tárgyaláson kiemelten fontosnak tartottam azt, hogy az Önkormányzatunk által tulajdonolt ingatlanrész ellenértékéhez is hozzájussunk.

Ennek eredményeként az ingatlanrész tulajdonjogának megszerzéséhez, értékarányos cserelehetőségként felajánlotta a Magyar Állam tulajdonában, a BM Katasztrófavédelmi Főigazgatóság vagyonkezelésében, (korábban a kerületben Tűzoltóságként működő) a Veres Péter úton lévő 103180/2 és 103180/3 hrsz-ú beépített ingatlanokat.

A Budapest XVI. kerület **Farkashida utca 2. - Veres Péter út – Legény utca 1/A. szám alatti, 103180/3 hrsz-ú, 1662 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, valamint a Farkashida utca 4. szám alatti, 103180/2 hrsz-ú, 714 m² területű, kivett garázs, épület megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni részarányban a Magyar Állam tulajdona, vagyonkezelője a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság.**

A 103180/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, a III. rész. 1. sorszámon a Budapest Elektromos Művek javára, villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog bejegyzés, a III. rész. 2. sorszámon a Fővárosi Építőipari Beruházási Vállalat javára, 36 m² területre csatorna építésére és karbantartására használati jog, III. 3. sorszámon az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 127 m² területre vezetékgig bejegyzés szerepel.

A 102180/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, a III. rész 1. sorszámon a Budapest Elektromos Művek javára, villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog bejegyzés, a III. rész. 2. sorszámon a Fővárosi Építőipari Beruházási Vállalat javára, csatorna építésére és karbantartására használati jog, III. 3. sorszámon az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 21 m² területre vezetékjog bejegyzés szerepel.

A volt Tűzoltósági telephelyen keresztül vezet az Önkormányzat tulajdonában álló 103180/1 hrsz-ú, 195 m² területű közterületi ingatlan.

A 103180/3 hrsz-ú ingatlan egyik épülete átnyúlik a 103180/1 hrsz-ú közterületre. A területen nem található műemlék épület, helyi védett épület, vagy más környezeti elem.

Az ingatlanok övezeti besorolása: I-XVI/SZ1 (jellemzően szabadon álló beépítésű intézményterület)

A fent felsorolt ingatlanokon 4 épület áll.

A főépület az 1960-as években épült, vasbeton pillérvázaz, téglafalazatú, vasbeton födémmel, lapos tetővel, egy emelettel. A nyílászárók fa és fém szerkezetűek. Az épületnek elektromos áram víz, csatorna ellátása van. A fűtés gázkazánnal, lemezzradiátorokkal, hideg, - melegvíz ellátása bojlerrel és tároló vízmelegítővel történik. Az főépület állapota: a szakipari szerkezetek korszerűtlenek, elavultak, régebbi korok anyaghasználatát idézik, részben felújítottak, műszaki állapota összességében megfelelő.

Az 1. raktárépület ugyancsak a 60-as években épült, acél pillérvázzal, mezőpanel elemekkel. A tető alacsony hajlású nyeregtető, hullámlemez héjalással. Épületgépészet-elektromos áram. Állapota: a szakipari szerkezetek korszerűtlenek, elavultak, az acél és bádogg szerkezetek korrodáltak, műszaki állapota összességében gyenge közepes.

A 2. raktárépület 1980-as években épült, egyszintes, homlokzata acéllemez, tetőszerkezete hullámlemez. Épületgépészet nincs, műszaki állapota megfelelő.

A 3. raktárépület egyszintes, 1960-as években épült, téglából. Tetőszerkezete alacsony hajlású, hullámlemez. Műszaki állapota gyenge közepes. Épület gépészet: gázkonvektor és elektromos áram.

A területet a BM katasztrófavédelmi Igazgatósága bérbeadás útján hasznosítja. A bérleti szerződést bármelyik fél 45 napos határidővel felmondhatja.

Az ingatlanokra elkészült az értékbecslés. A Magyar Állam tulajdonában álló Budapest XVI. kerület 103180/2 hrsz-ú felépítményes ingatlan forgalmi értéke 27.400.000,- Ft. A 103180/3 hrsz-ú, felépítményes ingatlan forgalmi értéke: 72.800.000,- Ft. Mindösszesen: 100.200.000,- Ft. Felépítményes ingatlan értékesítésekor Áfa befizetés nem keletkezik. (2. számú melléklet)

A Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú, 5.9354 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdona. A tulajdoni lap III. rész 2. sorszámon a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. javára, 98 m² területre bányászolgalmi jog bejegyzés, a III. rész 3. sorszámon az ELMŰ Hálózati Kft. javára, 797 m² területre vezetékjog bejegyzés, III: 4. sorszámon ELMŰ Hálózati Kft. javára, 4 m² területre vezetékjog bejegyzés szerepel.

A Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú ingatlanon jelentős szemét, sirt, törmelék, hulladék és bozót található. A 2515 m² területű ingatlanrész rendbe tételére a sirt és törmelék leszedése 1m vastagságban elszállításal lerakóhelyre: 2515m³ x 4500Ft/m³+áfa=11.317.500,-Ft+ áfa azaz bruttó 14.373.225 Ft szükséges. A bozót és cserjeirtást a Kerületgazda Szolgáltató Szervezet végezné, melynek becsült költsége: 1.940.997 Ft

A Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú ingatlanon közcélú elektromos hálózatépítést kell végrehajtani. A Demeter utcai kiinduló ponttól mintegy 190 méter hosszúságban 0,4 kV-os kábeles hálózat építése a fogyasztóig, valamint a közcélú hálózatról 15 méternyi csatlakozókábel fektetése a telekhatáron belül létesítendő fogyasztó fogadóig szükséges.

A Sarjú utcában a szennyvízcsatorna az István király útig épült ki. A befogadótól Ø30 cm-es szennyvíz csatorna építendő. A Vízművek tájékoztatása szerint a Sarjú utcai ingatlan a Sarjú utcai NA 200-as törzshálózatról ellátható.

Az ingatlan előtt az úttest szilárd burkolatú. Burkolat bontási tilalom nincs. A Kerületfejlesztési Iroda által az ingatlan teljes közművel történő ellátásának költsége bruttó 24.830.778 Ft. (3. számú melléklet)

A terület megosztására, építésére a Budapest XVI. kerület Margit utca – Sarjú utca – István király utca – Lőtér utca által határolt területre vonatkozó 25/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendelet vonatkozik. Az ingatlan övezeti besorolása: MZ-XVI (Üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe). A területen kialakítható legkisebb területnagyság 2500 m², tehát a 2515 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan kialakítható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, a Sarjú utcában lévő 106868/2 hrsz-ú ingatlanból telekmegosztással kialakuló, 2515 m² területű, beépítetlen területű ingatlan forgalmi értéke az értébecslés szerint 46.500.000,- Ft+Áfa, azaz bruttó 59.055.000,- Ft. Beépítetlen terület értékesítésénél Áfa befizetés keletkezik. (4. számú melléklet)

Az előterjesztő javasolja, a fentiekben ismertetett ingatlanok értékarányos cseréjét oly módon, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú ingatlanból 2515 m² beépítetlen terület tulajdonjogát a Magyar Államnak adja át, a Magyar Állam a tulajdonában álló Veres Péter úton lévő, 103180/2 és 103180/3 hrsz-ú felépítményes ingatlanok tulajdonjogáért cserébe.

Az Önkormányzat az ingatlanok között értékkülönbséget kiegyenlítésére a Sarjú utcai területet kitakarítja, a közműveket az ingatlanra kiépíti, a Sarjú utcai telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásban a saját költségén kezdeményezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint:

„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §-a szerint:

108/A. § (1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és

c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

Önkormányzat által cserére felajánlott ingatlan értékét javasoljuk úgy meghatározni, hogy a közművesítés, illetve a költségekkel növelt összegben határozzák meg a felek a közművesített és tereprendezett ingatlan értékét.

A fentiek alapján a csereingatlanok értéke: bruttó 100.200.000,- Ft.

A cserével kapcsolatos áfa fizetési kötelezettség Önkormányzatunkat, a cserével kapcsolatos eljárási költségek a feleket 50-50%-ban terhelik majd.

A jogügylettel pénzmozgás nem keletkezik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 18. § szerint:

(1) *Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:*

a) *a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:*

aa) *önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 20 millió Ft értékhatár, vagy 2 millió Ft/év bérleti díj felett,*

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés szerint mentes az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XVI. kerület Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú, 5.9354 m² területű, kivett telephely megnevezésű ingatlanból 2515 m² nagyságú 1/1-ed tulajdoni hányadú beépítetlen területet csereügylettel a Magyar állam tulajdonába adja kifejezetten Katasztrófavédelmi Őrs létrehozása céljából.

A cserével érintett ingatlant a Magyar Állam tulajdonában, a BM Országos Katasztrófavédelmi Igazgatóság vagyonkezelésében álló Budapest XVI. kerület Farkashida utca 2. - Veres Péter út – Legény utca 1/A. szám alatti, 103180/3 hrsz-ú, 1662 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, valamint a Farkashida utca 4. szám alatti, 103180/2 hrsz-ú, 714 m² területű, kivett garázs, épület megnevezésű ingatlanok 1/1-ed tulajdonjogára cseréli.

A 103180/2 és 103180/3 hrsz-ú felépítményes ingatlanok forgalmi értékét a Képviselő-testület bruttó 100 200 000 Ft-ban állapítja meg.

A Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakított beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a Képviselő-testület 46 500 000 Ft+Áfa, bruttó 59 055 000 Ft értékben állapítja meg.

Az Önkormányzat vállalja a Sarjú utcai ingatlan közművesítését (víz, gáz, csatorna és villanyszolgáltatással való ellátását), a terület hulladékmentesítését, valamint a telekalakítási költségek megfizetését, számlákkal igazoltan bruttó 41 145 000 Ft értékben.

A Budapest XVI. kerület Farkashida utca 2. - Veres Péter út – Legény utca 1/A. szám alatti, 103180/3 hrsz-ú, 1662 m² területű, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, valamint a Farkashida utca 4. szám alatti, 103180/2 hrsz-ú, 714 m² területű, kivett garázs, épület megnevezésű ingatlanok 1/1-ed tulajdonjogának ellenértékét a Képviselő-testület az Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 37/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 6./A. melléklet 8/A. sor „Egyéb épület beszerzés, létesítés” sorából biztosítja 100 200 000 Ft erejéig, melynek forrása a költségvetési rendelet bevételi oldalán az 1.1/A. melléklet „Egyéb célú telkek értékesítése” előirányzat 100 200 000 Ft összegű tervezésével biztosított.

A Sarjú utca 106868/2 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakított 2515 m² beépítetlen terület közművesítését (víz, gáz, csatorna és villanyszolgáltatással való ellátását), a terület hulladékmentesítését, valamint a telekalakítási költségek megfizetését a Képviselő-testület az Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 37/2015. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 6./A. mellékletének új 6/A. sor létrehozásával „Egyéb célú telkek kialakítása és közművesítése” sorából biztosítja 41 145 000 Ft összegben, melynek forrása a költségvetési rendelet 5. melléklete 58. sorában a „Fejlesztési céltartalék egyéb, előre nem tervezhető kiadások fedezetül” előirányzat.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés során következő módosításakor az érintett bevételi előirányzat és kiadási előirányzatok kerüljenek rendezésre.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a cserügylet lebonyolítására és a szükséges szerződések aláírására, valamint intézkedések megtételére.

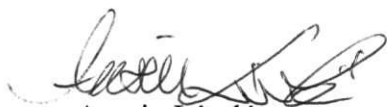
Határidő: 2016. december 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2016. június 14.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



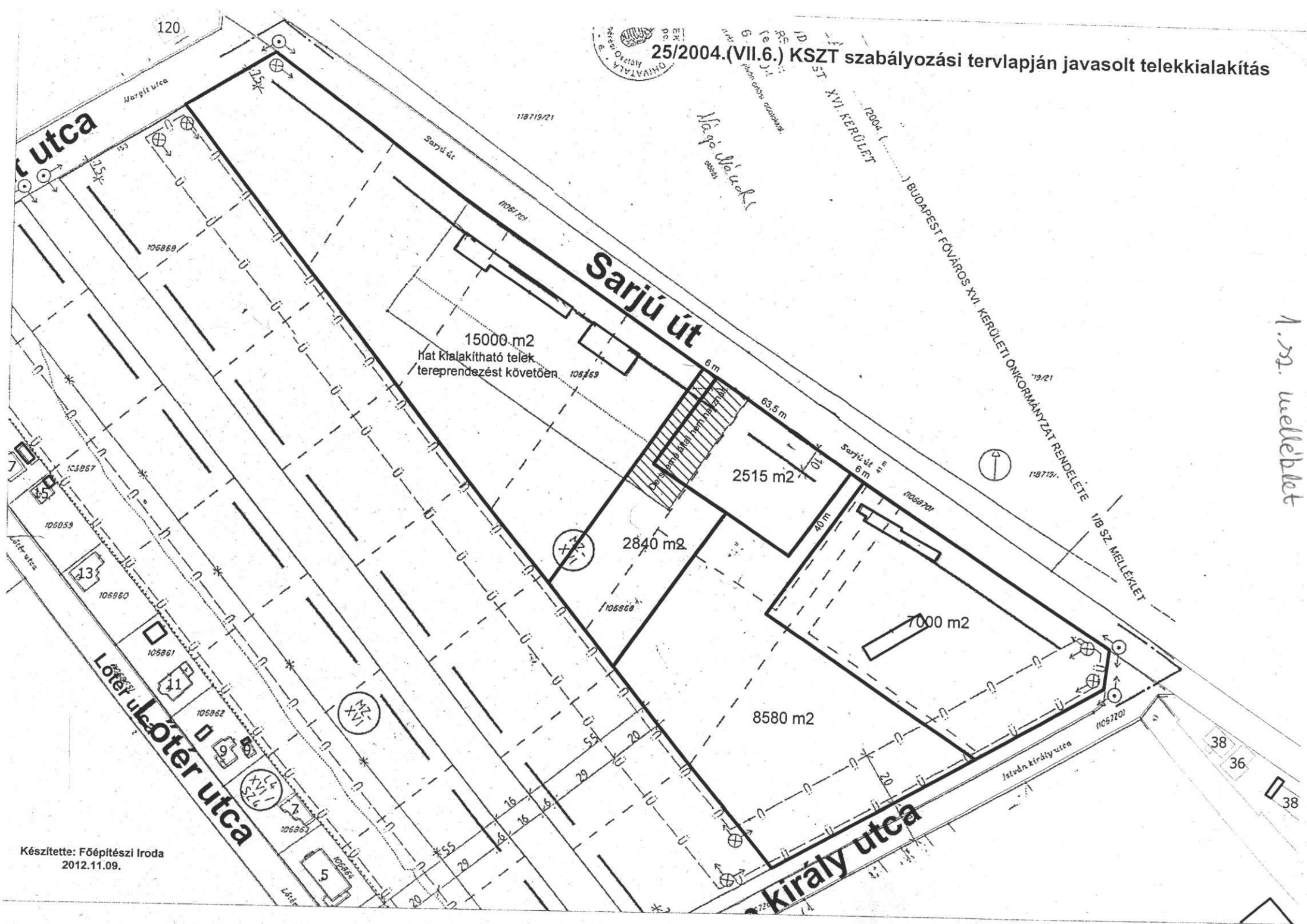
Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Sarjú utca szabályozási tervlap
2. Veres Péter úti ingatlanok (volt Tűzoltósági ingatlanok) értékbecslése
3. Közművesítések költségei
4. Sarjú utca értékbecslése

Tárgyalásra kijelölt bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

25/2004.(VII.6.) KSZT szabályozási tervlapján javasolt telekkialakítás



Forgalmi érték meghatározása
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat részére
a Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3
helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette: Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2016. április 7.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. Az értékelés módszere	6
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	8
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	10
2.4. A költség alapú értékelés	10
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	10
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	12
4.1. A Tulajdoni Lapok adatai	12
4.2. Megjegyzések, a tulajdoni lapra be nem jegyzett jogok, terhek	14
4.3. Az ingatlanok helyszíni adatai	15
4.4. Az ingatlanok leírása, jellemzői	20
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	25
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	25
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel	25
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításra alapuló értékelési módszerrel	26
5.4. Összesítő adatok	27
6. MEGJEGYZÉSEK	28

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni Lapok
- Térképmásolat
- Fényképmelléklet
- Számítási táblázatok
- Alaprajzi vázlatok

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat
Megbízó címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Megbízás célja:	becsült forgalmi érték meghatározása
Értékelés hatánapja:	2016. április 7.

Ingatlan I.	
Helyrajzi száma:	Budapest XVI. ker. belterület 103180/2
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Típusa:	Kivett garázs, épület
Földterület területe:	714 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	882 m ²

Ingatlan II.	
Helyrajzi száma:	Budapest XVI. ker. belterület 103180/3
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Típusa:	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Földterület területe:	1662 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	182 m ²

Az ingatlanok becsült együttes forgalmi értéke:	100.200 eFt, azaz Százmillió-kétszázezer Ft
---	--

A megállapított értéket elméleti számítás alapján az egyes helyrajzi számok szerint megbontva:

Ingatlan I. (helyrajzi száma: 103180/2) becsült forgalmi értéke:	27 400 000 Ft, azaz Huszonhétmillió-négyszázezer Ft
Ingatlan II. (helyrajzi száma: 103180/3) becsült forgalmi értéke:	72 800 000 Ft, azaz Hetvenkétmillió-nyolcszázezer Ft

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik és ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 360 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlanok beazonosíthatók. A tulajdoni lapon a „felülvizsgálat alatt” bejegyzés a címadat-átvétellel még nem érintett címek esetében a központi címregiszterbe történő adatfelvitel miatt került bejegyzésre, az ingatlanok értékét nem befolyásolja. Az ingatlanok a tulajdoni lapon megjelölt címeken kívül több közterület felé nyílnak. A 103180/2 hrsz. címe a természetben Legény utca 1.B. és Farkashida utca 4. is egyben. A 103180/3 hrsz. címe a természetben Veres Péter út 9. Legény utca 1/A. és a Farkashida utca 2. egyben.

Az ingatlanok egy összefüggő telephelyet alkotnak, közös a kerítés, a közműellátás és a belső úthálózat, véleményünk szerint együttesen forgalomképesek, egymástól külön történő hasznosításuk, vagy értékesítésük nem lenne célszerű, ezért értékelésük is együttesen történt, de elméleti számítás alapján azok értékét külön is meghatároztunk.

A 103180/2 és a 103180/3 helyrajzi számú, értékelt ingatlanok nem közvetlenül szomszédosok, azokat egymástól a - telephely részeként használt - önkormányzati tulajdonban álló, 195 m² területű, kivett közterület megnevezésű, 103180/1 helyrajzi számú ingatlan választja el, melynek értékelése nem képezte a megbízásunk tárgyát.

A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal. Az ingatlan beépített, a természetben itt található felépítmények kontúrja nagyrészt megegyezik az ingatlan-nyilvántartás térképmásolaton ábrázolt állapottal. A térképmásolaton nem ábrázolt, valószínűleg utólagosan épített könnyűszerkezetes toldalék épületrész területét nem vettük figyelembe az értékelés során.

Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép másolata szerint a 103180/3 helyrajzi számú ingatlan egyik épülete részben átnyúlik a 103180/1 helyrajzi számú ingatlanra. Az ingatlanok jelenlegi telephely jellegű, együttes használata mellett ez a tény nem jelent problémát. Az értékelés során ezt külön nem vettük figyelembe, mivel a jövőben is feltételezhető az együttes hasznosítás.

A területen nem található műemlék épület, helyi védett épület, vagy más környezeti elem. Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés a tulajdoni lapon nincs, erre vonatkozóan egyéb forrásból sincs információnk, az értékelésben feltételeztük, hogy a helyszínen kapott tájékoztatásnak megfelelően az ingatlan környezetszennyezéssel nem érintett.

Alaprajzok nem álltak rendelkezésünkre. Az épületek teljes körű műszaki felmérése nem képezte a megbízásunk tárgyát, de számítások elvégzéséhez szükséges területi adatok biztosítása érdekében vázlatos felmérést készítettünk.

A közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjogok az ingatlanok használatát, értékesíthetőségét nem zavarják, értékesíthetőségének alkalmazása ezért nem indokolt.

Az ingatlanok a helyszínen kapott tájékoztatás szerint bérleti szerződéssel hasznosítottak, de azok tartalmáról nincsenek információink.

A 103180/3 helyrajzi számú ingatlan esetében javasoljuk Kivett lakóház, udvar, egyéb épület helyett a tényleges használatnak megfelelő megnevezés módosítást a tulajdoni lapon.

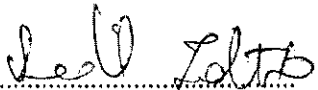
Jelen értékbérlés Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata megbízásából, Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá.

Az értékbérlésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbérlésben szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értékbérlői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
Törzskönyvi szám: 10102244-05684100-01003002


.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízott azzal, hogy az Budapest XVI. ker. belterület 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el. Az ingatlanok pontos leírását, meghatározását az értékelésben részletezzük.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2016. április 7.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- Tulajdoni lapok
- Térképmásolatok

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 és EVS 2012 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell

készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók.

Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értékben belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekrendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lapok adatai

Tulajdoni Lap adatai 103180/2 hrsz.

Tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2016. március 17.
Ingatlan címe:	1163 BUDAPEST XVI. KER. Farkashida utca 4. „felülvizsgálat alatt”
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	103180/2

I. rész

Terület megnevezése	Kivett garázs, épület
Területe:	714 m ²
Széljegy bejegyzés:	nincs

II. rész

II/1. bejegyzés:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	-

II/5. bejegyzés:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Jogosult neve:	BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
Jogosult címe:	1149 Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út 43.
Jogállás módosítása, a bejegyzés eredeti rangsorában, a határozat 232097/2/2011 szám alatt kerül meghozatalra	

III. rész

III/1. bejegyzés:	Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog 36 m ² . név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 74.
III/2. bejegyzés:	Használati jog. Csatorna építésére és karbantartására. név: FŐVÁROSI ÉPÍTŐIPARI BERUHÁZÁSI VÁLLALAT cím: 1070 Budapest, VII. KER. Rumbach Sebestyén u. 14.
III/3. bejegyzés:	Vezetékjog 21 m ² területre, VMB-80/2012. név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Tulajdoni Lap adatai 103180/3 hrsz.

Tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2016. március 17.
Ingatlan címe:	1163 BUDAPEST XVI. KER. Legény utca 1/A. „felülvizsgálat alatt” 1163 BUDAPEST XVI. KER. Farkashida utca 2. „felülvizsgálat alatt”
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	103180/3

I. rész

Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Területe:	1662 m ²
Széljegy bejegyzés:	nincs

II. rész

II/1. bejegyzés:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	-

II/5. bejegyzés:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyonkezelő
Jogosult neve:	BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
Jogosult címe:	1149 Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út 43.
Jogállás módosítása, a bejegyzés eredeti rangsorában, a határozat 232097/2/2011 szám alatt kerül meghozatalra	

III. rész

III/1. bejegyzés:	Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog. név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 74.
III/2. bejegyzés:	Használati jog. 36 m ² csatorna építésére és karbantartására. név: FŐVÁROSI ÉPÍTŐIPARI BERUHÁZÁSI VÁLLALAT cím: 1070 Budapest, VII. KER. Rumbach Sebestyén u. 14.
III/3. bejegyzés:	Vezetékjog 127 m ² területre, VMB-80/2012. név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

4.2. Megjegyzések, a tulajdoni lapon be nem jegyzett jogok, terhek

A tulajdoni lap „felülvizsgálat alatt” bejegyzése a címadat-átvétellel még nem érintett címek esetében a központi címregiszterbe történő adatfelvitel miatt került bejegyzésre, az ingatlanok értékét nem befolyásolja. Az ingatlanok a tulajdoni lapon megjelölt címen kívül több közterület felé nyílnak. A 103180/2 hrsz. címe a természetben Legény utca 1.B. és Farkashida utca 4. is egyben. A 103180/3 hrsz. címe a természetben Veres Péter út 9. valamint Legény utca 1/A. és a Farkashida utca 2. egyben.

