



Az értékelés azonosítója: B22É95

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2021. november 15-én elkészítette a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.** szám alatti, **39521/17 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadának ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2021. november 15-én** készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan természetbeni és fizikai megjelenésében, állapotában nem történt változás, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vettük alapul.

A 2021. november 15-én készített vagyonértékelésben szereplő, ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban jelentősen nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített vagyonértékelésben meghatározott forgalmi értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	207 500 000 Ft + áfa azaz kétszázhétmillió-ötszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 7 384 m ² telekterületre vetítve):	28 100 Ft/m ² + áfa azaz huszonnyolcezer-egyszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Jelen értékfenntartó nyilatkozat a **2021. november 15-i** fordulónapra készített vagyonértékeléssel együtt érvényes.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét **2022. november 16-ig** meghosszabbítjuk.

Budapest Főváros vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Budapest, 2022. május 16.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

Az értékelés azonosítója: B21Ú231

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A. szám alatti, 39521/17 helyrajzi számú,
beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**

Budapest, 2021. november 15.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Térképek	
Ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A. szám alatti 39521/17 helyrajzi számú, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.11.15.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében.
Helyszíni szemle időpontja:	2021.09.08.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító és hozam alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.
Az ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.
Az ingatlan helyrajzi száma:	39521/17
Telek területe:	7 384 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Gksz-2 Kész szerinti: Gksz-2/3

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	207 500 000 Ft + áfa azaz kétszázhéttmillió-ötszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 7 384 m ² telekterületre vetítve):	28 100 Ft/m ² + áfa azaz huszonnyolcezer-egyszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.** szám alatti **39521/17 helyrajzi számú,** Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A 7 384 m²-es telek közel szabályos négyszög alakú, részben kerített, sík, Gksz-2/3 övezeti besorolású beépítetlen, néhol hulladékkal borított terület. Az ingatlan közmű nélküli, közművek az utcáról érhetők el.

Az ingatlan jelenleg földúton közelíthető meg, a rendeltetésszerű használathoz kiépített közterületi kapcsolat szükséges.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Budapest, 2021. november 15.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, ingatlanra vonatkozó építési szabályzatot

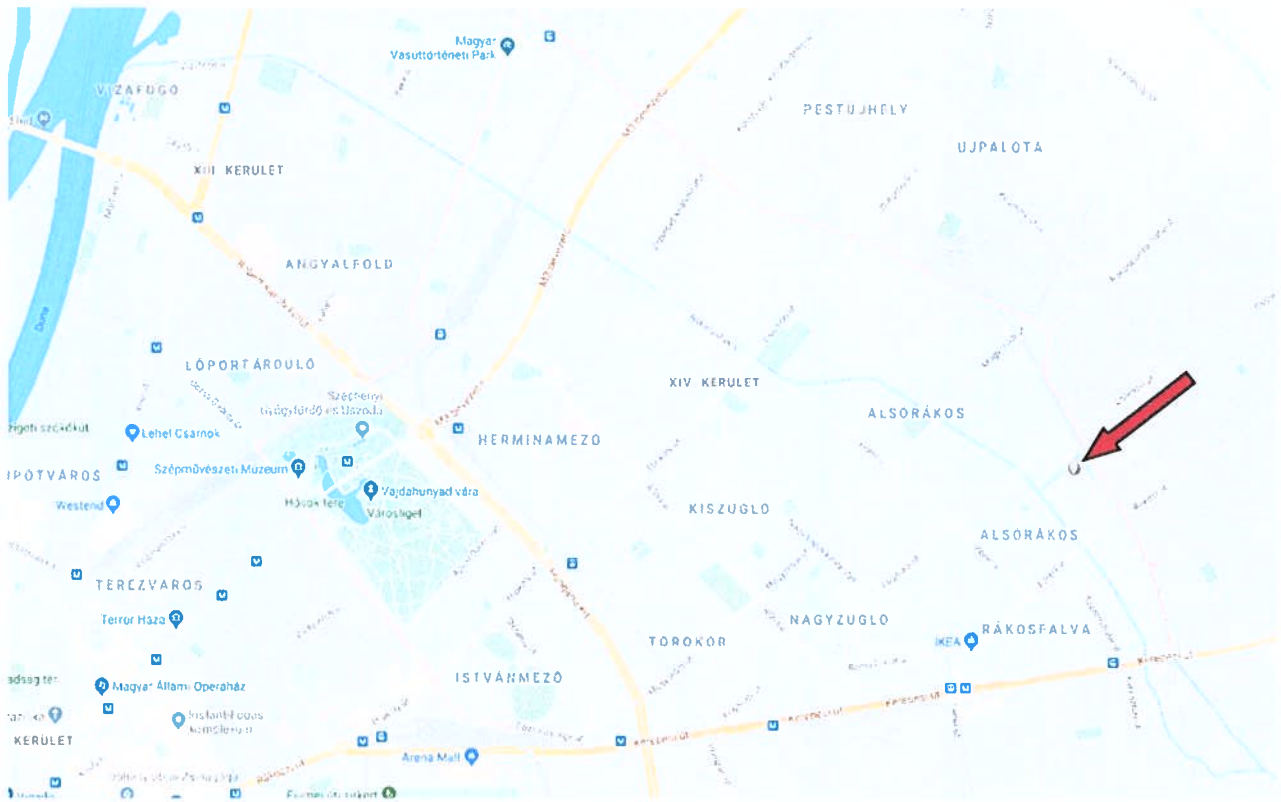
Helyszíni szemle:

2021.09.08-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XIV. kerületében, Zuglóban található. A XIV. kerület a város centrumától keletre fekszik. Északon a IV. kerület, északnyugaton a XIII., északkeleten a XV., keleten a XVI., délkeleten a X., délen a VIII., délnyugaton a VI. és VII. kerületek határolják. A kerület útvonal határa a Dózsa György út – Vágány utca – Rákosszint pályaudvar – Rákosszentmihályi körvasút – Kerepesi út. A kerület városrészei: Zugló, Alsórákos, Herminamező, Istvánmező (egy része), Kiszugló, Nagyzugló, Rákosfalva, Törökőr és a Városliget.



Az értékelt ingatlan a kerület Alsórákos városrészén, a kerületi határ közelében található. A városrészt a MÁV vasútvonal határolja. Az ingatlan a Fogarasi út, Gvadányi u., Füredi u. és a MÁV vasúti pálya közötti tömb területén fekszik, a Fogarasi úttól 200 méterre, a Füredi utcától 450 méteres távolságban, az Öv utca 10. szám alatt. Az Öv utca természetben a Rákos patakba futó csatorna miatt megszakad.

Az értékelt telek a Füredi utcáról, a részben aszfaltos Öv utcán keresztül közelíthető meg, mely az ingatlan telekhatára előtt megszűnik, onnantól gyomokkal, cserjékkel benőtt földútban folytatódik. A legközelebbi buszmegálló megközelítőleg 400 méterre található. Közlekedési szempontokat figyelembe véve a telek előnytelen elhelyezkedésű.

Az ingatlan környezetében lakófunkció nincs, irodai, logisztikai és kereskedelmi egységek találhatók.

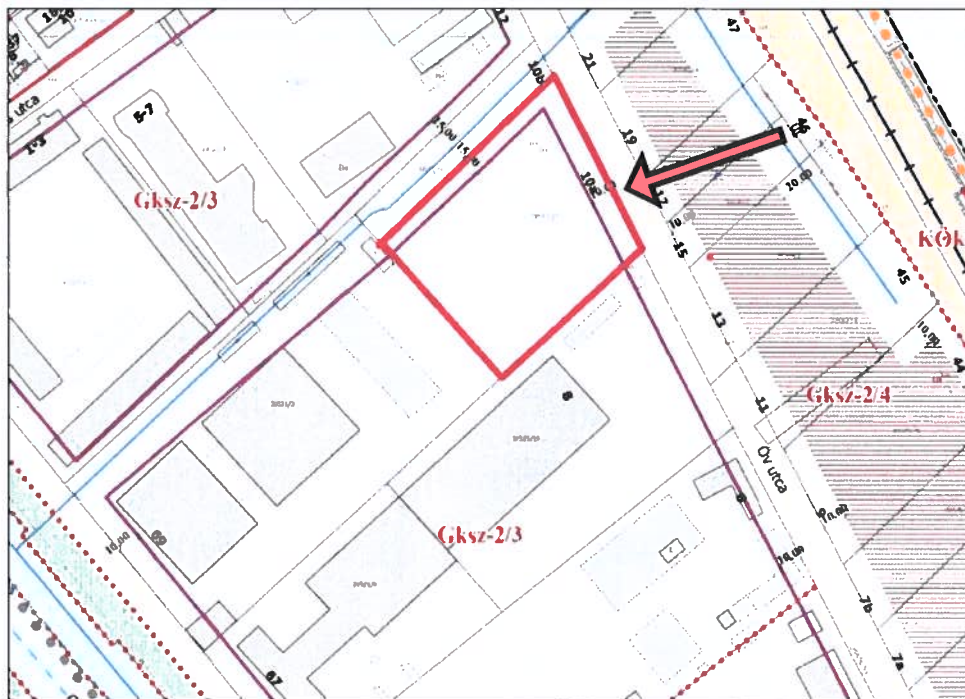


2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.
Helyrajzi száma:	39521/17
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	Beépítetlen terület
Telek területe:	Teljes: 7 384 m ² Értékelt: 7 384 m²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- a T-82000 ttszámú térrajz alapján a 39521/3 hrsz megosztva 39521/16 hrszámú 1 696 m ² és 39521/17 hrszámú és 7 384 m ² nagyságú ingatlanokra.