A 103180/2 és a 103180/3 helyrajzi számú, értékelt ingatlanok nem közvetlenül szomszédosok, azokat egymástól a - telephely szerves részeként használt - önkormányzati tulajdonban álló, 195 m² területű, kivett közterület megnevezésű, 103180/1 helyrajzi számú ingatlan választja el, melynek értékelése nem képezte a megbízásunk tárgyát. Az ingatlanok véleményünk szerint együttesen forgalomképesek, egy összefüggő telephelyet alkotnak, közös a kerítés, a közműellátás és a belső úthálózat, egymástól külön történő hasznosításuk, vagy értékesítésük nem lenne célszerű, ezért értékelésük is együttesen történt, de elméleti számítás alapján azok értékét külön is meghatároztunk.

A 103180/3 hrsz. esetében javasoljuk Kivett lakóház, udvar, egyéb épület helyett a tényleges használatnak megfelelő megnevezés módosítást a tulajdoni lapon. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyebekben egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

Az ingatlanok beépítettek, a természetben itt található felépítmények kontúrja részben megegyezik az ingatlan-nyilvántartás térképmásolaton ábrázolt állapottal. A térképmásolaton nem ábrázolt, valószínűleg utólagosan épített könnyűszerkezetes toldalék épületrész területét nem vettük figyelembe az értékelés során. Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép másolata szerint a 103180/3 helyrajzi számú ingatlan egyik épülete részben átnyúlik a 103180/1 helyrajzi számú ingatlanra. Az értékelés során ezt nem vettük figyelembe, mivel a jövőben is feltételezhető az együttes hasznosítás.

A közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékJogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy azok az ingatlanok használatát, értékesíthetőségét nem zavarják, értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Megjegyezzük, hogy a 103180/3 hrsz. tulajdoni lapjának III/2. bejegyzésénél nyilván téves bejegyzés a 36 m² területi méret, az valószínűleg a 103180/2 hrsz. tulajdoni lapjához hasonlóan a 103180/3 hrsz. tulajdoni lapján is a III/1. bejegyzéshez (Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog) kellene kapcsolódnia. Az elírás nem értékbecsülés tényező.

4.3. Az ingatlanok helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

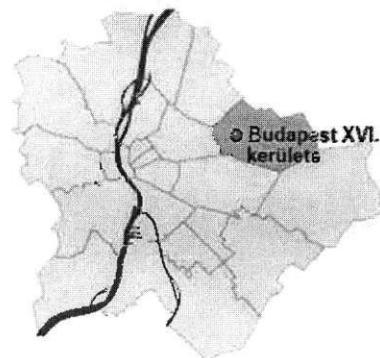
Budapest XVI. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. A kerület a Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Területe 33,52 km². A lakosság száma 72 904 fő (2015. január 1.).

Számos más főváros környéki település mellett Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom nagyközségeket, továbbá Csömörtől Szabadságtelepet 1950. január 1-jével csatolták Budapesthez, s ezek egyesítésével hozták létre a kerületet. Ekkortól a települések fejlődési iránya jelentősen megváltozott, a súlypont a Mátyásföldön található Ikarusra, majd 1950-től a Déli Hadseregcsoport Főparancsnokságának helyet adó területre tevődött át.

A nevezett objektumokhoz a közműveket a Kerepesi út két oldalán lévő utcákban építették meg, s ezért e részek fejlődtek elsősorban. Így épült ki a Kerepesi út déli oldalán a Lándzsa utcai, majd Jókai utcai lakótelep. Az előbbi, részben az I. világháborút követően kialakított „állami lakótelep” helyén, míg az utóbbi sajnos nagyrészt a mátyásföldi villaterület egy részén épült meg. Ez hatott a repülőtér területén lévő ipari létesítmények fejlesztésére is. A Jókai utca és Kerepesi út találkozásánál indult meg a kerületi centrum kiépítése. Itt épült fel a rendőrség székháza, az OTP és az Állami Biztosító, a Szakrendelő, a kerületi pártközpont, a posta, a patika és egy viszonylag jelentős élelmiszer áruház. A Kerepesi út északi oldalán épült fel az EMG gyár és mellette az Egyenes utcai-, majd az Ikarushoz egészen közel a Centenárium-lakótelep. A Centenárium-lakótelep Budapest kialakulásának századik évfordulójáról elnevezve, két ütemben épült. Szerencsésen alacsony – legfeljebb ötszintes – épületek elhelyezésével, blokkos, majd nagypaneles építéstechnikával épült. Ugyanakkor Cinkota és Rákosszentmihály fejlődése egészen az 1980-as évekig stagnált.

A kerület egészét tekintve a központi fejlesztések hatására a lakosság száma az 1950-es 46000 főről, 70000 fölé emelkedett. A 2. metróvonal megépítésének következményeként a kerület közlekedését átalakították. Megszűnt a szentmihályi BHÉV járat, és feladatát az autóbusz közlekedés vette át. A lakossági létszám és az igények növekedése miatt felépült kilenc új iskola, és többet bővítettek. 12 óvoda és 9 bölcsőde került megépítésre. A lakások száma megduplázódott és meghaladta a 28000-et, ugyanakkor alapterületük másfélszeresére nőtt. A teljes komfortfokozat ma már több mint 90 %-os. A vezetékes vízellátottság ma már teljes és a gázhálózat is közel jár a 100 %-hoz. A terület teljes szennyvíz csatornázása is egy-két éven belül mindenhol meglesz. Az utak szilárd burkolattal való kiépítése 80 %-os.

A főváros XVI. kerületét Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.



Kerületi városrészek nevei és területi lehatárolásai

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 392/2012. (X. 17.) számú 2012. november 21-i képviselő-testületi határozatban foglalt javaslat alapján.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlékes út - Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlékes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórozsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

Futórozsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórozsa utcáig.

Megközelítés

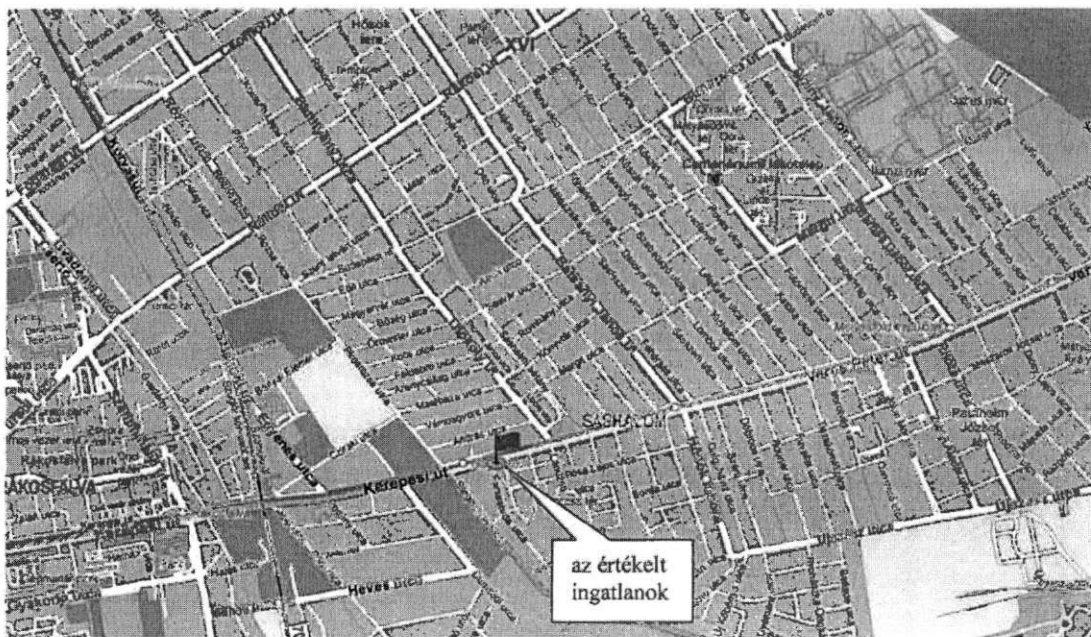
A kerületet átszeli a 3-as számú főközlekedési út és a Gödöllői HÉV, közel az M0 keleti szakasza, fontosabb főutak: Veres Péter út, Csömöri út, Rákosi út, Szlovák út, Újszász utca. A

kerület belső közlekedését a HÉV-en kívül számos autóbuszjárat bonyolítja.

Településen belüli elhelyezkedés, megközelítése:

Az értékelt ingatlanok a XVI. kerület délkeleti részén, Sashalom városrészben, a XIV. és a XVII. kerület határánál, a Kerepesi út végéhez közel, a Veres Péter út elején helyezkednek el.

A terület a HÉV-vel érhető el a leggyorsabban és a legkényelmesebben. Az Örs vezér terétől számos buszjáratral is megközelíthető.



Térképrészlet, jelölve az ingatlanok elhelyezkedése

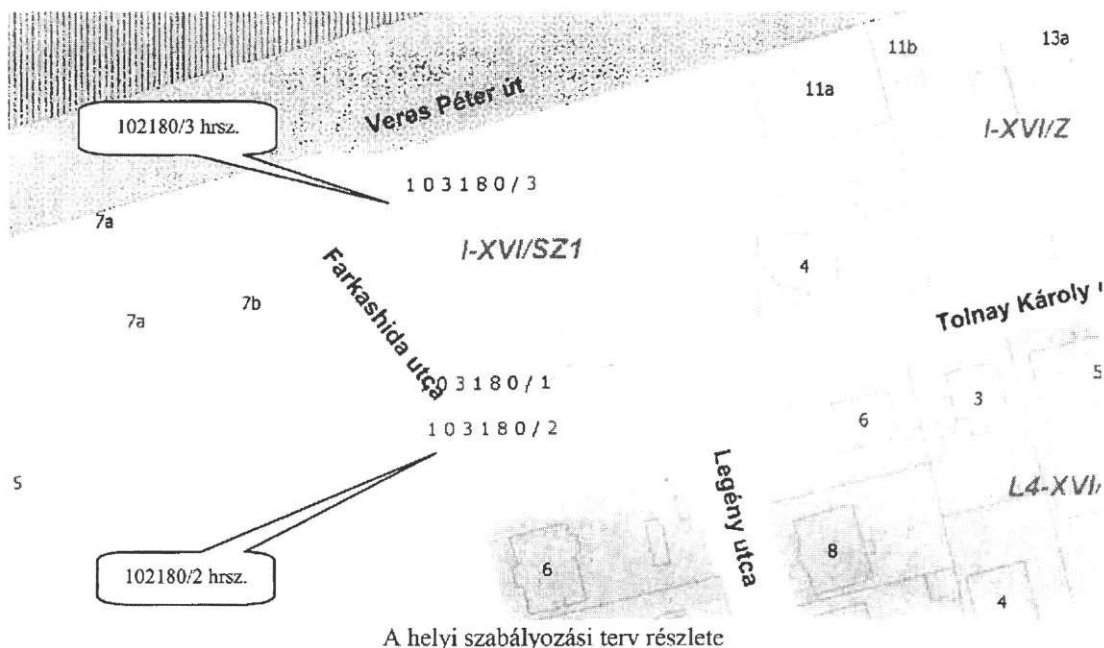
Kerületi Építési Szabályzat:

A helyi építési szabályozás Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról.

Övezeti besorolás:

Az ingatlanok az övezeti terv részlete szerint I-XVI-SZ1 (Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület) övezeti besorolásúak.

Az ingatlanokat is magában foglaló terület az övezeti terv részletén:



A helyi szabályozási terv részlete

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat I-XVI-SZ1 övezetre vonatkozó előírásai:

I-XVI/SZ1

Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület

48. § (1) Az építési övezet az igazgatási, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális funkciók, valamint a lakóterületek ellátását szolgáló kereskedelmi, - szolgáltatási, - vendéglátási funkciók jellemzően szabadonálló beépítésű épületeinek elhelyezését szolgáló terület.

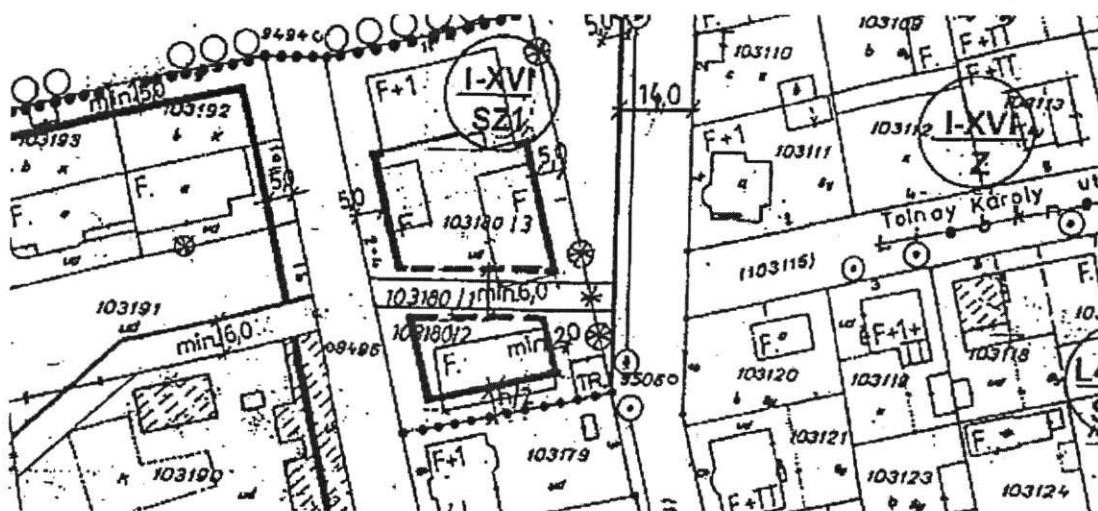
(2)² Az övezetben lakás nem építhető.

(3)³ Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 20. sz. táblázat határozza meg.

20. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szuterén mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SZ1	1000	szabadonálló	45	6,0	10,5	35	50	1,3

Helyi szabályozási terv: A kerület Önkormányzat 24/2012. (VII. 20.) rendelettel módosított 13/2006. (V. 17.) rendelete a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út – Sárgarózsa utca – Aldebrő utca – Legény utca – Pósa Lajos utca – Hősök fasora – Garat utca – Holdfény utca – Döbröce utca – Kolozs utca – Borotvás utca, valamint a Szabadföld út – Foszlány utca – Somkút utca – Vidámvásár utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervről A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet kiegészítésére.



Az ingatlant is magában foglaló terület a helyi szabályozási terv részletén

A helyi szabályozási terv általános szabályoktól való eltérő előírásai:

BEÉPÍTÉS, SZABÁLYOZÁSI VONALAK, TELEKALAKÍTÁS:

3. § (1) Az I-XVI/SZ1 építési övezetben a legnagyobb kialakítható építési telek nagysága legfeljebb 5000 m² lehet.

KÖZLEKEDÉS

4. § A Veres Péter út és a Szabadszőlő út melletti I-XVI/SZ1 és az I-XVI/Z jelű építési övezetbe tartozó építési telkek esetén az építési engedélyezést meg kell, hogy előzze a közvetlen gépjármű megközelíthetőséget igazoló útügyi hatóság állásfoglalása.

KÖZMŰVEK

5. § A szabályozással érintett területeken új közmű-, hírközlés-, elektromos vezetékek csak föld alatti építményben helyezhetők el.

KÖRNYEZETVÉDELME

(2) Az I-XVI/SZ1 és az I-XVI/Z övezetekben termelő (gyártó), valamint zajt kibocsátó tevékenység csak a környezetre megengedett zajkibocsátást biztosító zárt térben végezhető.

Műemlék, helyi védettség:

A területen nem található műemlék épület, vagy helyi védett épület, vagy más környezeti elem.

Parkolás:

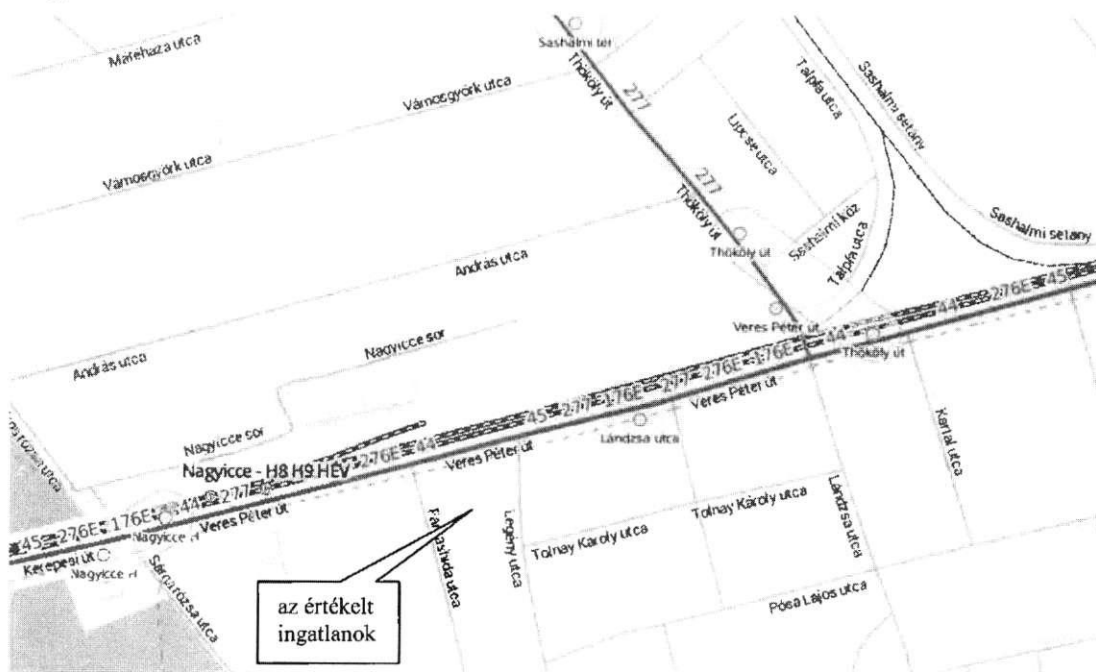
Az ingatlan díjmentes parkolási zónában helyezkedik el. A parkolás telken belül, illetve a környéken közlekedésre használt területeken biztosítható. A Legény utca kiszélesedő torkolatát parkolásra és illegális szemétkerakásra is igénybe veszik.

4.4. Az ingatlanok leírása, jellemzői

Az ingatlanok a forgalmas Veres Péter út mellett találhatók, környezete vegyes beépítésű. Északról a Veres Péter út határolja, melyen a HÉV közlekedik, az úton jellemzően kereskedelmi és szolgáltató létesítmények vannak, az úttól délre eső területen intézményi, az északi oldalon munkahelyi a besorolás. A főúttól távolabb lakóterületek helyezkednek el.

Tömegközlekedési megközelíthetőség:

A fő megközelíthetőséget a Veres Péter úton közlekedő HÉV és az autóbuszjáratok biztosítják. Az ingatlanok a környező főútvonalakon közlekedő tömegközlekedési járművekkel közelíthetők meg, az alábbiak szerint:



Az ingatlan tömegközlekedési megközelíthetőségét ábrázoló térkép

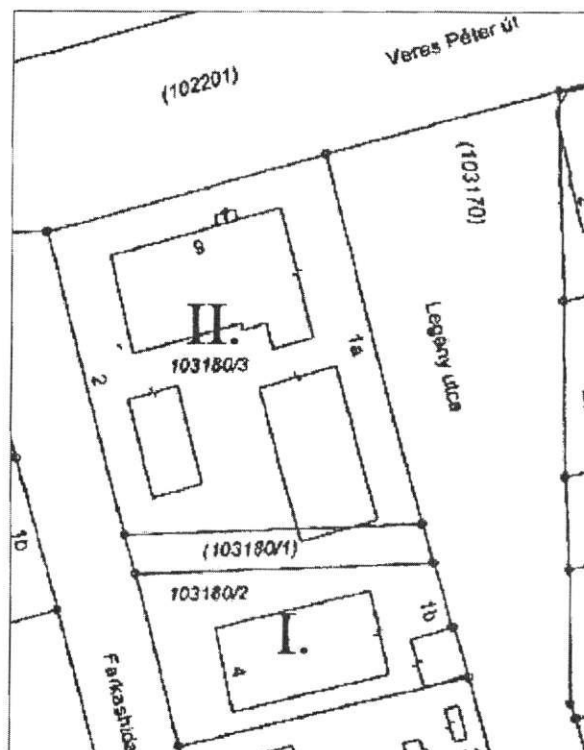
Az ingatlanok földterülete:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a földterületek adatai a következők:

Budapest XVI. kerület belterület 103180/2	Kivett garázs, épület	714 m ²
Budapest XVI. kerület belterület 103180/3	Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1662 m ²
Terület összesen:		2376 m ²

A továbbiakban ezzel a földterületi adattal számolunk, de az ingatlanok egyenként ismertetésre.

Az egybefüggően bekerített és hasznosított, egységes közműellátással és belső úthálózattal rendelkező telephelyet alkotó három ingatlan közül a 4.2. pontban leírtak szerint két ingatlan kerül értékelésre: a 103180/2 és a 103180/3 hrsz.



Az ingatlanok elrendezése a térképmásolat szerint

I. számú ingatlan (103180/2 hrsz.)

A telephely déli része, a címe a természetben a Legény utca 1/B. és Farkashida utca 4. is egyben. Sík terepfelszínű, nagyjából derékszögű trapézra emlékeztető, szabálytalan négyzet formájú földterület. Közvetlen közterületi megközelítése van a Farkashida utca felől. A 103180/1 hrsz. felé kerítetlen, egyebekben kerített. Délkeleti sarkán a Legény utca felől megközelíthető ELMŰ transzformátor épület található. Az ingatlannak egy értékelhető felépítménye van, a kelet-nyugati hossz tengellyel rendelkező volt garázsépület.

II. számú ingatlan (103180/3 hrsz.)

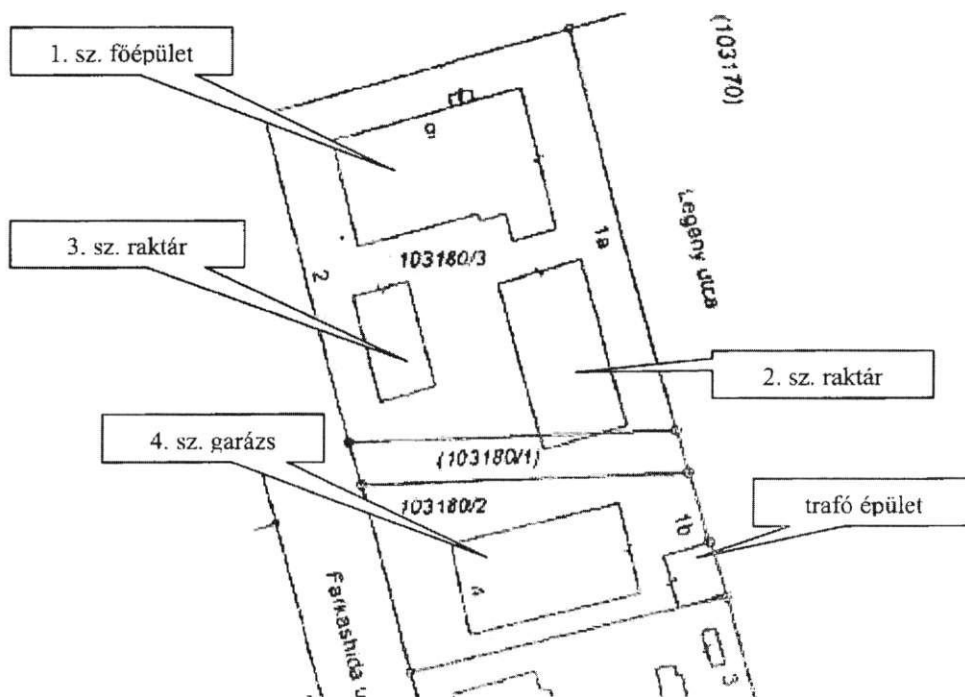
A telephely északi része, a címe a természetben a címe a természetben Veres Péter út 9. Legény utca 1/A. és a Farkashida utca 2. egyben. Sík terepfelszínű, nagyjából derékszögű trapézra emlékeztető, szabálytalan négyzet formájú földterület. Közvetlen közterületi megközelítése van a Veres Péter út felől. A 103180/1 hrsz. felé kerítetlen, egyebekben kerített. Az ingatlannak három értékelhető felépítménye van.



Az ingatlanok elrendezése műholdfelvételen

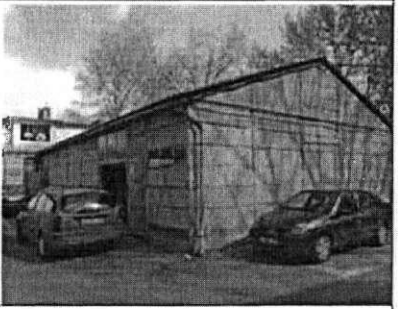
Az ingatlanok beépítése, a földterületeken jelenleg található felépítmények:

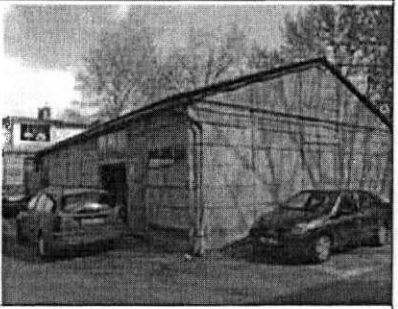
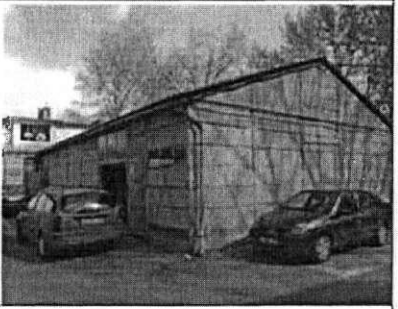
Az értékelés tárgyát képező telephelyen négy, önállóan értékelhető felépítmény található, amelyeknek egymástól eltérő a méretük, szerkezeti kialakításuk, életkoruk, jogi helyzetük és műszaki állapotuk is, ezért egyenként kerülnek ismertetésre.

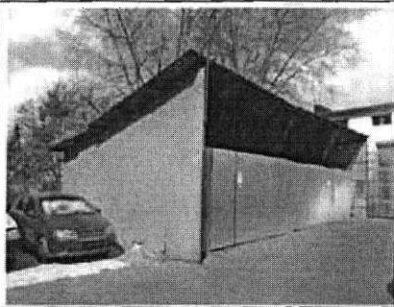


A telephely, jelölve értékelt felépítmények

A felépítmények leírása:

1. sz. főépület (102180/3 hrsz.)		
Építés ideje	~ 1960-es évek	
Beépítési mód:	szabadonálló	
Szerkezet:	vasbeton pillérváz	
Épület tagolódása:	pince + földszint + emelet	
Homlokzati falak:	tégla falazat	
Válaszfalak:	téglából készültek	
Közbenső és zárófödém	vasbeton szerkezetű födém	
Tetőszerkezet:	lapos tető	
Héjalás:	bitumenes lemezfedés	
Nyílászárók:	fa- és fémszerkezetűek	
Padlóburkolat:	betonpadló és lapburkolatok, PVC és parketta	
Falfelületek:	belső falak vakoltak, festettek, mellékhelyiségek csempézettek	
Épületgépészet:	az elektromos áram, vízellátás és csatornázás kiépített, fűtés Viessmann és ÉTI gázkazánok lemezzradiátorokkal, HMV ellátás VITOCCELL belső fűtésű zománcozott tároló-vízmelegítővel és villanybojlerrel, az irodában Split rendszerű klímaberendezés	
Állapot:	a helyszíni szemlén szemrevételezéssel megállapítható, hogy az épületben alkalmazott szakipari szerkezetek részben korszerűtlenek, elavultak, régebbi korok anyaghasználatát idézik, részben felújítottak, a műszaki állapot összességében megfelelő	

2. sz. raktárépület (102180/3 hrsz.)		
Építés ideje	~ 1960-es évek	
Beépítési mód:	szabadonálló	
Szerkezet:	acél pillérváz	
Épület tagolódása:	egyszintes	
Homlokzati falszerkezet:	Mezőpanel elemek	
Tetőszerkezet:	alacsony hajlású nyeregtető	
Héjalás:	hullámlemezfedés	
Nyílászárók:	acélszerkezetek	
Padlóburkolat:	betonpadló	
Falfelületek:	belső falak vakoltak, festettek, mellékhelyiségek csempézettek	
Épületgépészet:	elektromos áram	
Állapot:	az épületben alkalmazott szakipari szerkezetek korszerűtlenek, elavultak, az acél és bádóg szerkezetek korrodáltak, a műszaki állapot összességében gyenge közepes	

3. sz. raktárépület (102180/3 hrsz.)		
Építés ideje	valószínűleg az 1980-es évek	
Beépítési mód:	szabadonálló	
Szerkezet:	acélváz	
Épület tagolódása:	egyszintes	
Homlokzati falak:	acél trapézlemez	
Tetőszerkezet:	acél féltető	
Héjalás:	hullámlemezfedés	
Nyílászárók:	fém szerkezetek	
Padlóburkolat:	betonpadló	
Falfelületek:	acél trapézlemez	
Épületgépészet:	nincs	
Állapot:	az egyszerű kialakítású felépítmény műszaki állapota megfelelő	
4. sz. garázs épület (102180/2 hrsz.)		
Építés ideje	~ 1960-es évek	
Beépítési mód:	szabadonálló	
Szerkezet:	tégla falazat	
Épület tagolódása:	egyszintes	
Homlokzati falak:	tégla fal és vb pillérek	
Válaszfalak:	tégla falak	
Tetőszerkezet:	alacsony hajlású nyeregtető, acél rácsostartó	
Héjalás:	hullámlemezfedés	
Szigetelés:	közetgyapot	
Nyílászárók:	fém szerkezetűek	
Padlóburkolat:	betonpadló	
Falfelületek:	belső falak vakoltak, festettek	
Épületgépészet:	220/380 V elektromos hálózat kiépített, 2 db gázkonvektor	
Állapot:	az épületben alkalmazott szakipari szerkezetek korszerűtlenek, elavultak, a műszaki állapot összességében gyenge közepes	

A térképmásolaton nem ábrázolt, az 1. épülethez valószínűleg utólag épített könnyűszerkezetes toldalék épületrész és az ELMŰ trafó területét nem vettük figyelembe az értékelés során. Az általunk nem látott helyiségek állapotára a szomszédos helyiségek állapotából következtettünk.

A telephely, illetve a földterületeken található felépítmények hasznosítása:

A korábbi tüztoltóállomás évek óta autószerviz céljára hasznosítják.

A telephely közművesítettége:

A telephely összközműves, gáz, víz-, csatorna- és elektromos áram bekötéssel rendelkezik.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

A 103180/2 és a 103180/3 helyrajzi számú, értékelt ingatlanok nem közvetlenül szomszédosok, azokat egymástól a - telephely részeként használt - önkormányzati tulajdonban álló, 195 m² területű, kivett közterület megnevezésű, 103180/1 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlan választja el, melynek értékelése nem képezte a megbízásunk tárgyát.

Az ingatlanok egy összefüggő telephelyet alkotnak, közös a kerítés, a közműellátás és a belső úthálózat, véleményünk szerint együttesen forgalomképesek, egymástól külön történő hasznosításuk, vagy értékesítésük nem lenne célszerű, ezért értékelésük is együttesen történt, de elméleti számítás alapján azok értékét külön is meghatároztunk.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló adottságú ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vettük alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlanok becsült együttes forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

100.200 eFt-ban, azaz Százmillió-kétszázezer forintban

határoztuk meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznáinak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Az ingatlanok a kapott tájékoztatás szerint bérleti szerződéssel hasznosítottak, de azok tartalmáról nincsenek információink.

Az elérhető bérleti díj nagyságát ezért piaci összehasonlító adatok külön részletezett elemzésével határoztuk meg, ami alapján a hozamérték direkt tőkésítéssel a következők szerint számítható:

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (1 127 800 Ft/hó)			Ft	13 533 600
	Kihasznátság			%	85
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	11 503 600
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel	1	%-a	Ft	115 000
	Kezelési költség, az éves bevétel	1	%-a	Ft	115 000
	Felújítási költség			Ft	2 766 262
	Egyéb költségek			Ft	
	Költségek összesen			Ft	2 996 300
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	8 507 300
	Tőkésítési ráta	9,0%	Tőkésített érték:	Ft	94 500 000
	Befektetési kiadások			Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	94 500 000

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A beépítetlen telek forgalmi értékének meghatározása:

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló adottságú, értékesítés alatt álló telekingatlanok ajánlati áraival vetettük össze.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a földterületek becsült együttes forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

78.900 eFt-ban, azaz Hetvennyolcmillió-kilencszázezer Ft-ban határoztuk meg.

Az épületállomány értékének meghatározásakor az épületek pótlási költségéből indultunk ki. A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza, az táblázatban szereplő értékeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet²⁰¹⁵ alapján határoztuk meg.

A segédlet alapján meghatározott értékekből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével határoztuk meg jelenkori értékét.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	1. ép. pince	2	1. ép. fszt	3	1. ép. em.
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	58 800 Ft/m ²		147 000 Ft/m ²		117 600 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	103 m ²		249 m ²		252 m ²	
fizikai avultság	50%		35%		35%	
funkcionális avultság szorzószáma	20%		0%		0%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező	85%		85%		85%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	2 057 eFt		20 258 eFt		16 349 eFt	

épület, építmény, építményrész stb.	4	2. épület	5	3. épület	6	4. épület
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	63 000 Ft/m ²		12 000 Ft/m ²		120 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	200 m ²		182 m ²		78 m ²	
fizikai avultság	50%		40%		50%	
funkcionális avultság szorzószáma	20%		20%		20%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező	85%		85%		85%	
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	4 284 eFt		891 eFt		3 182 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 47 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 78 900 eFt + felépítmény értéke 47 000 eFt = 125 900 eFt

5.4. Összesítő adatok

Az ingatlanok együttes végső értékének meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	100,2 MFt	súly:	100%	100,2 MFt
Hozamszámításra alapuló érték:	94,5 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	125,9 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 100,2 MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, de azok hasonló nagyságrendje igazolja a számítások helyességét. **Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlításra alapuló érték reprezentálja.** A többi módszer ellenőrzésként használható. Ennek eredményeképpen az ingatlanok becsült együttes forgalmi értékét

100.200 eFt-ban, azaz Százmillió-kétszázézer forintban

határoztuk meg. Az ingatlan értékét véleményünk szerint a fenti számításokkal meghatározott érték jól kifejezi, ezt tekintjük végső értéknek.

Elvi számítás szerinti, helyrajzi számonként meghatározott értékek:

Az előzőekben leírtak szerint az értékelte ingatlanokat egy összetartozó egységként értékeltük. Az együttes értékből helyrajzi számonként meghatározható elméleti értéket a következőképpen számítottuk:

Helyrajzi számonként meghatározott elméleti érték:

Helyrajzi szám	értékelt telekterület m ²	fajlagos telekérték Ft/m ²	allokált telekérték Ft	allokált telekérték kerekítve, Ft	értékelt felépítmény terület m ²	allokált felépítmény érték Ft	számított elméleti érték kerekítve Ft
103180/2	714	33 225	23 722 397	23 700 000	146	3 700 000	27 400 000
103180/3	1 662	33 225	55 219 362	55 200 000	698	17 600 000	72 800 000
összesen	2 376		78 941 759	78 900 000	844	21 300 000	100 200 000

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Megjegyzés az elméleti értékek meghatározásához:

A számítás a telephely értékének csak elméleti megosztását jelenti, melynek során a két ingatlant azonos fajlagos értékkel vettük számításba. A két ingatlan véleményünk szerint csak együtt forgalomképes, ezért nem lenne értelmezhető a telephelyen belüli területrészek eltérő adottságok miatti különbségtétele sem.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

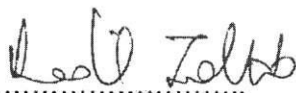
Az elmúlt években a gazdasági válság hatására az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban tapasztalt visszaesés az utóbbi időszak során megállt. A közeljövőben a hasonló jellegű ingatlanok értékének stagnálása, illetve kismértékű emelkedése várható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezetén kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett;
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvényes az általam meghatározott forgalmi értéknek.

- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Budapest, 2016. április 7.

A.N.Z.S.Ó. 2001Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002Légrádi Géza
ingatlan értékbecslőRendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingatlan címe: Budapest XVI. kerület
Helyrajzi szám: 103180/2, 103180/3 Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:
Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 2376
Értékelt tul. hányad: 1 / 1 Albetét esetén értékelt terület [m2] 0
Telekből értékelt terület [m2] 2 376
Értékbecsülés dátuma: 2016. április 7.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
1. sz. főépület	pince	102,9	megfelelő	1	kazán, raktár
1. sz. főépület	földszint	249,4	megfelelő	2	iroda, műhely
1. sz. főépület	emelet	251,6	megfelelő	3	iroda, raktár
2. sz. épület	földszint	200,0	gyenge	4	fűtetlen raktár
3. sz. épület	földszint	182,0	megfelelő	5	garázs
4. sz. épület	földszint	78,0	közepes	6	fűtetlen raktár
Összesen:		1 063,9			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	1. ép. pince	102,9	0,6	61,7
K=2	1. ép. fszt	249,4	1,0	249,4
K=3	1. ép. em.	251,6	1,0	251,6
K=4	2. épület	200,0	0,6	120,0
K=5	3. épület	182,0	0,8	145,6
K=6	4. épület	78,0	0,2	15,6
	összesen:	1 063,9		844,0

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest, XVI. kerület, (Cinkota)	Budapest, XVI. kerület, (Újmátyásföld)	Budapest, XVI. kerület, (Cinkota)
Tagolása:	1-3 szint	1-2 szint	1-3 szint	1-2 szint
Környezete:	vegyes	ipari	ipari	ipari
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.):	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Építés éve:	~1960-as évek	~1970-es évek	~1960-as évek	~1970-es évek
Műszaki állapot:	közepes	felújítandó	felújítandó	átlagos
Megjegyzés:		Szabadföld út közelében lévő telephely, betonváz szerkezetű épülettel, környezetében ipari ingatlanok és lakóházak találhatók, munkahelyi övezet	felújítást követően rengeteg funkcióra használható, vázszerkezetű, 3 szintes épület, közlekedési szempontból kiváló helyen	munkahelyi övezetbe tartozó iparterület, önálló, temperált fűtésű földszinti kapus műhely, kompresszor ház és két szinten iroda és szociális blokk.
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		120 000 000	200 000 000	149 976 000
telekméret (m ²)	2 376	1 842	6 800	1 500
redukált alapterület (m ²)	844,0	1171,0	2059,0	1365,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		102 477	97 135	109 873
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2016. április	2016. április	2016. április
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/szoba)		92 229	87 421	98 885

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

telekméret	kisebb	nagyobb	kisebb
	1,05	0,85	1,05
alapterület	hasonló	nagyobb	hasonló
	1,00	1,10	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	hasonló
	0,95	1,05	1,00
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,15	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

116 884	119 426	119 693
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	843,99
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	118 675
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	118 700
becsült érték (Ft)	100 181 122
becsült érték kerekítve (Ft)	100 200 000

Budapest XVI. kerület, 103180/2, 103180/3 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest, XVI. kerület, (Cinkota)	Budapest, XVI. kerület, (Sashalom)	Budapest, XVI. kerület, (Sashalom)
Tagolása:	1-3 szint	1-2 szint	1-3 szint	n/a
Környezete:	vegyes	munkahelyi	munkahelyi	munkahelyi
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.):	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Építés éve:	~1960-as évek	~1970-es évek	~1970-es évek	~1970-es évek
Műszaki állapot:	közepes	közepes	felújítandó	közepes
Megjegyzés:		önálló, temperált fűtésű műhely, kompresszor ház, iroda és szociális blokk	rendben tartott ipartelep, műhely, raktár, iroda, garázs, két vizesblokk	raktár, irodát, szociális blokkot is tartalmazó csarnokrész
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		1 663 935	273 600	1 380 000
telekméret (m ²)	2 376	1 500	n/a	n/a
nettó alapterület (m ²)	1063,9	1365,0	228,0	1170,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		1 219	1 200	1 179
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2016. április	2016. április	2016. április
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 097	1 080	1 062

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	kisebb	nagyobb	hasonló
	1,05	0,95	1,00
alapterület	hasonló	kisebb	hasonló
	1,00	0,95	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	hasonló
	0,90	1,10	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

1 037	1 072	1 062
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	1 063,95
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 057
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 060
becsült bérleti díj (Ft/hó)	1 127 784
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	1 127 800

Budapest XVI. kerület, 103180/2, 103180/3 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest, XVI. kerület Rákosszentmihály	Budapest, XV. kerület Városkapu utca	Budapest, XV. kerület Rákospalota
Környezete:	vegyes	ipari	ipari	ipari
Jelleg, funkció:	telephely telke	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	intézményi	munkahelyi	munkahelyi	munkahelyi
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	kertvárosi környezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		XVI.ker. határában ipari létesítménynek megfelelő összközműves MZ-XVI építési övezetbe tartozó építési telek, 35 %-s beépíthető	M3 mellett, összközműves, K-BK1/15/1 építési övezetbe tartozó építési telek, 25 %-s beépíthető	M3 és M0 csomópontja mellett, autópálya lehatárolt 500 m-re, telek ipari hasznosításra, beépíthető 40%, építési magasság 4,5-15 méter
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		150 000 000	990 000 000	1 160 000 000
telekméret (m ²)	2 376	4 900	30 000	37 244
fajlagos ár (Ft/m ²)		30 612	33 000	31 146
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2016. április	2016. április	2016. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		27 551	29 700	28 031

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,05	1,10	1,10
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,05
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

33 413	33 960	32 295
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 376,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	33 225
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	33 220
becsült érték (Ft)	78 930 720
becsült érték kerekítve (Ft)	78 900 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



utcakép, Veres Péter út, balra az értékelt telephely



utcakép, Veres Péter út, jobbra az értékelt telephely



utcakép, Farkashida utca, balra a telephely



Farkashida utca, a telephely oldalsó bejárata



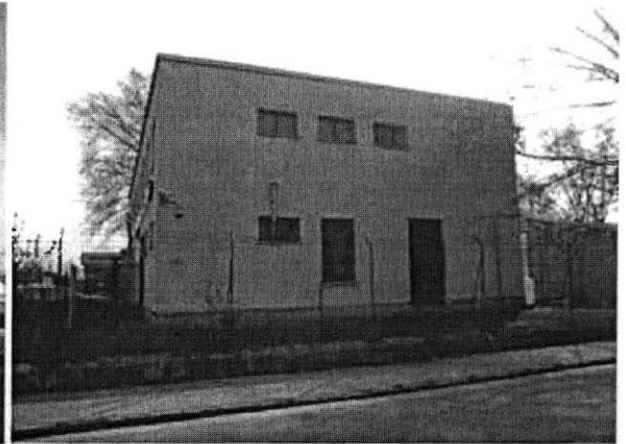
a telephely a Legény utca felől



Legény utca, a telephely melletti parkoló

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



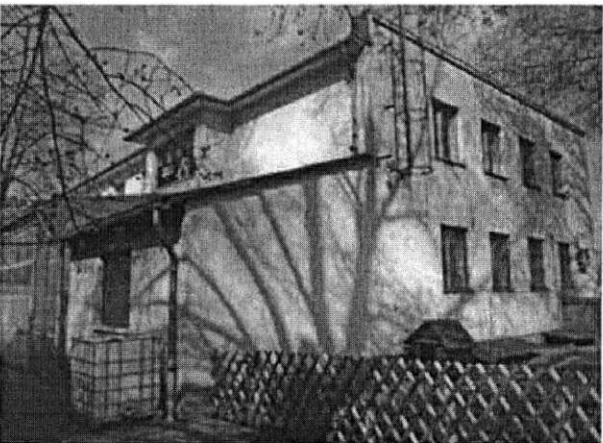
a telephely főépülete (1. sz. épület) a Veres Péter út felől és a Farkashida utca felől



1. sz. épület, gyalogos bejárat a főút felől



1. sz. épület, szervizbejárat a főút felől



1. sz. épület, hátsókert felőli kép



1. sz. épület, előtte a nem értékelt könnyűszerkezetes toldalék

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



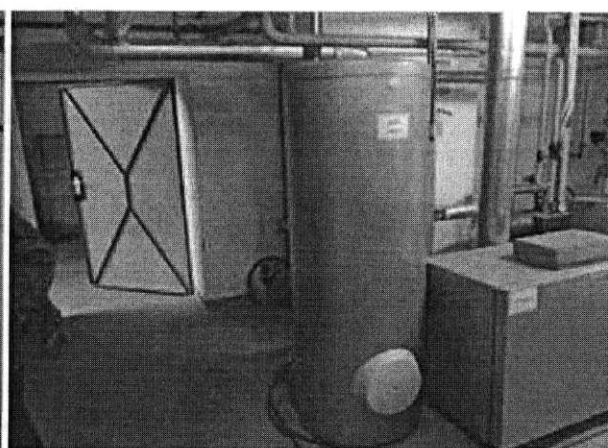
1. sz. épület, pincelejárát és gáz fogyasztásmérő



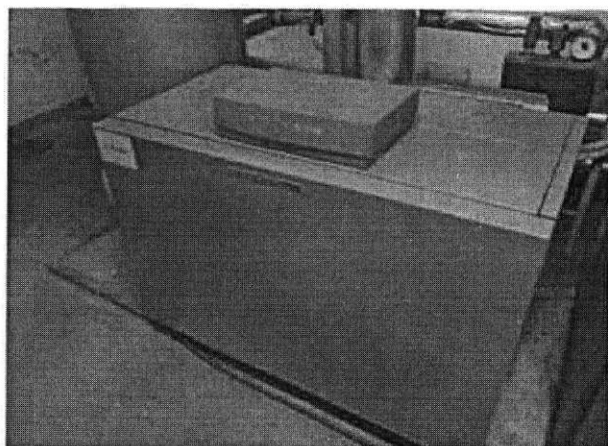
1. sz. épület, pincei előtér



1. sz. épület, pincei raktár



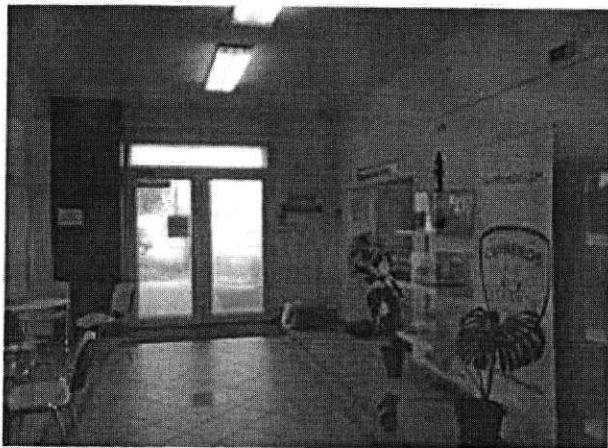
1. sz. épület, pincei kazánhelyiség és HMV tároló