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	Beépítetlen		
Telek alakja:	Trapéz alakú		
Domborzat:	Egyenetlen felszínű		
Növényzet:	Fűvel, cserjével, bokrokkal, fával benőtt, elhanyagolt terület.		
Kerítés:	Részben – két oldalról – kerített		
Közművek:	Közmű nélküli, közművek az utcából érhetők el.		
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Gksz-2	
	Kész szerinti:	Gksz-2/3	



15. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó oszlopszám	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2/1	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18.0
3.	Gksz-2/2	K	-	K	60	25	60	SZL	-	18.0
4.	Gksz-2/3	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	18.0
5.	Gksz-2/4	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	12.5
6.	Gksz-2/5	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10.5
7.	Gksz-2/6	15 000	-	SZ	30	35	30	SZL	4,5	10.5
8.	Gksz-2/7	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10.5
9.	Gksz-2/8	30 000	-	SZ	10	80	10	SZL	-	4,5
10.	Gksz-2/9	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18.0

Az ingatlanra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

Az értékelt ingatlan az Öv utcában található. Az utca a Rákos patakba futó csatorna – Tihanyi-árok nevű vízfolyás – miatt megszakad, emiatt az ingatlan zsákutcában található, mely a Füredi utca irányából közelíthető meg, kezdetben aszfaltozott úton, mely az ingatlan telekhatára előtt véget ér, így az ingatlan már csak gyomokkal, cserjékkel benőtt földúton keresztül elérhető.

Az ingatlan derékszögű trapéz alakú, egyenetlen felszínű, közmű nélküli beépítetlen telek. Területe 7 384 m². Az Öv utca ezen része elhanyagolt, az értékelt és a környező ingatlanokon illegális hulladéklerakók találhatók.



2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> telek mérete gazdasági környezet 	<ul style="list-style-type: none"> megközelíthetőség, kiépített közterületi csatlakozás hiánya közművek hiánya
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> nem ismert

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérlet) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Bérleti szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérlő adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú megközelítés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a vizsgált ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel és a hozam alapú módszerrel is meghatároztuk.

4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adataimat átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt földterülethez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített fajlagos értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.	Budapest X. ker., Keresztúri út	Budapest X. ker., Gumigyár u.	Budapest X. ker., Basa u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. november	2021. november	2021. november
Adat forrása		ingatlan.com/32012749	ingatlanbazar.hu/19709773	ingatlanet.hu/6152056
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	ipari telek	ipari telek	ipari telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		155 000 000		
Nettó kínálati ár (Ft)		122 047 244	450 000 000	270 000 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 5%	115 944 882	427 500 000	256 500 000
Telek területe (m ²)	7 384	5 157	16 037	7 919
Szintterületi mutató (m ² /m ²)	-	1,6	2,1	1,4
Beépíthetőség (%)	35%	40%	35%	45%
Legnagyobb építménymagasság (m)	18,00	12,00	12,00	9,00
Bruttó beépíthető szintterület (m ²)	15 506	8 251	33 678	11 087
Fajlagos ár (Ft/m ²)		22 483	26 657	32 390
Szöveges leírás	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek, szolgalmi joggal biztosított útkapcsolattal.	Részben közművesített, összesen 12 db intézményi telek, bontandó épülettel.	Részben közművesített, beépítetlen ipari telek.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	frekvenciált gazdasági, ipari környezet	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Közeledés	átlagos megközelítési lehetőség	hasonló	kedvezőtlenebb (tömegközlekedési eszközzel gyengébben ellátott terület)	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Telek mérete	7 384 m ²	hasonló	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	10%	0%
Telek alakja, domborzata	közel szabályos alakú, sík terület	hasonló	kedvezőtlenebb (lejtős telek)	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közterületi kapcsolat	kiépített közterülettel nem rendelkezik, földúton közelíthető meg	kedvezőbb (szolgalmi joggal biztosított, kiépített útsatlakozás)	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-3%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli (közművek utcából érhetők el)	közmű nélküli (közművek utcából érhetők el)	áram, gáz, csatorna (közmű térkép alapján)	áram, gáz, csatorna (közmű térkép alapján)
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	Gksz-2/3	Gksz-1/2	I-X/SZ1 (kereskedelmi, lakó, intézményi övezet)	M-X/SZ (munkahelyi övezet)
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Övezeti előírás - beépíthetőség	35%	hasonló (40%)	hasonló (35%)	kedvezőbb (45%)
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Övezeti előírás - max. ép. magasság	18 m	kedvezőtlenebb (12,00)	kedvezőtlenebb (12,00)	kedvezőtlenebb (9,00)
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Bontandó épület	nincs	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Egyéb korrekciós tényező I.	régészeti lelőhely	régészeti lelőhely	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-2%	-2%
Egyéb korrekciós tényező II.	tereprendezési igényel	kedvezőbb	kedvezőbb (tereprendezési igénylő terület; 12 önálló telek, melyek külön is értékesíthetők)	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		7%	13%	-7%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	28 101	24 057	30 123	30 123
Korrigált ár (Ft)	207 496 483		fajlagos nm ár x telek területe	
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:		207 500 000 Ft		