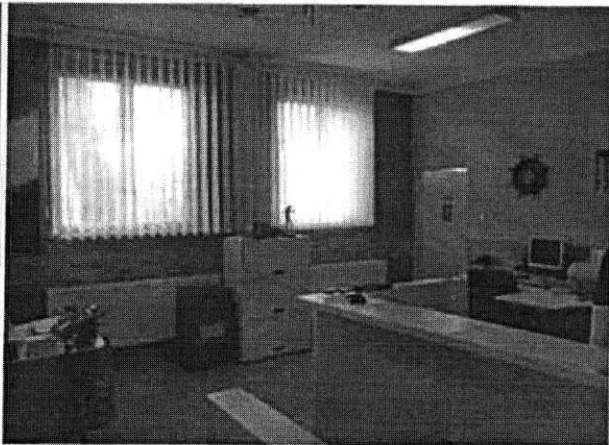
1. sz. épület, pincei kazánok

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



1. sz. épület, földszinti előtér



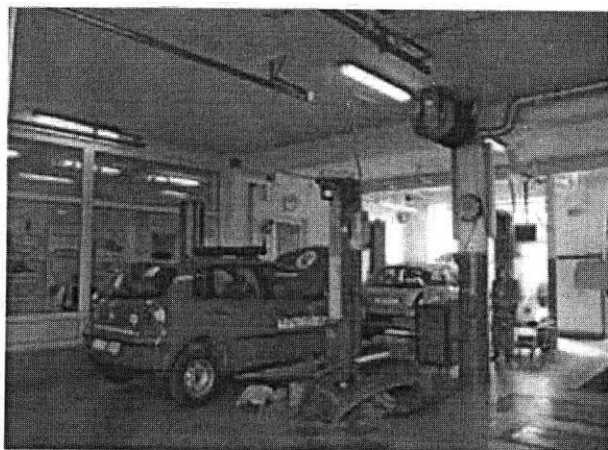
1. sz. épület, földszinti recepció



1. sz. épület, földszinti raktár



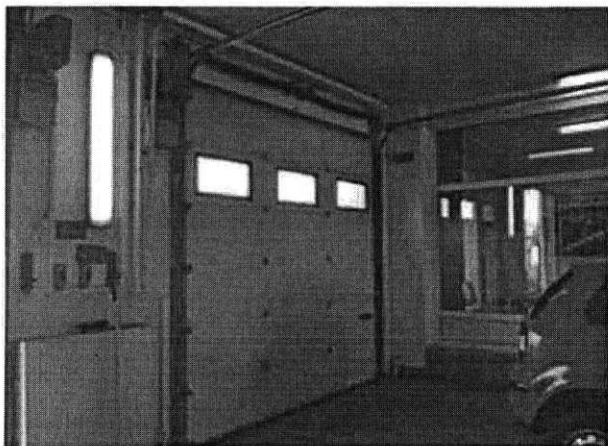
1. sz. épület, földszinti közösségforgalmi WC



1. sz. épület, földszinti szervizműhely

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



1. sz. épület, a szervizműhely kapui



1. sz. épület, földszinti raktár



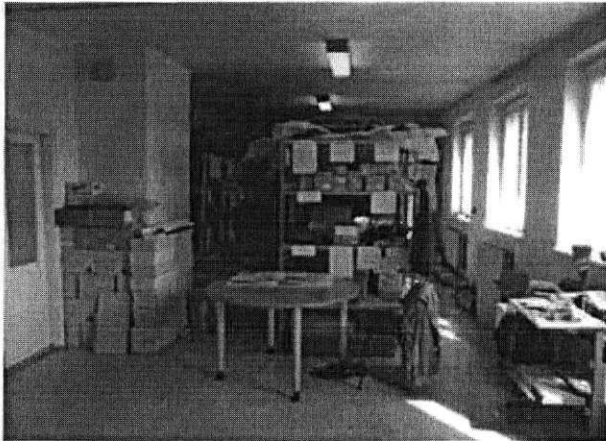
1. sz. épület, földszinti toldalék épületrész



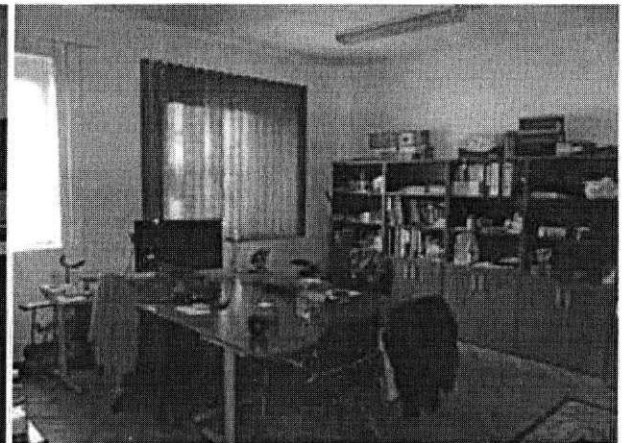
1. sz. épület, lépcsőházi részlet és emeleti folyosó

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.

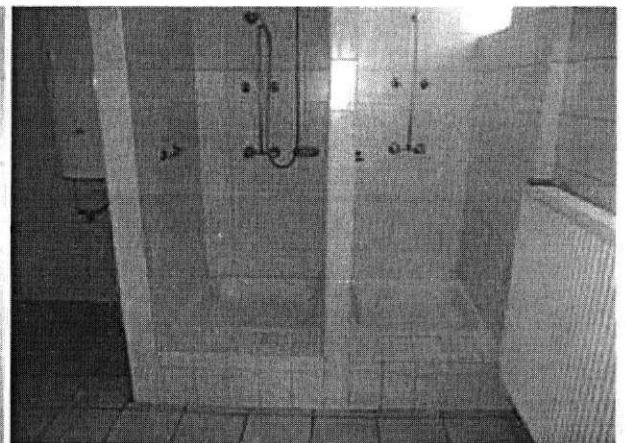
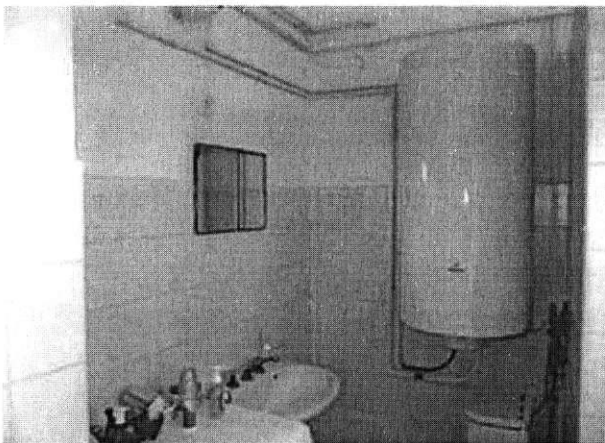
Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



1. sz. épület, emeleti raktár és tárgyaló



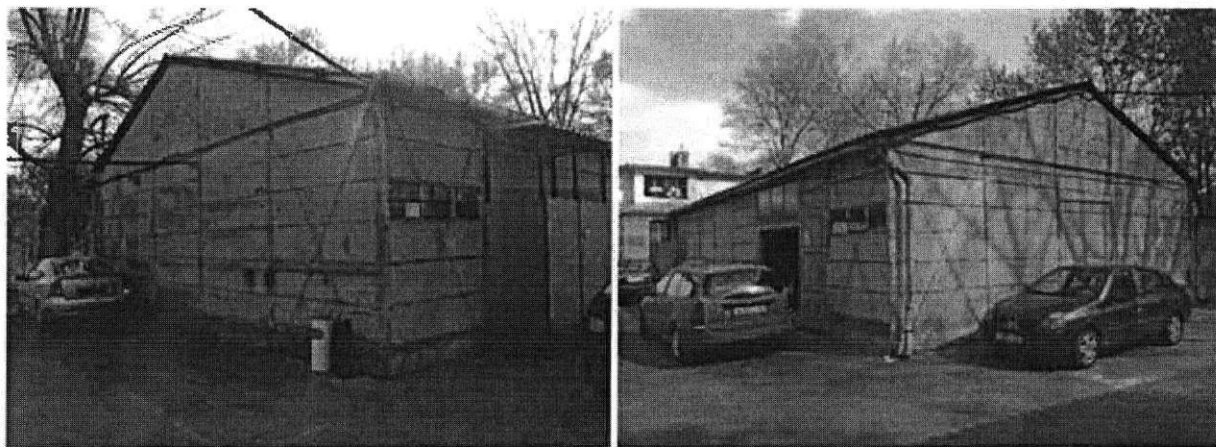
1. sz. épület, emeleti irodahelyiségek



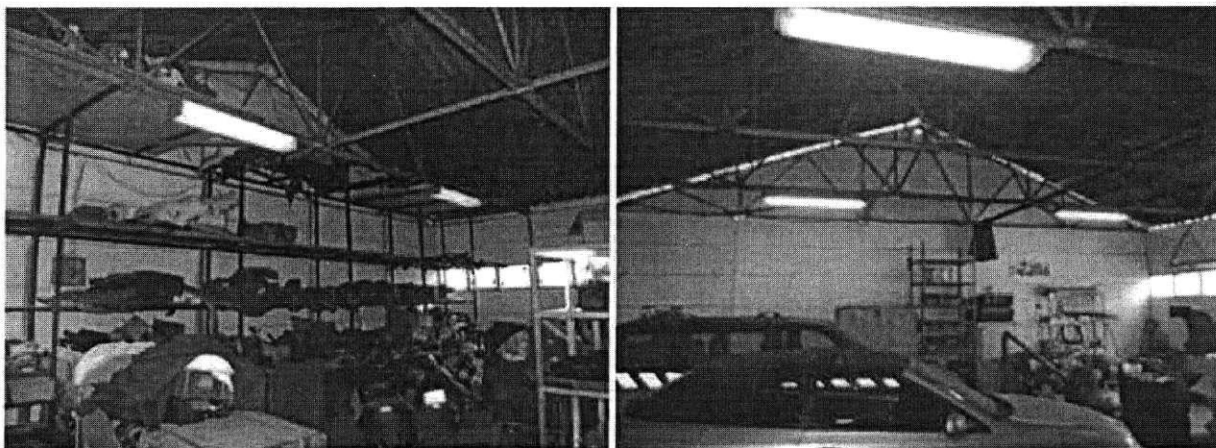
1. sz. épület, emeleti vizesblokk helyiségei

FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.

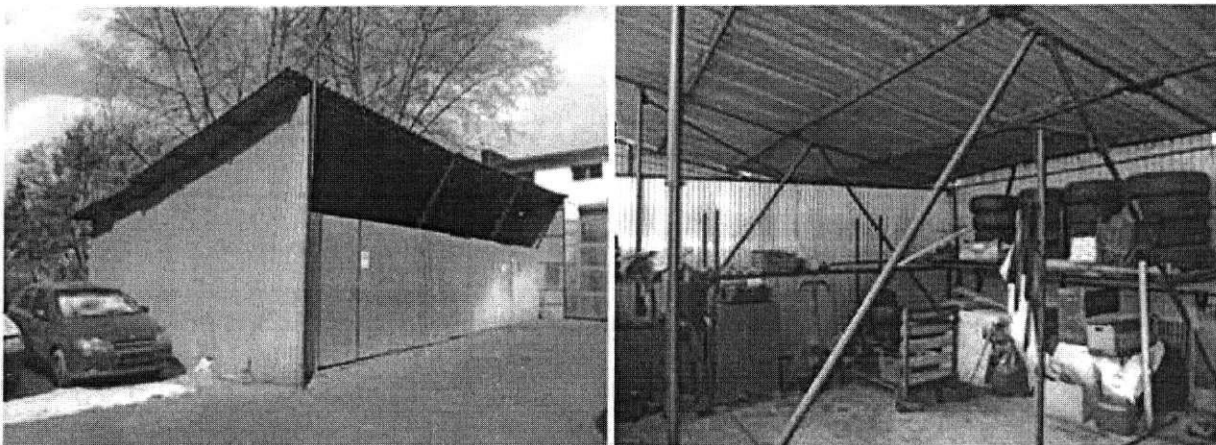
Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



2. sz. raktárépület



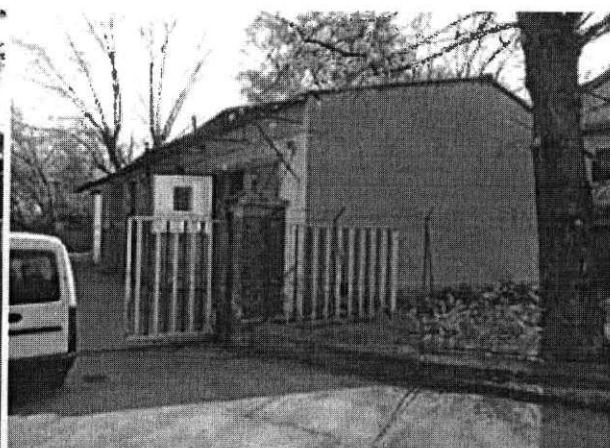
2. sz. raktárépület, belső képek



3. sz. könnyűszerkezetes raktárépület, külső és belső kép

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.

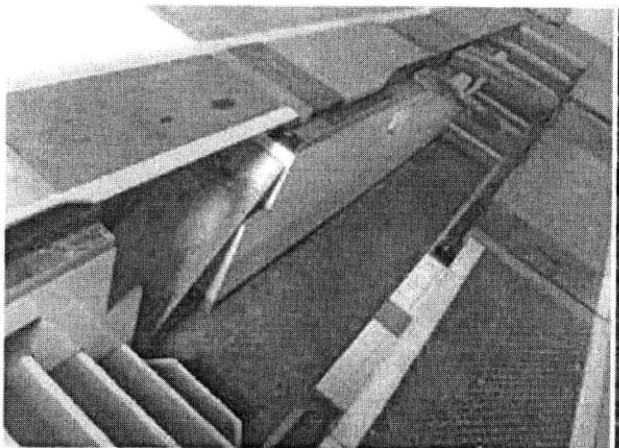
Budapest XVI. kerület, 103180/2 és 103180/3 helyrajzi számú ingatlanok, a szemle időpontja: 2016.04.07.



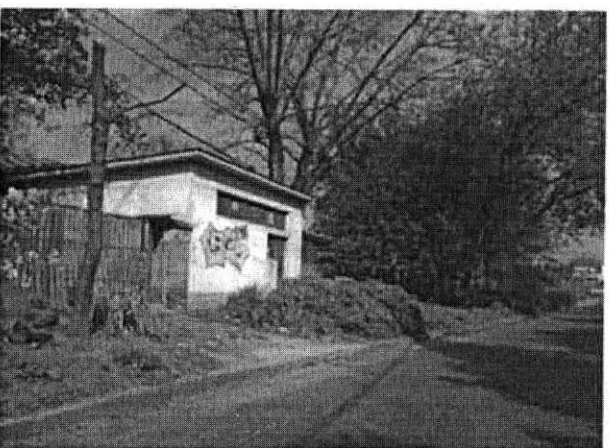
4. sz. garázsépület



4. sz. garázsépület, belső képek



4. sz. garázsépület, szerelőakna és gázkonvektor



nem értékelt ELMŰ trafóépület

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/88617/2016

2016.03.17

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 15

Belterület 103180/2 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Farkashida utca 4. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2 k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett garázs, épület

0

714

0.00

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 10096/1949/

jogcím: juttatás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62767/2/2011/04.12.23

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: BM ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Magyarórádi út 43.

jogállás módosítása, a bejegyzés eredeti rangsorát a határozat 232097/2/2011 szám alatt kerül meghozatalra.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 9168/1964/1964.08.02

Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

36 m2

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 753/1975/

Használati jog

Csatorna építésére és karbantartásra.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÉPÍTŐIPAR, BERUHÁZÁSI VÁLLALAT

cím : 1070 BUDAPEST VI.KER. Rumbach Sebestyén utca 14

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.09

Vezetékjog

21 m2 területre, VMS-90/102.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI RT.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/88618/2016

2016.03.17

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 15

Belterület 103180/3 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Legény utca 1/A. "felülvizsgálat alatt"
1163 BUDAPEST XVI.KER. Farkashida utca 2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jó

ha m2

k.f.ill

osztály adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.f.ill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1662

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 10096/1949/

jogcím: juttatás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 232097/2/2011/04.12

jogcím: -

jogállás: vagyonkezelő

név: BM ORSZÁGOS KATASZTRÓFAVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Magyarórádi út 43.

jogállás módosítása, a bejegyzés eredeti rendelkezésében, a határozat 232097/2/2011 szám alatt kerül meghozatalra.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 9168/1964/1964.08.02

Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 177/1975/

Használati jog

36 m2 csatorna építésére és karbantartására.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÉPÍTŐIPARI SZERELVÉNYEZÉSI VÁLLALAT

cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sándor utca 14.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.09

Vezetékjog

127 m2 területre, vts-00/2012.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyság, hogy nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/120151/2016

2016.04.13

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103180/1 helyrajzi szám

		I.RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	adóterület	adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fíll	ter	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2	k.fíll
- Kivett közterület		0	195	0.00		

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992.01.07./
jogcím: 1990. évi LKV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

Nem hiteles tulajdoni lap

		III.RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 99476/2/2012/12.07.09		
Vezetékjog		
10 m2 területre, VNB-80/2012.		
jogosult:		
név: ELNŐ 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 la

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

2016.03.17 08:54:00

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 103180/2

Megrendelés szám: 9000/1969/2016

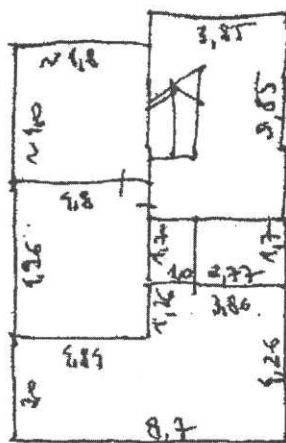
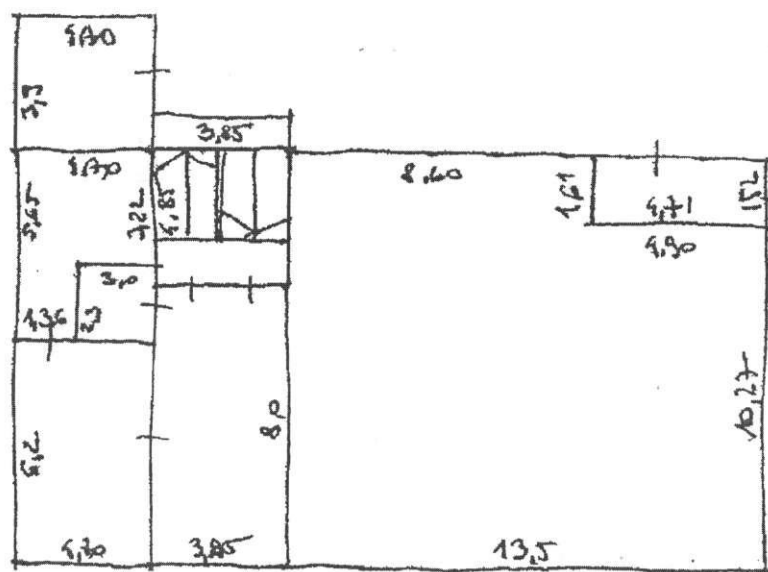
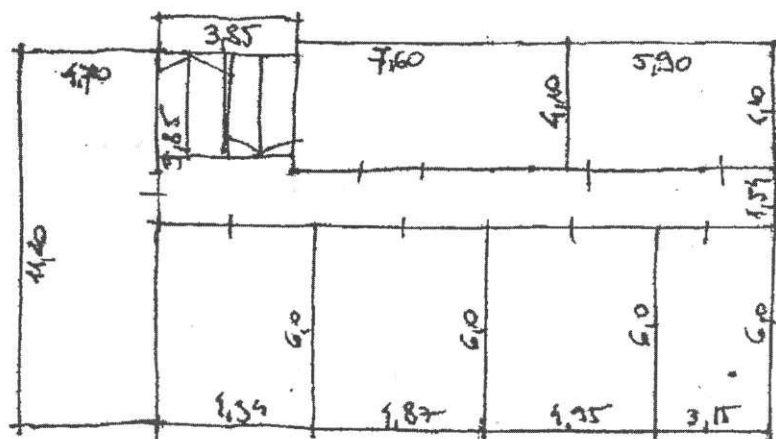
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyez az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

TERÜLETKIMUTATÁS

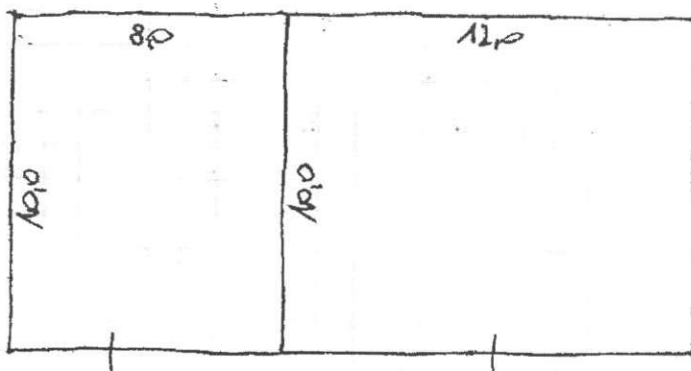
Megnevezés	Nettó terület
1. sz. főépület pince	
pince	22,52
pince	4,71
pince	1,70
raktár	30,96
kazán	23,81
pince	19,20
1. sz. főépület pince össz:	102,90
1. sz. főépület földszint	
előtér	30,80
lépcsőház	18,67
vizesblokk	6,90
recepció	29,14
raktár	14,14
szerelőcsarnok	124,28
raktár	7,16
raktár	18,33
1. sz. főépület földszint össz:	249,42
1. sz. főépület emelet	
előtér	18,67
közlekedő	21,10
raktár	52,64
iroda	26,04
iroda	29,22
iroda	29,70
iroda	18,90
iroda	24,19
vizesblokk	31,16
1. sz. főépület emelet össz:	251,62
2. sz. raktárépület	
raktár	80,00
raktár	120,00
2. sz. raktárépület össz:	200,00
3. sz. garázsépület	
garázs	91,00
garázs	91,00
3. sz. garázsépület össz:	182,00
4. sz. raktárépület	
raktár	78,00
4. sz. raktárépület össz:	78,00



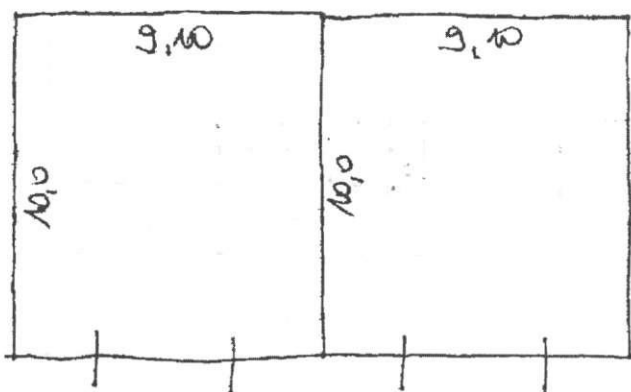
since.

1.52. Folgeret
m ~ 1:200

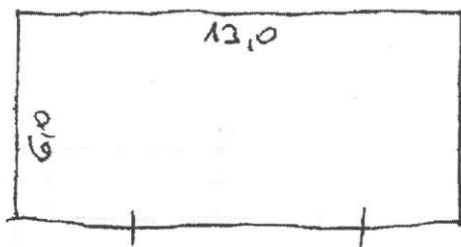
Ep XVI. Ker 103180/2 as /3 HRS
doprajzi vzhletoke,
(foliunkovci tovu) 2014.09.15.
Uy De



2. sz.
RAUTAR



3. sz.
GARDZS



4. sz. RAUTAR

Dp XVI ksz, 103180/2 ts/3 ksz
 alaprajzi vázlatok
 (felmérés) 2014.09.15.
 Wp fil

3. sz. melléklet

Sarjú utca 106868/2 hrsz									
	elosztó hossza, mérete		Építési költség		hálózatfejlesztési hozzájárulás		egyéb költség		Megjegyzés
	m	D	fajlagos költség	teljes költség	becsült tartalom	becsült költség	tartalom	költség	
gázellátás	180	110-160 PE	40 000	7 200 000	3 m3/h	361 950	nyomás szabályozó	300 000	Nagy-közép nyomású vezetékekre kötve
vzellátás	0	200 PE	35 000	0	12 m3/nap	4 476 000	vízmérő akna+ bekötés	840 000	HFH Önkormányzati beruházásnál nem kell.
szennyvízcsatorna	200	300 KG-PVC	42 000	8 400 000	1 m3/nap	700 000			HFH Önkormányzati beruházásnál nem kell.
ELMŰ						2 052 828	mérőhely kialakítás	500 000	átfutási idő 10 hónap
				15 600 000		7 590 778		1 640 000	24 830 778

Megjegyzés:

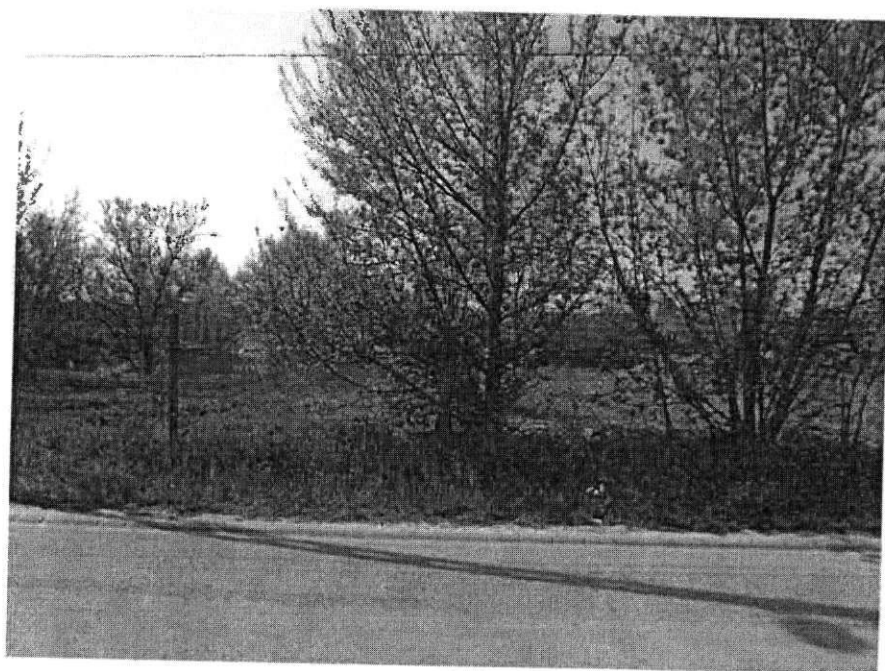
A megadott óránkénti vízfogyasztást 10 óra napi használattal vettük figyelembe.

A Fővárosi Vízművek Zrt a rákötés adatait 1,2 m3/nap igényhez adta meg 1,2 m3/h igény esetén ez változhat.

Gázellátásnál az István király utcai nagy-közép nyomású vezetéket vettük ellátó vezetékként figyelembe. Amennyiben a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft engedi a kisnyomású hálózatra kötést, a költség változhat.

Forgalmi érték meghatározása
Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat részére

a Budapest XVI. kerület, 106868/2 helyrajzi számú ingatlan
megjelölt 2515 m² nagyságú területének
1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette: Légrádi Géza
ingatlan értékecselő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2016. április 7.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	9
2.4. A költség alapú értékelés	9
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Megjegyzések, a tulajdoni lapra be nem jegyzett jogok, terhek	12
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.4. Az ingatlan leírása, jellemzői	18
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	23
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	23
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel	23
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	24
5.4. Összesítő adatok	24
6. MEGJEGYZÉSEK	25

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Helyszínrajz
- Közműnyilatkozatok

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat
Megbízó címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.
Megbízás célja:	becsült forgalmi érték meghatározása
Értékelés határnapja:	2016. április 7.

Ingatlan helyrajzi száma:	Budapest XVI. ker. belterület 106868/2
Ingatlan címe a tulajdoni lapon:	Budapest XVI. ker. belterület 106868/2
címe természetben:	Budapest XVI. ker. belterület 106868/2
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Típusa:	Kivett telephely
Földterület teljes területe:	5.9354 m ²
Földterület értékelt területe:	2515 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	nincs felépítmény

A 106868/2 hrsz. ingatlan kijelölt 2515 m²- es részének becsült forgalmi értéke:	46.500 eFt, azaz Negyvenhatmillió-ötszázezer Ft
--	--

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik és ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 360 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelés tárgya a 106868/2 helyrajzi számú, 5.9354 m² területű, Kivett telephely megnevezésű ingatlannak a Megbízótól kapott térképrészleten bejelölt 2515 m² területű, beépítetlen földterület része.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható. A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal.

A közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett bányaszolgalmi jog és egyéb vezetékJogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy azok az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarják, értékcsökkenés alkalmazása ezért nem indokolt.

A rendelkezésünkre álló információk és a Megbízótól kapott tájékoztatás szerint a korábbi értékelésünkben is szereplő, 2014. július 9.-i keltezésű térképmásolathoz képest az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen változás nem történt.

Az értékelt terület rész vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat nem végzése nem volt megbízásunk tárgya. Ilyen adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozó tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy a terület nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, ami az ingatlan értékét érdemben befolyásolná.

Jelen értébecslés Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata megbízásából, Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járunk hozzá.

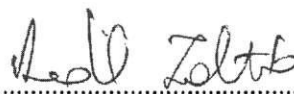
Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanrész helyszíni szemlén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Légrádi Géza	okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő 03925/2003, EUFIM 2008/194
--------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán

ügyvezető

A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) 2016. március 29-én megbízott azzal, hogy a Budapest XVI. ker. belterület 106868/2 helyrajzi számú ingatlan megjelölt 2515 m² nagyságú területe 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el. Az ingatlanrész pontos leírását, meghatározását az értékelésben részletezzük.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja 2016. április 7. A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Közműnyilatkozatok

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján. Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 és EVS 2012 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell

készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló, vagy speciális ingatlanok, lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből megfelelő ingatlanok kiválasztása, elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók.

Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az éves nettó bevételek (NOI) összegéből a szükséges költségeket és beruházásokat levonva megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.4. A költség alapú értékelés

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség: hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdeketséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telekredezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkor,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata, kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2016.03.22.
Ingatlan címe:	1165 BUDAPEST XVI. KER. belterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	106868/2

I. rész

Terület megnevezése	Kivett telephely
Területe:	5.9354 m ²
Széljegy bejegyzés:	nincs

II. rész

II/1. bejegyzés:	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	XVI. kerület Önkormányzat
Jogosult címe:	1163 Budapest, Havashalom utca 43.

III. rész

III/1. bejegyzés:	A T-82298 ttsz.-ú változási vázrajz alapján a 106868 helyrajzi számú ingatlan területe megosztásra került 106868/1-2 hrsz. ingatlanokra.
III/2. bejegyzés:	Bányászolgalmi jog 98 m ² területre, földgázelosztó vezeték és gáznyomás-szabályozó állomás, az 50459/3/2008/07.12.27. számú bejegyzés rangsorában. név: Főgáz Földgázelosztási Kft. cím: Budapest, Köztársaság tér 20.
III/3. bejegyzés:	Vezetékjog 797 m ² területre, VMB-194/2009. a 41987/2/2010/10.03.05. számú bejegyzés rangsorában. név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
III/4. bejegyzés:	Vezetékjog 4 m ² területre, VMB-134/2009. a 43406/2/2010/10.03.17. számú bejegyzés rangsorában. név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

4.2. Megjegyzések, a tulajdoni lapra be nem jegyzett jogok, terhek

Az értékelés tárgya a 106868/2 helyrajzi számú, 5.9354 m² területű, Kivett telephely megnevezésű ingatlannak a Megbízótól kapott térképrészleten bejelölt 2515 m² területű, beépítetlen földterület része.

A tulajdoni lapon szereplő ingatlan-nyilvántartási adatok egyeznek a helyszínen tapasztalt állapottal. Az ingatlan címe a tulajdoni lapon nincs megjelölve, az értékelt ingatlanrész közterület felé a Sarjú út irányába nyílik.

A közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy azok az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarják, értékcsökkenés alkalmazása ezért nem indokolt.

4.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A terület elhelyezkedése, jellemzése

Budapest XVI. kerülete a Duna bal partján, a pesti oldal keleti részén fekvő kerületek egyike. A kerület a Szilas-patak két partján, a Pesti-síkság és a Gödöllői-dombság találkozásánál terül el. Területe 33,52 km². A lakosság száma 72 904 fő (2015. január 1.).

Számos más főváros környéki település mellett Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály és Sashalom nagyközségeket, továbbá Csömörtől Szabadságtelepet 1950. január 1-jével csatolták Budapesthez, s ezek egyesítésével hozták létre a kerületet. Ekkortól a települések fejlődési iránya jelentősen megváltozott, a súlypont a Mátyásföldön található Ikarusra, majd 1950-től a Déli Hadseregcsoport Főparancsnokságának helyet adó területre tevődött át.

A nevezett objektumokhoz a közműveket a Kerepesi út két oldalán lévő utcákban építették meg, s ezért e részek fejlődtek elsősorban. Így épült ki a Kerepesi út déli oldalán a Lándzsa utcai, majd Jókai utcai lakótelep. Az előbbi, részben az I. világháborút követően kialakított „állami lakótelep” helyén, míg az utóbbi sajnos nagyrészt a mátyásföldi villaterület egy részén épült meg. Ez hatott a repülőtér területén lévő ipari létesítmények fejlesztésére is.

A Jókai utca és Kerepesi út találkozásánál indult meg a kerületi centrum kiépítése. Itt épült fel a rendőrség székháza, az OTP és az Állami Biztosító, a Szakrendelő, a kerületi pártközpont, a posta, a patika és egy viszonylag jelentős élelmiszer áruház. A Kerepesi út északi oldalán épült fel az EMG gyár és mellette az Egyenes utcai-, majd az Ikarushoz egészen közel a Centenárium-lakótelep.

A Centenárium-lakótelep Budapest kialakulásának századik évfordulójáról elnevezve, két

ütemben épült. Szerencsésen alacsony – legfeljebb ötszintes – épületek elhelyezésével, blokkos, majd nagypaneles építéstechnikával épült. Ugyanakkor Cinkota és Rákosszentmihály fejlődése egészen az 1980-as évekig stagnált.

A kerület egészét tekintve a központi fejlesztések hatására a lakosság száma az 1950-es 46000 főről, 70000 fölé emelkedett. A 2. metróvonal megépítésének következményeként a kerület közlekedését átalakították. Megszűnt a szentmihályi BHÉV járat, és feladatát az autóbusz közlekedés vette át. A lakossági létszám és az igények növekedése miatt felépült kilenc új iskola, és többet bővítettek. 12 óvoda és 9 bölcsőde került megépítésre. A lakások száma megduplázódott és meghaladta a 28000-et, ugyanakkor alapterületük másfélszeresére nőtt. A teljes komfortfokozat ma már több mint 90 %-os. A vezetékes vízellátottság ma már teljes és a gázhálózat is közel jár a 100 %-hoz. A terület teljes csatornázása is egy-két éven belül mindenhol meglesz. Az utak szilárd burkolattal való kiépítése 80 %-os.

A főváros XVI. kerületét Északon Csömör, keleten Kistarcsa és Nagytarcsa, délkeleten Budapest XVII. kerülete, délnyugaton Budapest X. kerülete, nyugaton Budapest XIV. kerülete, északnyugaton Budapest XV. kerülete határolja.



Kerületi városrészek nevei és területi lehatárolásai

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 392/2012. (X. 17.) számú 2012. november 21-i képviselő-testületi határozatban foglalt javaslat alapján.

Árpádföld

Szlovák út (Budapesti úttól) – Csömöri út – Budapest közigazgatási határa – Budapesti út.

Cinkota

A főváros határa a Budapesti úttól északkeletnek, majd délkeletnek, majd délnyugatnak futva – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár – Forrásmajori dűlő – Zsemlékes út – Nógrádverőce utca – Sarjú út – Budapesti út meghosszabbított vonala – Budapesti út.

Mátyásföld

Sarjú út a Budapesti úttól – Nógrádverőce utca – Zsemlékes út – Forrásmajor utca – X., XVI., XVII. kerületi hármashatár, valamint a X. és XVI. kerület közigazgatási határa – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Újszász utca – Jókai Mór utca – Veres Péter út – Futórózsa utca – Budapesti út – Sarjú út.

Rákosszentmihály

Körvasútsor – Rákospalotai határút – Budapest közigazgatási határa – Csömöri út – Szlovák út – Budapesti út.

Sashalom

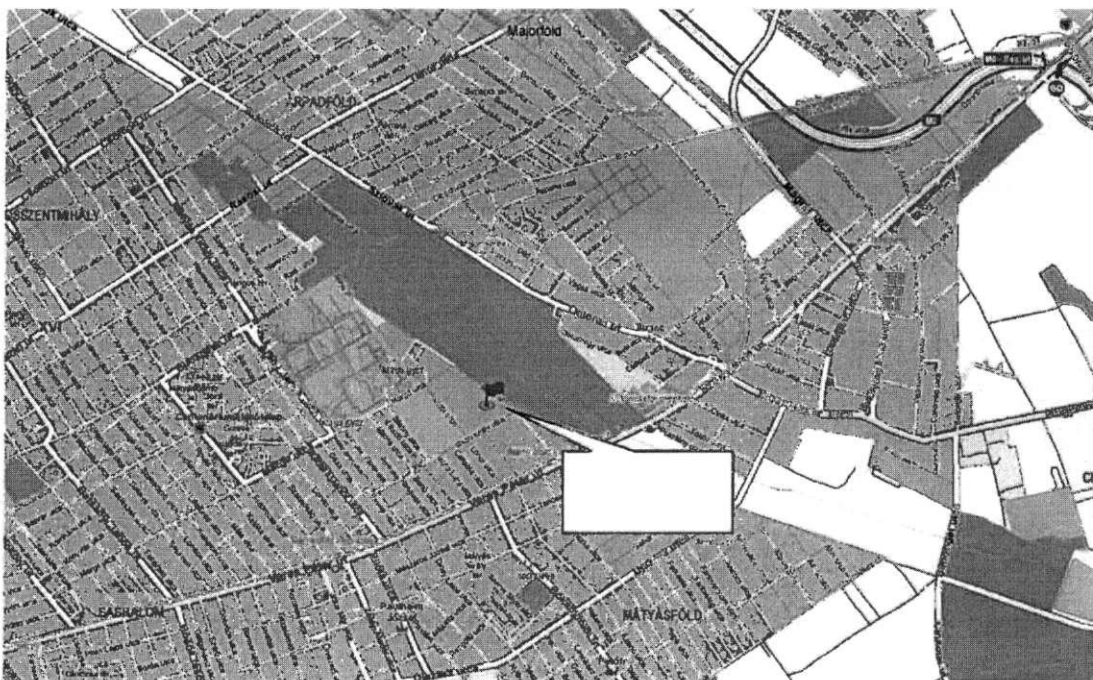
Futórózsa utca a Budapesti úttól – Veres Péter út – Jókai Mór utca – Újszász utca – Mátyásföldi repülőtér nyugati határa (Ballada utcával párhuzamosan) – Pesti határút – Sárgarózsa utca – Kerepesi út – Szolnoki utca – Budapesti út a Futórózsa utcáig.

Megközelítés

A kerületet átszeli a 3-as számú főközlekedési út és a Gödöllői HÉV, közel az M0 keleti szakasza, fontosabb főutak: Veres Péter út, Csömöri út, Rákosi út, Szlovák út, Újszász utca. A kerület belső közlekedését a HÉV-en kívül számos autóbuszjárat bonyolítja.

Településen belüli elhelyezkedés, megközelítése:

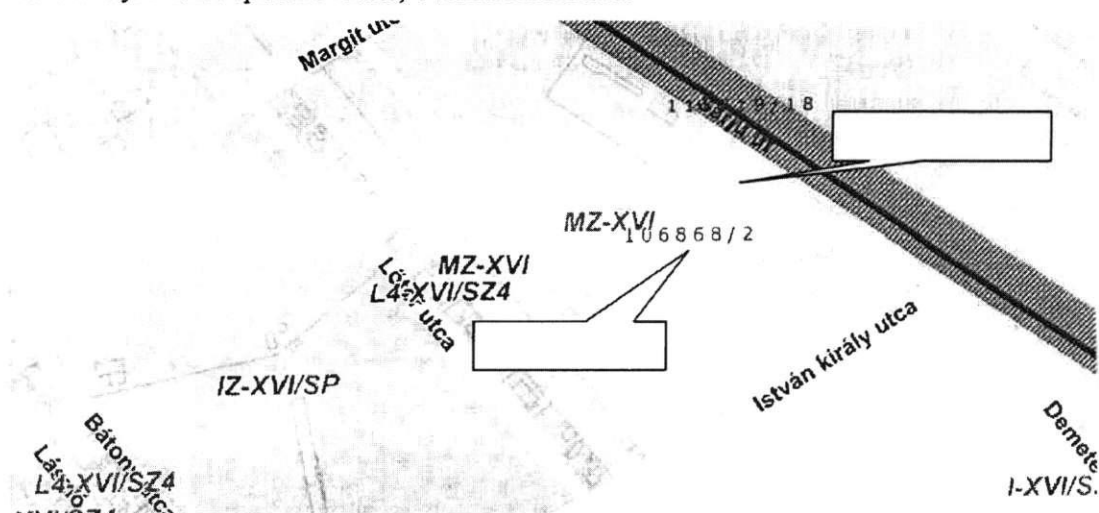
Az értékelte ingatlan a kerület középső részén, Mátyásföld városrészben, de Mátyásföld és Cinkota határán helyezkedik el. A terület az Őrs vezér terétől a Veres Péter út felől megközelíthető, oda HÉV-vel (Mátyásföld alsó mh) és számos buszjáratral érhetünk el, keleti irányban kb. 5 km az M0 csomópontja.



Térképrészlet, jelölve az ingatlan elhelyezkedése

Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv, övezeti besorolás:

Az ingatlan a helyi szabályozási terv részlete szerint MZ-XVI (Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület építési övezete) övezeti besorolású.



Az ingatlant is magában foglaló terület a helyi övezeti terv részletén

A helyi építési szabályozás Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról.

Az MZ-XVI övezetre (Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület építési övezete) vonatkozó előírások:

MZ-XVI

Üzemi jellegű tevékenység, raktározás, egyéb szolgáltató és ellátó létesítmények területe

58. § (1) Az építési övezet az MZ keretövezet azon építési övezete, amely jellemzően szabadonálló beépítésű, nagy zöldfelülettel rendelkező létesítmények területe.

(2)¹ Az építési övezet területén csak olyan tevékenység folytatható, amely védőtávolságot nem igényel és a keretövezet megengedi, és a levegőtisztaságvédelmi határérték az 1. sz. légszennyezettségi kategóriának megfelel.

(3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 29. sz. táblázat határozza meg.

29. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szomszédos területen mutatkozó megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
MZ-XVI	2500	szabadonálló	35	4,5	15,0	40	45	1,6

Helyi szabályozási terv:

A kerület Önkormányzat A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet módosításáról szóló 25/2004. (VII. 6.) rendelete a Budapest, XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lötér utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról.

A helyi szabályozási terv általános szabályoktól való eltérő előírásai:**„ SZABÁLYOZÁSI VONALAK, BEÉPÍTÉS: 2. §**

(1) A szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett építési telkeken az építés feltétele a 5. § (2) bekezdés szerinti zöldfelület kialakítása.

(2) Az irányadó telekhatárral jelzett építési telkeken az építési telek kialakításával az építési hely az új telekhatár szerint módosul.

(3) Az MZ-XVI övezet területén lévő építési telkek beépítésének feltétele az ingatlan előtti, a Margit- vagy az István király utcáig terjedően út (útszakasz) 3. § (2) bekezdése szerinti kiépítése és a hozzá tartozó fasor megvalósítása, amely az érintett, telekalakítást kérő feladata.

(4) Az ingatlanokat körülvevő kerítések legfeljebb 60 cm magas lábazattal és legalább 60 százalékban áttört felülettel legfeljebb 2,2 m összmagassággal építhetők.

(5) Az MZ-XVI övezet területén tervezett építési munkák építésügyi hatósághoz benyújtott építési engedélyéhez részletes talajmechanikai szakvéleményt, tereprendezési és növényültetési tervet kell csatolni.

(6) Az MZ-XVI övezet területén a telekalakítás miatt szükségessé váló utak, belső és határoló közterületek, közművek és közvilágítás kiépítése a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.

KÖZLEKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK 3. §

(1) A területen belül az úthálózat a rendelet 1/A. sz. és 1/B. sz. mellékleteiben ábrázolt szabályozás szerint alakítandó ki.

(2) A meglévő és újonnan kialakítandó utakon 7,0 m szélességgel kell a szilárd burkolatot az ÚT 2-1.202. útügyi műszaki előírás alapján kell kialakítani.

(3) Az MZ-XVI. övezeten belüli utak építése az Útügyi Műszaki Előírás (tervezési osztály: B.VI.d.C.) előírásainak feleljen meg.

KÖZMŰ 4. §

(1) A közműhálózatokat, közműlétesítményeket a közterületeknél előírt ágazati és eseti a közterületekre előírt üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) Az MZ-XVI övezet területén belüli út közvilágítása az MSZ EN 13201:2004 szabvány szerint a „városi kisforgalmú út” kategóriájú közvilágításnak megfelelően építendő ki.

ZÖLDFELÜLETEK-KÖRNYEZETVÉDELEM 5. §

(1) Az utak mellett a szabályozási tervlapon jelzett helyeken az útépítéssel egy időben kell a fásítást elvégezni.

(2) A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területeken háromszintű (gyep, cserje, lombkorona) zöldfelület alakítandó ki, melynek megléte a használatbavételi engedély feltétele.

(3) Az utak melletti fasorok – minimum 6,0 méterenként ültetett– kialakításánál a következő, legalább kétszer iskolázott fafajták alkalmazandók:

- Tilia argentea - (ezüstlevelű hárs)*
- Celtis occidentalis - (ostorfa)*
- Sophora paporica - (japán akác)*
- Koelreuteria paniculata - (csörgőfa)*

Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fajfajta alkalmazható.

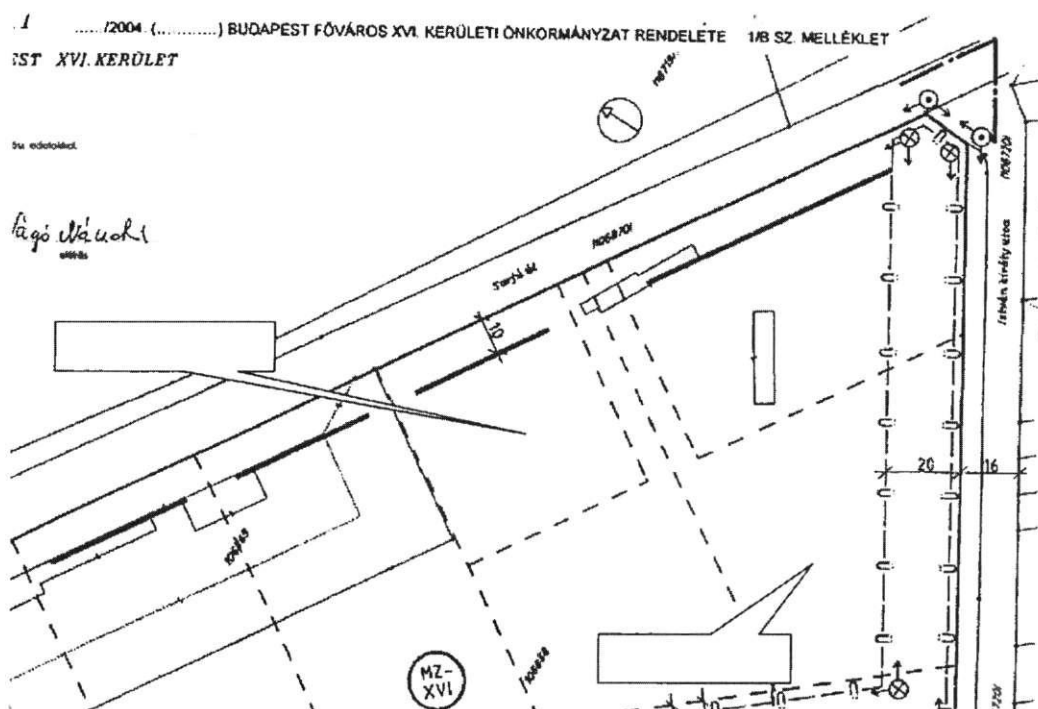
(4) Az ingatlanokon kialakítandó parkoló területeken 4 parkolóhelyenként 1 db. sorfa telepítését kell elvégezni.

(5) A terület talajvíz minőség vizsgálatához figyelő kutat kell kialakítani és fenntartani a vízügyi hatóság előírásai szerint.

(6) A területen veszélyes és egyéb hulladék feldolgozása és gyűjtése nem történhet.

ÉRTÉKVÉDELEM 6. §

Az építetőknek az építési tevékenység földmunkáinak megkezdése előtt legalább két héttel egyeztetni kell a Budapesti Történeti Múzeummal (továbbiakban: múzeum) annak érdekében, hogy az a területen a földmunkák figyelemmel kísérésének módjáról rendelkezzen.”



Az ingatlant is magában foglaló terület a helyi szabályozási terv részletén

Műemlék, helyi védettség:

A területen nem található műemlék épület, vagy helyi védett épület, vagy más környezeti elem.

Parkolás:

Az ingatlan díjmentes parkolási zónában helyezkedik el. A parkolás telken belül, illetve a környéken közlekedésre használt területeken biztosítható.

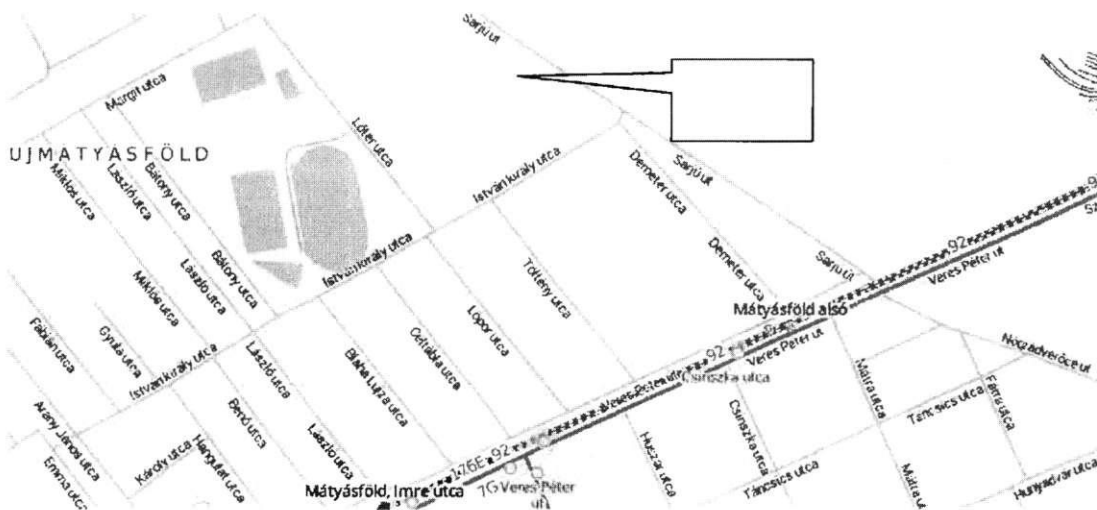
4.4. Az ingatlan leírása, jellemzői

Környezet:

Az ingatlan a forgalmas Veres Péter úthoz kapcsolódó Sarjú út mellett található, a telektömb munkahelyi beépítésű, a környéken telephelyek, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, pl. építőanyag telepek, a Sarjú út túloldalán, a Szilas-patak mellett húzódó turisztikai erdő besorolású terület helyezkedik el. A környék képét az Ikarus jelenléte volt, az Ikarus gyár nem messze nyugati, az Ikarus Budapest Sportegyesület sporttelepe délnyugati irányban található. A mára teljesen felszámolt Ikarus területén ipari park létesült, jelenleg elsősorban raktározási tevékenység folyik a területen. A főúttól távolabb lakóterületek helyezkednek el, a közvetlen környék képét a korábbi lőtér és a Sarjú-bánya területe határozta meg.

Tömegközlekedési megközelíthetőség:

A fő megközelíthetőséget a Veres Péter úton közlekedő HÉV és az autóbuszjáratok biztosítják, az alábbiak szerint:



Az ingatlan tömegközlekedési megközelíthetőségét ábrázoló térkép

A 106868/2 helyrajzi számú ingatlan földterülete:

Az értékelt, 2515 m² területű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint az alábbi ingatlanon található:

Tulajdoni lap szerinti cím	Budapest XVI. kerület belterület
hrsz:	106868/2
megnevezés:	Kivett telephely
terület:	5.9354 m ²

Az ingatlan a Margit utca - Sarjú út - István király utca – Lőrinc utca közötti telektömb északkeleti részén helyezkedik el. A 106868/2 helyrajzi számú ingatlan három, közterület felé (Margit utca, Sarjú út, István király utca) nyílik, részlegesen hasznosított, közművekkel és belső úthálózattal részlegesen ellátott, változatos terepfelszínű. Az ingatlan részlegesen lekerített, a kerítés anyaga acélhálós megoldású, de helyenként sérült, hiányos.

Az ingatlan alakja szabálytalan sokszög, befoglaló formája egy - nem derékszögű - trapézra emlékeztet, amelybe a Sarjú út felől két, önálló helyrajzi számon leszabályozott, önálló telephelyként hasznosított földterület nyúlik be.



A 106868/2 helyrajzi számú ingatlan műholdfelvételen

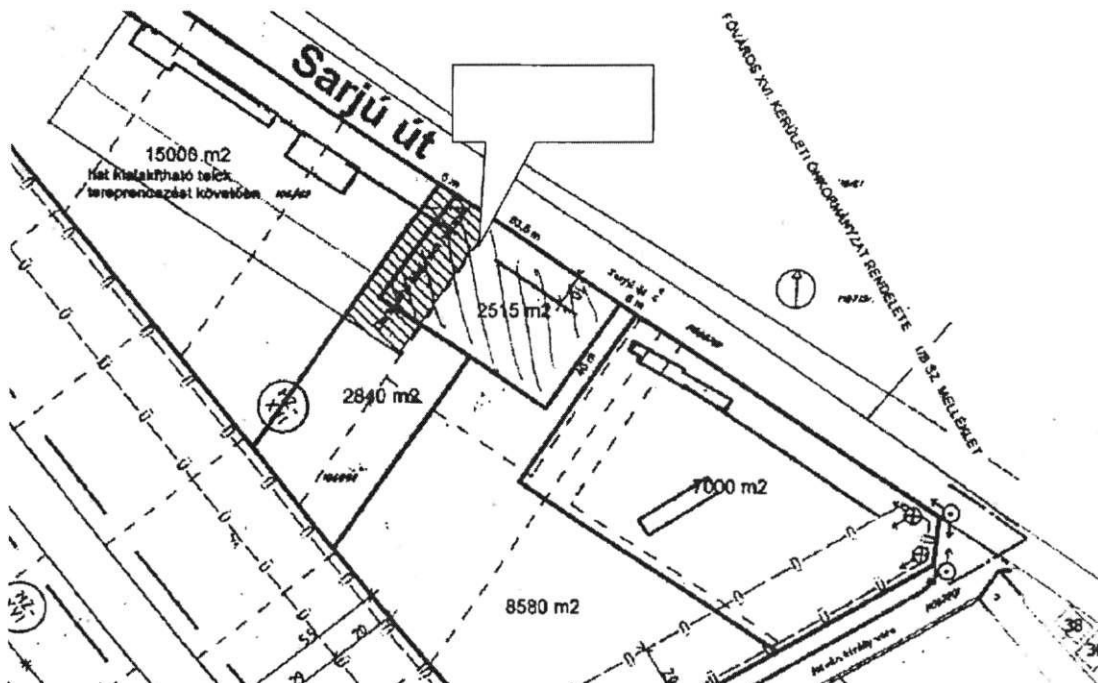
A nyugati, délnyugati oldalon jelentős szintkülönbség jelentkezik, a terepfelszín igen változatos, aminek oka valószínűsíthetően a korábbi bányászati tevékenység, illetve annak befejeztével a bánya feltöltése, szervezett és illegális lerakások lehetnek.

A terep összességében dél, illetve délnyugat irányába emelkedik, a keleti, illetve északkeleti, nagyjából síknak tekinthető Sarjú út melletti területeken viszonylag kisebb egyenetlenségek találhatók.

Az értékelt földterület leírása:

Az értékelt terület rész a terv szerint az északkeleti, Sarjú utcai telekhatárnál található, a Sarjú út felől két, önálló helyrajzi számon szabályozott, önálló telephelyként hasznosított földterület között. Közvetlen közterületi megközelítése a Sarjú út felől biztosított. Mellette mindkét irányban ÉK-DNy irányú teleknyél helyezkedik el, a 106868/2 helyrajzi számú ingatlan telekbelsőjének megközelítésére. Az értékelt terület részt csak a Sarjú út felől kerítették le, a kerítés anyaga acélhálós kialakítású. A földterület északi sarkán a Sarjú út felől kétszárnyú kapu nyílik.

Az értékelés tárgya az előzőekben ismertetett 106868/2 helyrajzi számú ingatlan területéből a Megbízó által megjelölt, 2515 m² területű földrészlet, amelynek helyzetére, kialakítására az alábbi tervrészlet áll rendelkezésünkre.



Jelölve az értékelt terület rész elhelyezkedése

A földterület hosszoldalával csatlakozik a Sarjú úthoz, mérete 63,5 méteres utcafronttal és 40,0 méteres mélységgel meghatározott, nagyjából téglalap alakú földterület. A terület pontos elhelyezkedése, kitűzési jelei hiányában nem meghatározott, de a környező telephelyekhez és a Sarjú út vonalához képest az értékelés céljára megfelelő pontossággal beazonosítható. A szabályozási vonal a Sarjú úti telekhatártól 10 méterre helyezkedik el.

A Sarjú út melletti terület nagyjából síknak tekinthető, a belső terepfelszínen nagyobb egyenetlenségek találhatók.

A felszínen jelentős méretű illegális törmelék- és szemétkerakás - pl. elhasznált több tucatnyi autóabroncs – tapasztalható. A lerakott anyagok pontos összetétele és mennyisége nem ismert, azok felmérése nem képezte a megbízásunk tárgyát, de a látottak alapján a törmelék szükséges elszállítása feltétlenül értékcsökkenést jelent.

Az ingatlan beépítése, a földterületen jelenleg található felépítmények:

Az értékelt terület rész beépítetlen, rajta nincs felépítmény.



Az értékelt terület rész műholdfelvételen

Talajvédelem:

Az FKFV 1968-1976 között a Sarlú utca környékén a felhagyott bánya területére kb. 1,1 millió m³ hulladékot rakott le, a tervezett utóhasznosítás zöldfelületet irányzott elő, rekultiváció nem volt, csak inert takarás. (Forrás: Sallay Ágnes: Kommunális szilárd hulladék elhelyezésével összefüggő tájrendezési feladatok c. dolgozat)

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Környezetvédelmi Irodájától kapott tájékoztatás szerint a XVI. kerület Sarlú utca 106868 hrsz. számú ingatlanon található felhagyott, Sarlú utcai agyagbányára 2009-ben rekultivációs tervet készített az önkormányzat. A Sarlú bánya területén található talajvíz-monitoring kút vízvizsgálati eredményét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 22 § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat minden évben megküldi a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség részére.

Megjegyzés:

Az értékelt terület rész vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat nem végezése nem volt megbízásunk tárgya. Ilyen adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozó tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy a terület nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, ami az ingatlan értékét érdemben befolyásolná. A fás, bokros terepfelszínt gazos, elvadult növényzet fedi. Védendő növényállományról nincs tudomásunk.

Közműhelyzet:

Az értékelte földterület a kapott tájékoztatás szerint nem rendelkezik közműbekötésekkel, de a szükséges ellátás biztosítható. Elektromos áram légvezeték a Sarjú úton húzódik, de a hálózatépítés kezdőpontja (kiindulási pont) a Demeter utcai 0,4 kV-os hálózat végoszlopa, a vízellátás a szomszédos telephelyeken is biztosított a Sarjú úti, NA 200 mm-es törzshálózatról, a Ø 30 cm-es elválasztott rendszerű szennyvízcsatornát a Sarjú úton az István király útig kiépítették. A közművek biztosítása tárgyában kapott részletes közműnyilatkozatokat mellékeljük.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló adottságú ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vettük alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan becsült forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

46.500 eFt-ban, azaz Negyvenhatmillió-ötszázezer forintban határoztuk meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításos értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely érték, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Beépítetlen terület esetén hozamszámítás céljára a maradványelvű értékelés alkalmazható, mely szerint a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a

beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével. Jelen esetben a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat előírásait, a 35 %-os lehetséges maximális beépíthetőséget is figyelembe véve, maximálisan 2641 m² alapterületű ipari ingatlan, raktár megépítését feltételeztük. A nettó bérbe adható terület ennek kb. 90 %-a, hozzávetőlegesen 2377 m² lehet. A beruházás költségeinél a feltételezett tereprendezési költséget, a közműfejlesztés várható becsült költségét, a finanszírozás és a menedzsment költségeit, az építési költségeket, valamint az át nem hárított tulajdonosi költségeket, az értékesítési jutalék, a marketing költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe.

Az építési költséget a 2015. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján határoztuk meg. Az ingatlan bevételeinek meghatározásánál hasonló adottságú és hasonló funkciót betöltő, kiadó épületek ajánlati árait használtuk fel. Az építés ideje alatt nem számoltunk bevételekkel, a kihasználtságot folyamatos felfutást feltételezve határoztuk meg. A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázat tartalmazza. Mindezek alapján az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

42.900 eFt-ban, azaz Negyvenkétfmilió-kilencszázezer forintban határoztuk meg.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Költség alapú számítás felépítményes ingatlanoknál alkalmazható, beépítetlen területnél nem.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	46,5 MFt	súly:	100%	46,5 MFt
Maradványérték számításán alapuló érték:	42,9 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 46,5 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből adódóan különböző eredményt hoztak, azok hasonló nagyságrendje igazolja a számítások helyességét. Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlítással alapuló érték mutatja. A maradványértékelési módszer ellenőrzésként használható. Ennek eredményeképpen az ingatlan végző becsült forgalmi értékét

46.500 eFt-ban, azaz Negyvenhatmilió-ötszázezer forintban határoztuk meg. Az ingatlan értékét véleményünk szerint a fenti számításokkal meghatározott

érték jól kifejezi, ezt tekintjük végső értéknek. A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt években a gazdasági válság hatására az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban tapasztalt visszaesés az utóbbi időszak során megállt. A közeljövőben a hasonló jellegű ingatlanok értékének stagnálása, kismértékű emelkedése várható.

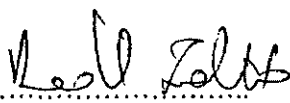
6. MEGJEGYZÉSEK

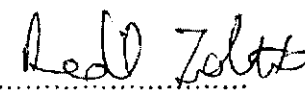
- A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.
- Az értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása csak a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett;
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az értékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható tulajdoni lap másolatot használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglaltak megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Budapest, 2016. április 7.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Argyalföldi út 30-32. fsz. 2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002


Légrádi Géza
ingatlan értékbecslő


Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Budapest XVI. kerület, Sarjú út, 106868/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest.XVI. Bökényföldi út	Budapest.XVI. Ómátyásföld	Budapest.X. Cinkota
Környezete:	belterület	belterület	belterület	belterület
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	M-XVI	M-XVI	M-XVI	intézményi
Infrastrukturális adottságok (közút, utak, kerítettség, stb.):	nem főútvonal melletti elhelyezkedés, átlagos infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok	nem főútvonal melletti elhelyezkedés, átlagos infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok	nem főútvonal melletti elhelyezkedés, átlagos infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok	főútvonal melletti elhelyezkedés, átlagos infrastrukturális és közlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		munkahelyi övezet, irodaház, raktár építésére, alap szintű áramellátás és víz van, beépíthető: 35 %	ipari célra, szabadonálló építmény, telephely, üzem, raktár fejlesztésére, beépíthető: 35 %	főútvonal, Hév és M0 közlekedésben, összközműves telek, zárt sorban beépíthető 45 %
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)	2 515	160 000 000	87 500 000	36 900 000
telekméret (m ²)		8 199	3 501	1 610
fajlagos ár (Ft/m ²)		19 515	24 993	22 919
tulajdonár, viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2016. április	2016. április	2016. április
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		17 563	22 494	20 627

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00
közművek	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
övezeti besorolás, beépíthetőség (értékelt: 35%)	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,95
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
csak telek rész, nem önálló ingatlan	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,85	0,85	0,85
tereprendezés, törmelék elszállítás szükséges	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
értékesíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,10

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

18 059	20 025	17 406
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 515,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	18 493
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	18 490
becsült érték (Ft)	46 502 350
becsült érték kerekítve (Ft)	46 500 000

Budapest XVI. kerület, Sarjú út, 106868/2 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése maradványértékeléshez

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest, XVI. kerület, (Cinkota)	Budapest, XVI. kerület, (Sashalom)	Budapest, XVI. kerület, (Sashalom)
Tagolása:	földszint + 2 emelet	1-2 szint	1-3 szint	n/a
Környezete:	külterület	munkahelyi	munkahelyi	munkahelyi
Jelleg, funkció:	iroda	telephely	telephely	telephely
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	közművesíthető környezetben, kedvező infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	munkahelyi övezet, átlagos infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Építés éve:	2016	~1970-es évek	~1970-es évek	~1970-es évek
Műszaki állapot:	új	közepes	felújítandó	közepes
Megjegyzés:		önálló, temperált fűtésű műhely, kompresszor ház, iroda és szociális blokk	rendben tartott ipartelep, műhely, raktár, iroda, garázs, két vizesblokk	raktárt, irodát, szociális blokkot is tartalmazó csarnokrész
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		1 663 935	273 600	1 380 000
telekméret (m ²)	2 515	1 500	n/a	n/a
nettó alapterület (m2)	3565,0	1365,0	228,0	1170,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 219	1 200	1 179
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2016. április	2016. április	2016. április
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 097	1 080	1 062

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,85	0,90
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
építés éve	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
felszereltség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,20	1,15
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

1 257	1 275	1 272
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	3 565,01
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 268
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 270
becsült bérleti díj (Ft/hó)	4 527 566
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	4 527 600

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

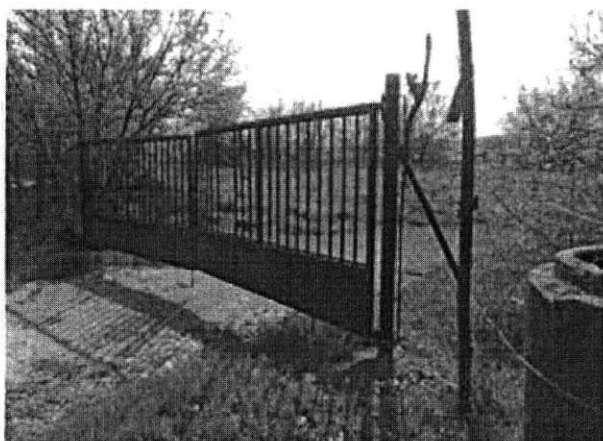
Budapest XVI. kerület, 106868/2 helyrajzi számú ingatlan, a szemle időpontja: 2016.04.07.



utcakép, Sarjú út, balra az 106868/2 helyrajzi számú ingatlan



az értékelt területész északi sarka a Sarjú út felől



az északi saroknál elhelyezkedő kétszárnyú kapu



a kapun belül látható törmelékkupacok a telekbelsőben



az értékelt területész középső része a Sarjú út mentén

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

Budapest XVI. kerület, 106868/2 helyrajzi számú ingatlan, a szemle időpontja: 2016.04.07.



az értékelte terület rész telekbelsőjének középső része a Sarjú út felől



az értékelte terület rész keleti része a Sarjú út mentén



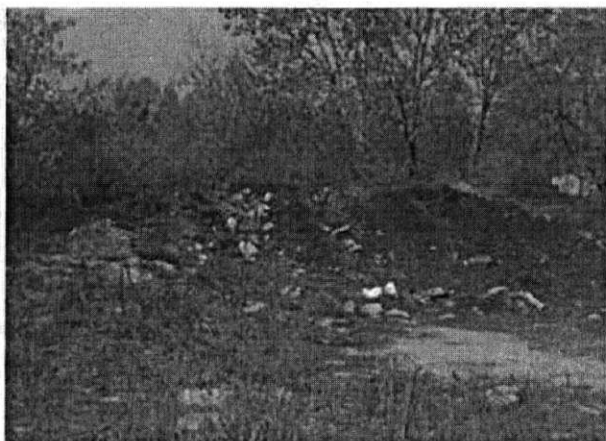
az értékelte terület rész telekbelsőjének keleti része a Sarjú út felől

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

Budapest XVI. kerület, 106868/2 helyrajzi számú ingatlan, a szemle időpontja: 2016.04.07.



az értékelt terület rész telekbelsőjének délkeleti része a Sarjú út felől



az értékelt terület rész telekbelsőjének középső része déli irányból



az értékelt terület résznek a szomszédos építőanyag-teleppel határos területe

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/94004/2016

2016.03.22

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 106868/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alörtség adatok kat.jöv. k.fill	
Kivett telphely	0	5.9354	0.00		

- II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31195/2/1992/1992.01.07
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

- III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21
- a T-82298 tisz.-ú változási vázrajz alapján a 106868/2-ú ingatlan területe negosztásra került a 106868/1-2 hrsz. ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21
Bányászati jog
98 m2 területre, földgázelosztó vezeték és bányomás-szabályozó állomás, a 50459/3/2008/07.12.27 számú bejegyzés rangsorában.
jogosult:
név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.
cím: 1081 BUDAPEST Kőztársaság út 10.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21
Vezetékjog
797 m2 területre, VMB-194/2009, 131313/3/2010/10.03.05 számú bejegyzés rangsorában.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 131313/3/2012/12.11.21
Vezetékjog
4 m2 területre, VMB-131/2009, 131313/3/2010/10.03.17 számú bejegyzés rangsorában.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Méreték levételére nem használható.

Budapest, 2014. július 9.

Budapesti 2. Számú Földhivatal

Földmérési és Földügyi Osztály

Budapest, XIV. Bosnyák tér 5.

Budapest XVI. kerület

Térképmásolat - Szemle

Helyrajzi szám: 106868/2

Terület: 59354 m²

Méretarány = 1:4000

2.000

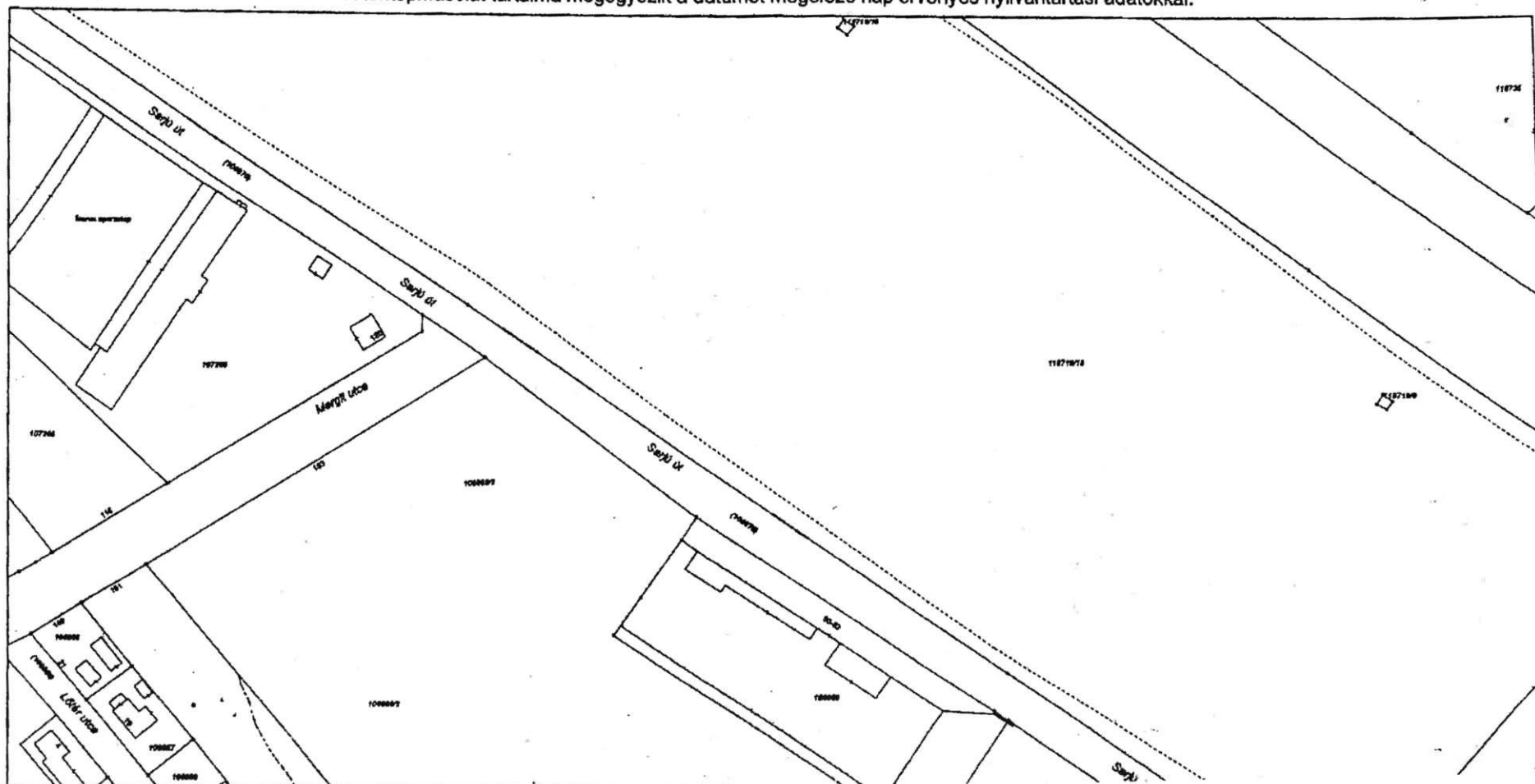


Iktatószám: 7205/1051/2014

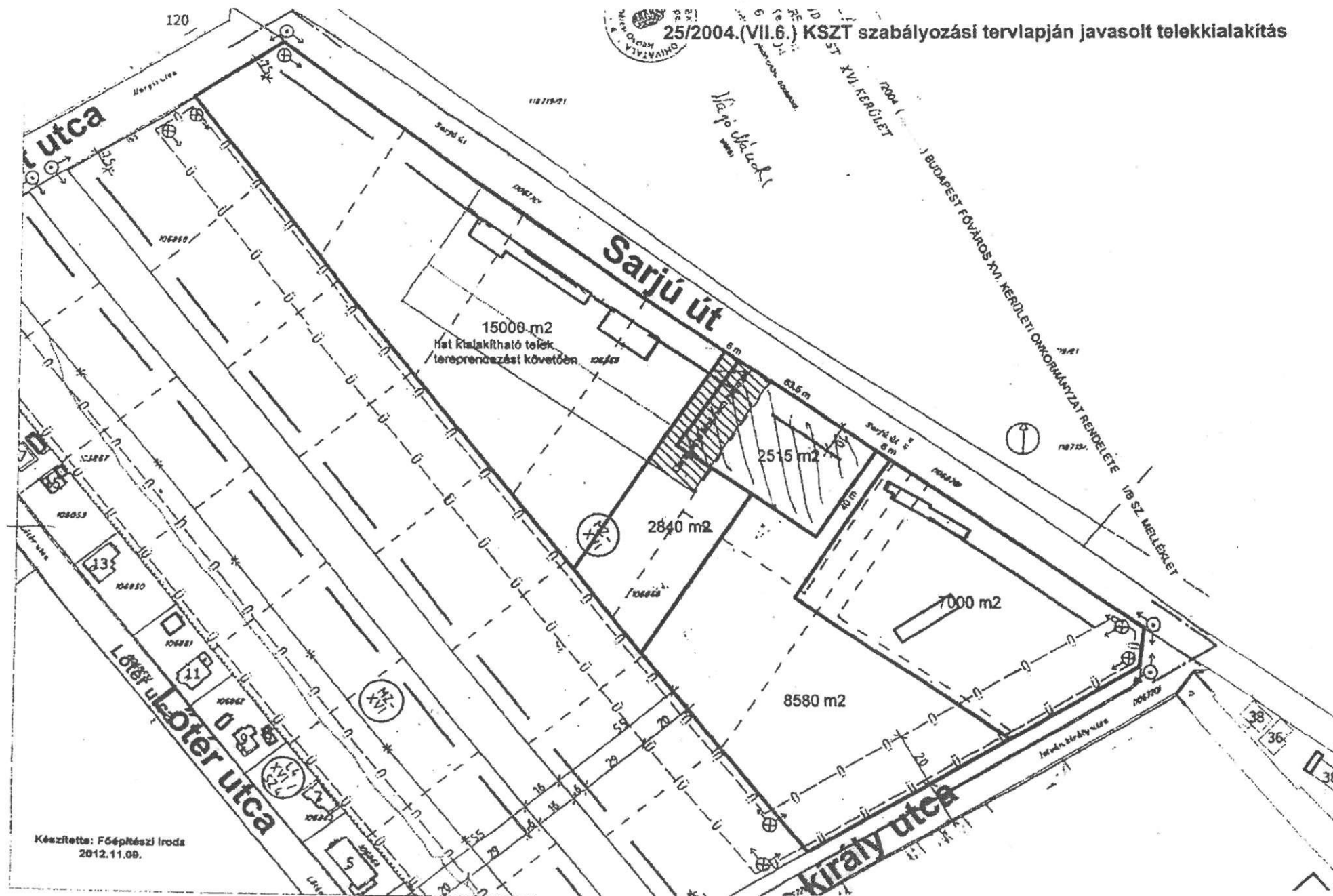
Készítette: Rusznákné Szabó Györgyi

Györgyi Szabó

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



25/2004.(VII.6.) KSZT szabályozási tervlapján javasolt telekkialakítás



Készítette: Főépítési Iroda
2012.11.09.

ELMŰ Hálózati Kft.

Műszaki gazdasági tájékoztató: MGT-EH-12014/2014

Ügyszám: 603000137

Budapest XVI. ker.
Polgármesteri Hivatal
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda

Bagi Gergely
hálózati főmunkatárs

Budapest

Ravashalom u. 43.

1163

2014. AUG. 28.

11/22445-4/2014

Verba 4

ELMŰ Hálózati Kft.

Hálózat csatlakozási osztály

1132 Budapest, Váci út 72-74.

Lévélcím: 1393 Budapest 62., Pf. 511

Tel.: (1) 238-1576; (37) 51-6079

Fax: (1) 238-2815

Iktatószám: HCSO/2170-1/2014

Tárgy: Budapest XVI. ker. Sarjú utca 106868/2 hrsz. alatti ingatlan villamosenergia-ellátása

Tisztelt Ügyfelünk!

A tárgyban megnevezett ingatlan villamosenergia-ellátásának előzetes műszaki - gazdasági feltételeiről az alábbi tájékoztatást adjuk.

A villamosenergia-igény részletezése:

3 x 32 A (melyből 0 A meglévő), KIF vételezésen

A fenti energiaigény ellátásának érdekében - a kiindulási ponttól - közcélú hálózatépítést kell végrehajtani az alábbiak szerint:

Javasolt műszaki megoldás:

A hálózatépítési kezdőpontja (kiindulási pont): Demeter utcai 0,4 kV-os hálózat végoszlopa

A kiindulási ponttól hálózatépítést kell végrehajtani a következők szerint:

- kb. 190 méternyi 0,4 kV-os kábeles hálózat építése a fogyasztási helyig
- a közcélú hálózattól kb. 15 méternyi csatlakozókábel fektetése a telekhatáron létesítendő fogyasztói fogadóig

Megrendelő feladatai:

- a szabványos mérőhelyet az ingatlan telekhatárán kialakítja

Csatlakozási pont (tulajdoni határ): Csatlakozóvezeték végpontja

Csatlakozási módja: Elosztói kábeles csatlakozás

Hálózati leágazási pont: Közcélú kábelben levő leágazó elem

Az alkalmazott érintésvédelem: 0,4 kV-on TN (nullázás)

Fentiek létesítéséhez a Részletes Rendezési Terv szerint kialakított közterület és az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. A közterületi útnak minimum 6 m szélességben rendezettnnek, gépkocsival és munkagéppel járhatónak kell lennie. Javasoljuk az Önkormányzat előzetes elvi hozzájárulásának beszerzését a hálózat megvalósításához. Villamos hálózatot csak kiszabályozott, közterületi vagy közcélú forgalomnak megnyitott úton létesítünk

Csatlakozási díj:

Tájékoztatásul közöljük, hogy a villamos hálózatra csatlakozás pénzügyi és műszaki feltételeiről szóló 76/2011. (XII.21.) NFM rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásai és e rendelet alapján kiadott 868/2011 számú MEH határozat értelmében a közcélú villamos hálózatra csatlakozásért a rendszerhasználótól csatlakozási díj kérhető. A kiépült közcélú elosztóhálózat az elosztói engedélyes tulajdonába kerül

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874114

ELMŰ Hálózati Kft.

Műszaki gazdasági tájékoztató: MGT-EH-12014/2014

Ügyszám: 603000137

A csatlakozási díjat átutalással egyenlíthetik ki. A tájékoztató elfogadásának visszajelzése után megadjuk az átutaláson feltüntetendő rendele számat. Mivel a csatlakozási díj pénzeszköz átadásnak minősül, társaságunk a számviteli törvény alapján számlát csak a pénzügyi teljesítés után fog kiállítani. A tájékoztatóban közölt díjak a tájékoztató kiadásának időpontjában hatályos mértékű ÁFA-t tartalmazzák.

		Egységár	Tervezett mennyiség	Rendelet szerinti kedvezmény	Fizetendő díj
I.	Csatlakozási alapidíj (a)				230.400 Ft
a	KIF vételezés	3.600 Ft/A	3 x 32 A	32 A	230.400 Ft
II.	Közcélűvezeték-létesítési díj (b)				1.386.000 Ft
b	KIF kábel létesítési díj	8.400 Ft/m	190 m	25 m	1.386.000 Ft
III.	Csatlakozóvezeték-létesítési díj (c)				0 Ft
c	Kábeles csatlakozó díja	4.000 Ft/m	15 m	15 m	0 Ft
Nettó csatlakozási díj (I.+II.+III.)					Σ: 1.616.400 Ft
Csatlakozási díj (bruttó)					Σ: 2.052.828 Ft

Méréssel kapcsolatos előírások:

A jogszabályban és a vonatkozó szabályzatokban, szabványokban írtaknak megfelelő mérőhely kialakítása, illetve átalakítása a rendszerhasználó feladata. A mérőhelyet a csatlakozási ponton, kifesztésű földkábeles csatlakozás esetén az ingatlan közterületi határán, vagy attól mért egy méteren belül kell kialakítani. A mérőhely, a méretlen- és a mért fővezeték kialakítása során figyelembe kell venni a mindenkor hatályos jogszabályok, az elosztói üzletszabályzatok és a mértékadó MSZ 447:2009 szabvány előírásait.

A hálózatra való csatlakozás feltételeként az elszámolási méréshez mérési tervet kell készíteni.

Mérési tervet jóváhagyásra két példányban be kell nyújtani az ELMŰ Hálózati Kft. Pesti régióközpontjába (levelezési cím: 1044 Budapest, Megyeri út 118.).

Nem kell terv kifesztésű fogyasztásmérés esetén, ha a rendszerhasználó a mérőhely kialakítását regisztrált vállalkozóval végezteti, aki csatlakozási pontra telepített, igényelt teljesítményhez illesztett, villamosan méretezett, elszámolási módnak és tarifális igénynek megfelelő, és az elosztói engedélyes által elfogadott rendszerengedéllyel rendelkező tipizált fogyasztásmérő szekrényt alkalmaz. Ebben az esetben a regisztrált vállalkozó által készített 564. számú kivitelezői nyilatkozat pótolja a jóváhagyott kivitelezési tervet. A regisztrált vállalkozók listája, valamint a nyilatkozat megtalálható az elosztói engedélyes honlapján:

<http://halozat.elmu.hu/regisztralt-vallalkozok> ill. <http://halozat.emasz.hu/regisztralt-vallalkozok>

Teljesítményigényük kiszolgálásának feltételei a következők

- csatlakozási díj megfizetése
- mérési terv, vagy a tipizált mérőhelyhez kivitelezői nyilatkozat elosztói engedélyes általi elfogadása
- mérési terv szerinti fogyasztásmérő-hely-, illetve szükség szerint méretlen fővezeték kialakítása és készre jelzése a felhasználó által
- hálózat-csatlakozási szerződés megkötése ill. módosítása
- szükség esetén a villamosenergia-vásárlási (kereskedelmi) szerződés megkötése, illetve módosítása
- hálózathasználati szerződés megkötése ill. módosítása
- **Mérőhely elhelyezését megjelölő helyszínrajz**

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Általános feltételek:

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

ELMŰ Hálózati Kft.

Műszaki gazdasági tájékoztató: MGT-EH-12014/2014

Ügyszám: 603000137

A térítésmentesen létesítendő hálózathosszal csökkentett hálózatbővítésnek a Rendelet alapján kiadott határozatban leírtak szerint számított díjai terhelik a megrendelőt, a létesítés bonyolítása Társaságunk feladata. A tényleges kivitelezés csak abban az esetben indul el, ha jelen ajánlatot elfogadva a kivitelezési munkát megrendelik és a csatlakozási díjat befizették.

A terület adottságai miatt vezetékjogi engedéllyel rendelkező kiviteli tervet kell készíttetni, mely engedélyeztetése során dönthető el a közterületek megléte, a megvalósíthatóság, a hálózatok nyomvonala, típusa. A tervező és kivitelező kiválasztás folyamatát társaságunk bonyolítja. A tervezőt és a kivitelezőt az ELMŰ Hálózati Kft által meghirdetett és lebonyolított eljárás során minősített vállalkozók közül fogjuk kiválasztani.

Felhívjuk Ügyfelünk figyelmét, hogy jelen ajánlatunk a helyszíni felmérés alapján, becsült nyomvonalhosszak figyelembevételével készült. Pontos bekerülési összegről, valamint a konkrét műszaki tartalomról csak engedélyekkel rendelkező, jóváhagyott kiviteli terv birtokában tudunk nyilatkozni.

Az írásbeli visszajelzést az ELMŰ Hálózati Kft Hálózat csatlakozási osztály levélcímére: 1393. Budapest, Pf. 511. kérjük megkudzeni. Tájékoztatónk elfogadása esetén a mellékelt „Nyilatkozat” megnevezésű nyomtatványt kitöltve, részünkre visszaküldeni szíveskedjen.

A fizetendő csatlakozási díj összegét és a pénzügyi elszámolás feltételeit továbbá az energiaszolgáltatás megkezdéséhez szükséges beruházás lebonyolításának módját egyedi szerződés keretében kívánjuk rögzíteni az igénybejelentővel.

A közölt feltételek teljesítése esetén, amennyiben a csatlakozási díj megfizetésére irányuló szerződés és az abban foglaltak szerinti fizetés megtörténik, azt követően az igényelt teljesítmény szolgáltatására alkalmassá tett közcélú hálózaton az alábbi valószínűsíthető időintervallumok mellett állunk rendelkezésre:

Tervezés:	3 hónap
Engedélyeztetés:	3 hónap
MKEH engedély:	2 hónap
Kivitelezés:	2 hónap

Tájékoztatjuk Önöket hogy téli időszakban (november 15. és március 15. között) az illetékes Önkormányzat burkolatbontási tilalma miatt a fentebb részletezett munkák nem végezhetők el.

Amennyiben a jelen levelünkben megadott műszaki- és gazdasági feltételeket levelünk kézhezvételétől számított 2 héten belül írásban elfogadják, a fenti átfutási idők alapján a villamosenergia-vételezés feltételeinek megteremtését 2015 július hónapra vállaljuk. Ezen határidő meghosszabbodik az ELMŰ Hálózati Kft-nek fel nem róható okokból bekövetkezett késedelemmel, így különösen a hatósági engedélyek, hozzájárulások megadásának késedelmével.

Más Rendszerhasználó vételezését befolyásoló, hálózati zavarokat okozó rendszerhasználói berendezés tervezett alkalmazása esetén a zavarok korlátozására és megelőzésére vonatkozó előírásokat az elosztói engedélyes üzletszabályzata, valamint az MSZ-EN 50160 szabvány tartalmazza. Az elosztói engedélyes üzletszabályzata elérhető honlapján: <http://halozat.elmu.hu/szabalyzatok>

Jelen tájékoztatóban vállalt teljesítési határidő a műszaki tartalom megvalósításához szükséges részhatáridő. A felhasználási hely bekapcsolásának feltétele, hogy a szerződés pénzügyileg is teljesüljön, azaz, arra csak akkor kerülhet sor, ha igénybejelentő szerződéses fizetési kötelezettségeinek (elszámolási különbözetet is beleértve) maradéktalanul eleget tett.

Tárgyi energiaigény kiszolgálásának feltételeivel kapcsolatos személyes megbeszélésre munkanapokon 9.00 és 14.00 óra között van mód a fenti elérhetőségeken történő előzetes időpont-egyeztetést követően.

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

ELMŰ Hálózati Kft.

Műszaki gazdasági tájékoztató: MGT-EH-12014/2014

Ügyszám: 603000137

A csatlakozási pont után következő, a Rendszerhasználói tulajdonba kerülő elmenő vezetékek, kábelek, berendezések kiépítése nem tárgya tájékoztatónknak.

Jelen tájékoztatónkban foglaltakat 3 hónapig tartjuk érvényben.

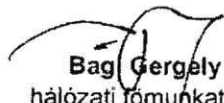
Az ajánlati kötöttség határidejének lejártával a csatlakozási szerződésben le nem kötött (akár későbbi időpontokra igényelt) teljesítményekre az ajánlati kötöttség nem vonatkozik.

Budapest, 2014. augusztus 13.

Üdvözlettel,


Magyar Lajos
osztályvezető

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.


Bag Gergely
hálózati főmunkatárs

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874142

ELMŰ Hálózati Kft.

NYILATKOZAT

Tárgy: 1163 Budapest XVI. ker., Sarjú u. 116868/2 hrsz. villamosenergia-ellátására vonatkozó MGT-12014/2014 számú műszaki-gazdasági tájékoztató elfogadása

A 603000137 ügyszámú tájékoztató levélben foglaltakat elfogadom, kérem a szerződéstervezetet részemre megküldeni szíveskedjenek.

Tudomásul veszem, hogy a jelen nyilatkozatom kézhezvételét követően, az ELMŰ Hálózati Kft. a részemre aláírásra megküldött Hálózat Létesítési Megállapodás megküldésével egyidejűleg intézkedik a szükséges geodéziai/tervezési munkák megkezdéséről. Kijelentem, hogy amennyiben a Hálózat Létesítési Megállapodás a megrendelői érdekkörömben felmerült okból nem jön létre, a felmerült és igazolt geodéziai/tervezési költségeket az ELMŰ Hálózati Kft. részére felhívására megtérítem.

Szerződő fél adatai			
Igénybejelentő neve:			
Címe:		Ir.szám:	
Születéskori neve:			
Születési helye, ideje:			
Anyja születéskori neve:			
Email cím:		Telefon:	
Adószáma (Adóazonosító száma):			
Cégjegyzék száma:			
Statisztikai azonosító száma:			
Számlavezető pénztár neve:			
Pénztár számlaszáma:			
Kapcsolattartó neve:		Beosztása:	
Kapcsolattartó címe:		Telefon:	
Kapcsolattartó email címe:		Fax:	
Fogyasztási hely megnevezése:			
Fogyasztási hely címe:	Budapest XVI. ker., Sarjú u. 116868/2	Ir.szám:	1163

A felsorolt dokumentációk szükségesek lehetnek a tervezés és az engedélyeztetés során. Annak érdekében, hogy energiaigényét mihamarabb kielégítsük, kérjük a felsorolt dokumentumokat szerezze be és kérésünkre bocsássa rendelkezésre.

Igényelt csatlakozási pont
Tervezett mérőhely helye az ingatlanon

Dátum:

igénybejelentő aláírása

Tisztelt igénybejelentő: Kérjük ezt a mellékletet kitöltve és aláírva a 06-1-238-3350 számú telefaxra, vagy a(z) emoke.kiss@elmu.hu email címre visszaküldeni szíveskedjen!



**Fővárosi
Csatornázási Művek Zrt.**

Levelünk száma: 14404465 / 068745/2014

Ügyintézőnk: Kiss Barbara
Telefon: 45-54-374
Telefax: 45-54-110

Szervezeti egységünk neve, címe:

Mémóki Csoport
1426 Budapest 72 Pf.: 114.

Levelük kelte és száma: 2014. június 30.

Érk.: 2014. 07. 09.

Ügyintézőjük: Verba Hajnalka

Telefon: 06-1-401-16-48

Telefax: 06-1-401-14-91

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzata

1163 Budapest, Havashalom utca 43.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2014 AUG 01
1122449 - 2/14	
Előadó:	D. K.
Előszám:	

Tárgy: Bp., XVI. ker. Sarjú út hrsz.: 106 868/2 ingatlan szennyvízcsatornázása

Előzetes tájékoztatás közcsatorna építés lehetőségéről és feltételeiről

Tisztelt Címzett!

Megkeresésükre az alábbiakat hozzuk szíves tudomásukra.

A tárgyl utca elválasztott rendszer szerint csatornázandó.

A terület szennyvíz-elvezetés szempontjából az Angyalföldi szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely a vizeket az Észak-budapesti tisztítótelepre nyomja. A terület csapadékvíz elvezetés szempontjából a Szilas patak vízgyűjtő területén található.

Nyilvántartási térképünk szerint a Sarjú úton a 106 868/2 helyrajzi számú ingatlan előtt nincs közcsatorna. A tárgyi ingatlan szennyvízelvezetéséhez közcsatorna építése szükséges, melynek befogadója a Sarjú úton az István király útig kiépült Ø30cm-es elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna. A befogadótól Ø30cm-es szennyvíz közcsatorna építendő a szükséges hosszban.



A tervezett közcsatorna mentén az összes érintett ingatlan szennyvíz-elvezetési igényét figyelembe kell venni és az ingatlanok bekötővezetékeit meg kell tervezni.

A közcsatorna építéshez Társaságunk anyagi fedezettel nem rendelkezik.

A tervezett közcsatorna teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. Legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljáráson csatolni kell a vonatkozó hivatalos helyszínrajzokat, melyek igazolják a közcsatorna nyomvonalának közterületen való haladását.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályánál lehet beszerezni.

Az elkészült komplett kiviteli tervet kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel és beruházói megbízási levéllel) Társaságunkhoz véleményezésre.

A tervezés alatt - előzetes időpontegyeztetés után - konzultációt kérünk.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a közcsatorna építéshez szükséges üzemeltetői hozzájárulásunkat.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető meg.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási-műhelyek) kizárólag az állam és települési önkormányzat (Budapesten Budapest Főváros Önkormányzata), mint ellátásért felelős tulajdonába tartozhat, így a Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján a beruházónak Budapesten a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

Az érintett egyes ingatlanok rákötési engedélyeit, amelyek beszerzését Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell lefolytatni, Társaságunknak kizárólag a megépült víziközműnek minősülő közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét -ingatlanonként- külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz kell jóváhagyásra, illetve véleményezés céljából benyújtani.

Tájékoztatjuk, hogy az 58/2013.(II.27.) kormányrendelet értelmében nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához, vagy a részére nyújtott víziközmű-szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a víziközmű szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A szolgáltatói hozzájárulás kiadásának feltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Ez ügyben társaságunk Követelés-kezelő Csoportjával kell egyeztetni.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízvezetését előlétesítményekre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek –visszaáramlásgátlók, elzárók stb.– üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhalózathoz való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

Előzetes tájékoztatásunk levelünk keltétől számított egy évig érvényes.

Budapest, 2014. július 17.

Asztalos Szatormazási Művek Zrt.
2/6

Kajtáré
Kajtáré Bogár Andrea
értékesítési igazgató

Pálvölgyi B.
Pálvölgyi B. Ilona
csoportvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett





Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1134 Budapest, Váci út 23-27.
Postacím: 1325 Budapest, Pf. 355
Ügyfélszolgálati iroda címe: 1134 Budapest, Váci út 23-27.
Vízvonal: 06-40-247-247 Fax: 06-40-247-742
Internetcím: www.vizmuvek.hu E-mail cím: vizvonal@vizmuvek.hu

Verz 4

07.28

1/1 oldal

Bp. Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Kerületfejlesztési Iroda
Budapest - XVI.
Havashalom utca 43
1163

er. Polgármesteri Hivatal	
Dátum: 2014 AUG 01	
11722449 - szám	no mell.
Előadó: U. K.	Előszám:

Tárgy: Elvi nyilatkozat
Ügyintéző: Hidassy József
Iktatószám: 100001938069
Felhasználási hely: 1165 Budapest - XVI. Sarjú út

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 1165 Budapest - XVI. Sarjú út, 106868/2 helyrajzi számú alatti ingatlanon tervezett Tűzoltóság (használati vízigény 1,2 m³/nap, oltóvíz igényt nem közölt) a Sarjú utcai NA 200 mm-es törzshálózatról vízzel ellátható.

A létesítmény vízellátásához NA 25 mm-es bekötést engedélyezünk, NA 20 mm-es vízmérővel.

A területet ellátó medence fenékszintje: 167,1 mBf.

Elvi nyilatkozatunk 2 évig érvényes.

A vízhálózat továbbvezetéséhez, épületen belüli szereléséhez, átalakításához társaságunk hozzájárulása szükséges. Az engedélyezési eljáráshoz két sorozat M=1:50 méretarányú gépészeti tervet kérünk benyújtani. A szerelést csak a jóváhagyott tervek birtokában lehet megkezdni. Magántervezés esetén a vízhálózati terveket csak a Magántervezői névjegyzékben nyilvántartott G-T osztályba sorolt tervező készítheti.

Elvi nyilatkozatunk egy példányát az építési engedély kérelemhez kell csatolni.

A nem lakossági felhasználó által kért bekötés megvalósításához vagy a részére nyújtott szolgáltatás mennyiségének növeléséhez a szolgáltató részére víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a mindenkor érvényes egységáron.

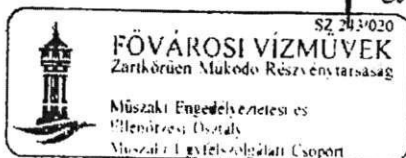
Tájékoztatásul közöljük, hogy a Fővárosi Vízművek Zrt. törzshálózatát, annak szerelvényeit, valamint a tűzcsapokat érintő bármilyen tevékenység (elzáró szerelvény zárás-nyitás, tűzcsapon vízvételzés, stb.) kizárólag a Társaság engedélyével, illetve szakfelügyelete mellett végezhető.

Budapest, 2014. július 17.

Tisztelettel

Esőré Csaba
MEEO osztályvezető

Varga Zoltán
műszaki ügyintéző



Vízvonal
06 40 247 247

www.vizmuvek.hu

Térképmásolat - Szemle

Helyrajzi szám: 106868/2
Terület: 59354 m²
Méretarány = 1:4000
2.000



Iktatószám: 7205/1051/2014
Készítette: Rusznákné Szabó Györgyi

Györgyi Szabó

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



...../2004. (.....) BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
RENDELETE 1/A SZ. MELLÉKLET



JELMAGYARÁZAT:

— · — SZABÁLYOZÁSI TERÜLET HATÁRA

— SZABÁLYOZÁSI VONAL

..... ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

— ÉPÍTÉSI VONAL

- - - IRÁNYADÓ TELEKHATÁR

— Ü — BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
(3 SZINTES)

⊗ → TELKEN BELÜLI KÖTELEZŐ FÁSÍTÁS

⊙ → KÖZTERÜLETI KÖTELEZŐEN KIALAKÍTANDÓ FASOR

▲ GÁZNYOMÁS-SZABÁLYOZÓ

* MEGSZÜNTETŐ JEL

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	MAX. BEÉPÍTÉSI %	MAX. SZINT- TERÜLETI MUTATÓ
	MAX. ÉPÍT- MÉNYMA- GASSÁG (M)	MIN. TELEK- TERÜLET (M ²)	MIN. ZÖLD- FELÜLET %

MZ - XVI	SZ	35	1,6
	15	2500	40

L4- XVI / SZ4	SZ	25	0,5
	5,0	600	60

BP. XVI. MARGIT U. – SARJÚ U. – ISTVÁN KIRÁLY U. – LŐTÉR U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE		2004. 04.
IV STÚDIÓ KFT 1116. BP. VERBÉNA U. 3.		M=1:1000
TERVEZŐK: M. DÚL ÉVA (TT2 01-1478/04) MAKRAI SÁNDOR (TT1 01-1486/01)		
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP		SZ-1

TÉRKÉPMÁSOLAT

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Földmérési Osztály

Budapest XI. ker. Budafoki út 59.

Méretarány: 1:1000

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző napon érvényes nyilvántartási adatokkal.

BUDAPEST XVI. KERÜLET

HRSZ:

Terület:

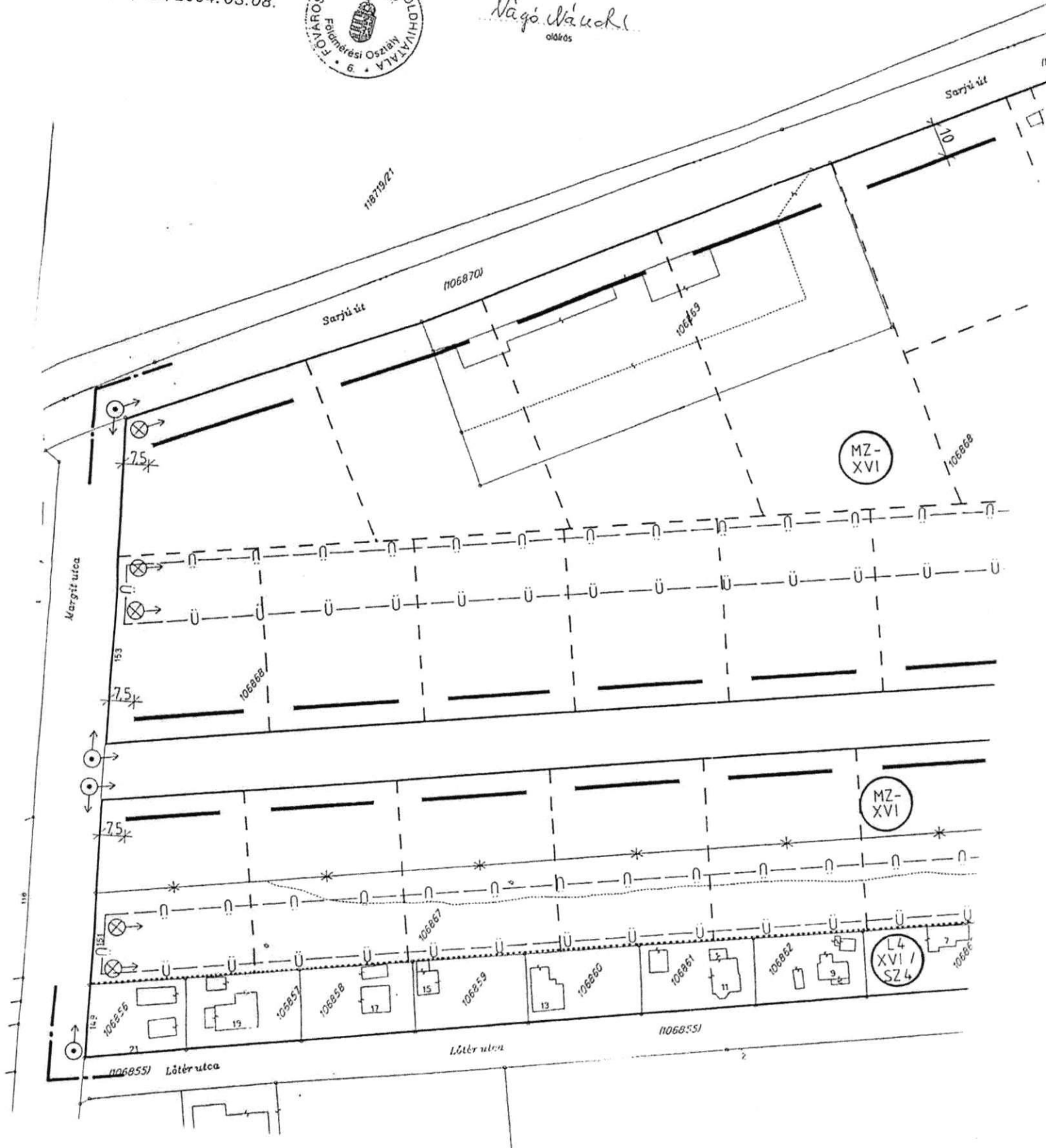
Iktató szám: 4306_2004

...../2004. (.....) BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest, 2004. 03. 08.



Nagyvácski
előíró



AT

EST XVI. KERÜLET

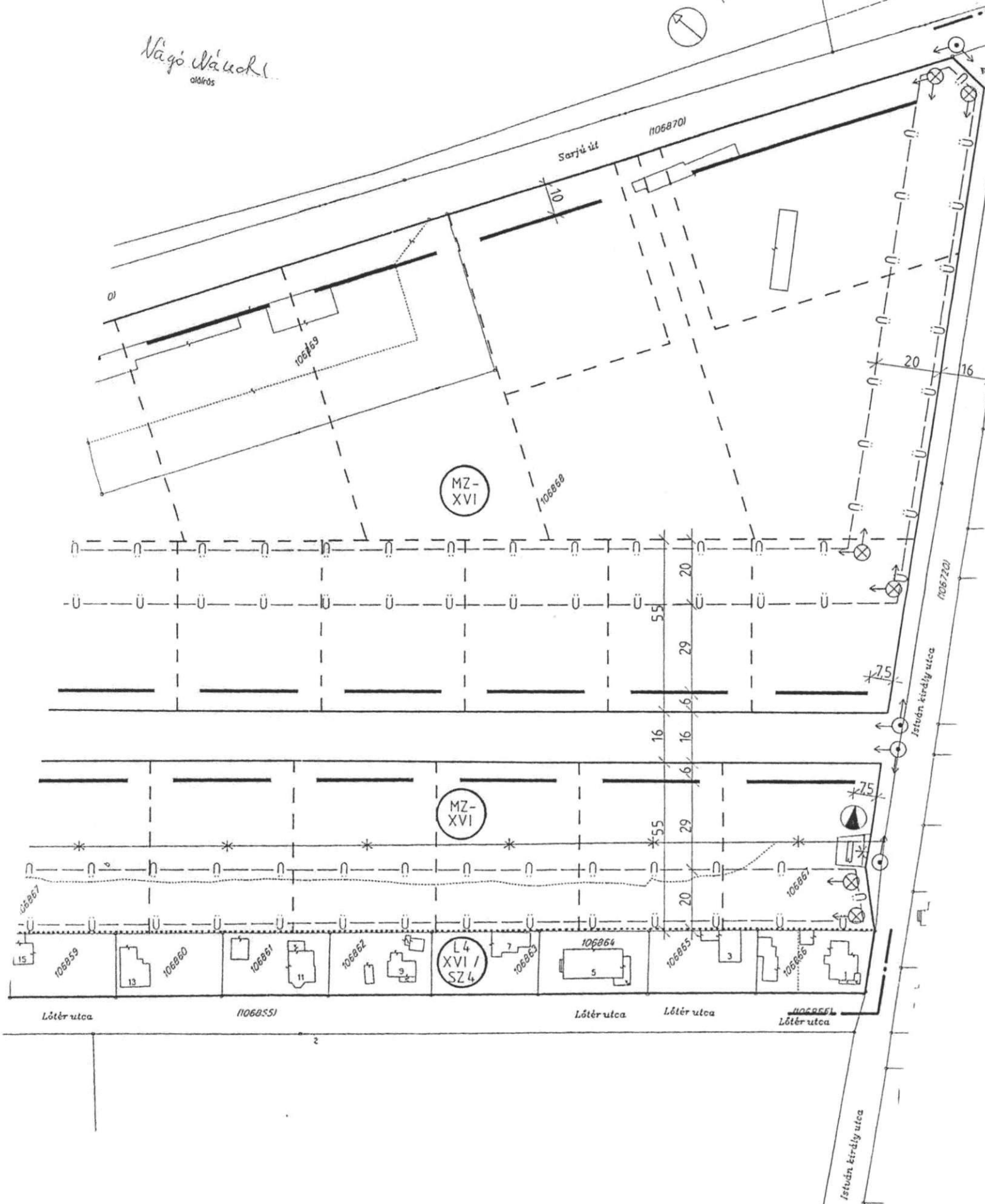
...../2004. (.....)

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT RENDELETE

1/B SZ. MELLÉKLET

iróási adatokkal.

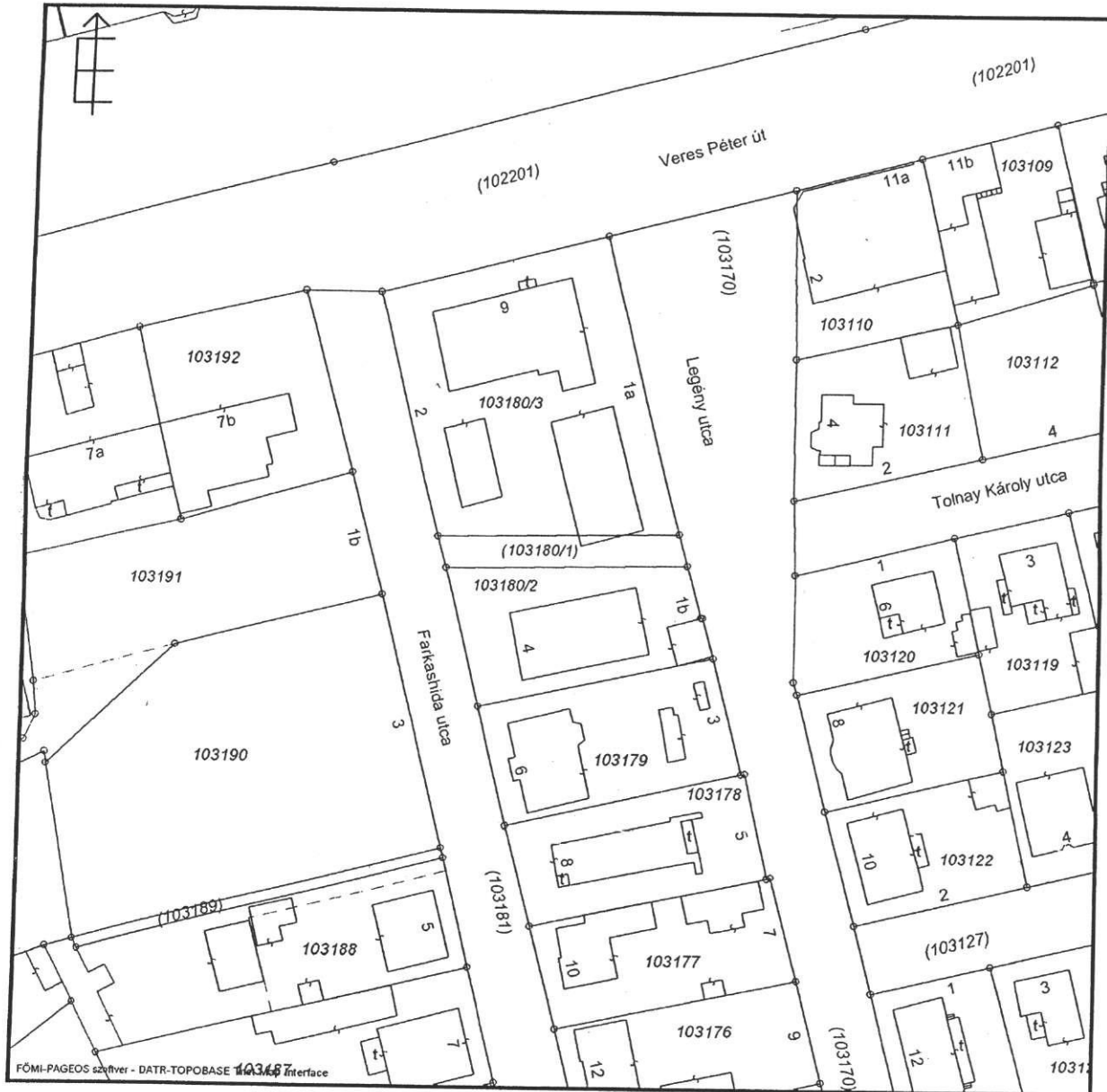
Nagyvárosi
előírás



①

Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/184/2014



2014.01.15 13:55:41

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

25/2004. (VII. 6.) RENDELETE

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet módosításáról

Budapest, XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lőtér utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 12. §-ában kapott felhatalmazás alapján a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. számú rendeletét módosítja, és ezzel egyidejűleg jóváhagyja a Budapest XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lőtér utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási tervet.

A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA

1. §

(1) A jelen rendelet hatálya a Budapest, XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lőtér utca által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.

(2) Az 1/A. sz. és 1/B. sz. mellékletei (továbbiakban: szabályozási tervlapok) a rendelettel érintett terület térképi ábrázolását és jelmagyarázatát tartalmazzák.

SZABÁLYOZÁSI VONALAK, BEÉPÍTÉS

2. §

(1) A szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett építési telkeken az építés feltétele a 5. § (2) bekezdés szerinti zöldfelület kialakítása.

(2) Az irányadó telekhatárral jelzett építési telkeken az építési telek kialakításával az építési hely az új telekhatár szerint módosul.

(3) Az MZ-XVI övezet területén lévő építési telkek beépítésének feltétele az ingatlan előtti, a Margit- vagy az István király utcáig terjedően út (útszakasz) 3. § (2) bekezdése szerinti kiépítése és a hozzá tartozó fasor megvalósítása, amely az érintett, telekalakítást kérő feladata.

(4) Az ingatlanokat körülvevő kerítések legfeljebb 60 cm magas lábazattal és legalább 60 százalékban áttört felülettel legfeljebb 2,2 m összmagassággal építhetők.

(5) Az MZ-XVI övezet területén tervezett építési munkák építésügyi hatósághoz benyújtott építési engedélyéhez részletes talajmechanikai szakvéleményt, tereprendezési és növényültetési tervet kell csatolni.

(6) Az MZ-XVI övezet területén a telekalakítás miatt szükségessé váló utak, belső és határoló közterületek, közművek és közvilágítás kiépítése a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.

KÖZLEKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

3. §

(1) A területen belül az úthálózat a rendelet 1/A. sz. és 1/B. sz. mellékleteiben ábrázolt szabályozás szerint alakítandó ki.

(2) A meglévő és újonnan kialakítandó utakon 7,0 m szélességgel kell a szilárd burkolatot az ÚT 2-1.202. útügyi műszaki előírás alapján kell kialakítani.

(3) Az MZ-XVI. övezeten belüli utak építése az Útügyi Műszaki Előírás (tervezési osztály: B.VI.d.C.) előírásainak feleljen meg.

KÖZMŰ

4. §

(1) A közműhálózatokat, közműlétesítményeket a közterületeknél előírt ágazati és eseti a közterületekre előírt üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) Az MZ-XVI övezet területén belüli út közvilágítása az MSZ EN 13201:2004 szabvány szerint a „városi kisforgalmú út” kategóriájú közvilágításnak megfelelően építendő ki.

ZÖLDFELÜLETEK-KÖRNYEZETVÉDELEM

5. §

(1) Az utak mellett a szabályozási tervlapon jelzett helyeken az útépítéssel egyidőben kell a fásítást elvégezni.

(2) A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területeken háromszintű (gyep, cserje, lombkorona) zöldfelület alakítandó ki, melynek megléte a használatbavételi engedély feltétele.

(3) Az utak melletti fasorok – minimum 6,0 méterenként ültetett– kialakításánál a következő, legalább kétszer iskolázott fafajták alkalmazandók:

- *Tilia argentea* - (ezüstlevelű hárs)
- *Celtis occidentalis* - (ostorfa)
- *Sophora paporica* - (japán akác)
- *Koelreuteria paniculata* - (csörgőfa)

Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fafajta alkalmazható.

(4) Az ingatlanokon kialakítandó parkoló területeken 4 parkolóhelyenként 1 db. sorfa telepítését kell elvégezni.

(5) A terület talajvíz minőség vizsgálatához figyelő kutat kell kialakítani és fenntartani a vízügyi hatóság előírásai szerint.

(6) A területen veszélyes és egyéb hulladék feldolgozása és gyűjtése nem történhet.

ÉRTÉKVÉDELEM

6. §

Az építetőnek az építési tevékenység földmunkáinak megkezdése előtt legalább két héttel egyeztetni kell a Budapesti Történeti Múzeummal (továbbiakban: múzeum) annak érdekében, hogy az a területen a földmunkák figyelemmel kísérésének módjáról rendelkezzen.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7. §

(1) Ez a rendelet 2004. július 15-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ a következővel egészül ki:

-A KVSZ 3. sz. melléklete az alábbiakkal egészül ki:

„A Budapest, XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lőtér utca által lehatárolt terület térképi ábrázolásával”
valamint

-A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:

„a Budapest, XVI. kerület Margit utca – Sarjú út – István király utca – Lőtér utca által határolt terület szabályozási terve...../2004. (.....) Ök. rendelet”

dr. Hőrich Ferenc
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás
polgármester