4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszer

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A DCF (diszkontált cash flow) módszer lényege, hogy az egyes időszakokban képződő tiszta adózás előtti jövedelmeket (összes bevétel – összes költség) a vizsgálat időpontjára diszkontáljuk, valamint az 'n'-edik évtől stabilnak tekinthető tiszta jövedelem tőkésített értékének jelenértékével összegezzük, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékét adja.

A hozam számítás során az ingatlant bekerített, szilárd burkolatú rakodásra, tárolásra alkalmas területként hasznosítottuk, ahol a bérbeadható területméret a bérlők igényeihez igazodhat. Ennek megfelelően első lépésként megállapítottuk a terület fajlagos bérleti díját a 2. sz. táblázat alapján (kerített állapotot és szilárd burkolatot feltételezve).

2. számú táblázat: Fajlagos bérleti díj meghatározása

Fajlagos bérleti díj meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.	Budapest X. ker., Maglódi út	Budapest X. ker., Keresztúri út	Budapest XV. ker., Gábor Áron u.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. november	2021. november	2021. november
Adat forrása		ingatlan.com/20992624	ingatlan.com/32487635	ingatlan.com/32557691
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		490 000		500 000
Nettó kínálati bérleti díj (Ft/hó)		385 827	1 800 000	393 701
Kínálat miatt korrigált bérleti díj (Ft/hó)	Kínálati korrekció mértéke: - 5%	366 536	1 710 000	374 016
Telek területe (m ²)	7 384	1 400	6 000	1 080
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		262	285	346
Szöveges leírás	Beépítetlen, közmű nélküli ipari telek.	Ipari célra alkalmas, 1400 - 400000 m2 bérelhető, beépítetlen terület.	Kiadó telek, hasznosítható konténerekkel.	M3 bevezető szakasza mellett raktározásra alkalmas beépítetlen telek.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	frekvenciált gazdasági, ipari környezet	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Közelkedés	átlagos megközelítési lehetőség	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	7 384 m ²	hasonló	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Telek alakja, domborzata, kerítettség	közel szabályos alakú, sík, burkolt terület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van, szilárd burkolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli	közművek telken belül	víz, villany, csatorna	telken belül víz, telek előtt gáz
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-2%
Egyéb korrekciós tényező	nincs	nem ismert	hasznosítható épület	nem ismert
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		0%	-5%	-12%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	279	262	271	304

A DCF számítás során a bérbeadható területet az ingatlan teljes területének 90%-ában határoztuk meg, ugyanis több bérlő esetén biztosítani kell a bérelt területek önálló megközelíthetőségét. A figyelembe vehető éves bevétel meghatározásánál éves szinten növekvő kihasználtsággal és 5%-os kockázattal számoltunk (mely utóbbi a kiadási nehézségekből, valamint az esetleges nem fizetésből adódik).

A költségeknél üzemeltetési költséggel (az éves figyelembe vehető bevétel 1%-a), valamint karbantartási költséggel (beruházási költség 0,1%-a) és telekadóval számoltunk.

Becslésünk alapján az ingatlan körbekerítése, a tereprendezés, a telek szilárd burkolattal való lefedésének, valamint a szilárd burkolatú út kiépítésének költsége cca. 50 000 000 Ft, mely a táblázat 0. évében egyszeri beruházási költségként szerepel (3. sz. táblázat). A forgalmi érték meghatározásakor a diszkontrátát 7,2%-nak, a tőkésítési rátát 8%-nak tekintettük (4. sz. táblázat).

3. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – hozam alapú módszerrel (DCF)

Évek	0	1	2	3	4	5	6
Bérbeadható terület (m ²)		6 646	6 646	6 646	6 646	6 646	6 646
Maximális bevétel (100%-os kihasználtság)		22 250 808	22 584 570	22 923 339	23 267 189	23 616 197	23 970 440
Kihasználtság		70%	80%	85%	95%	100%	100%
Tervezhető bevétel		15 575 566	18 067 656	19 484 838	22 103 829	23 616 197	23 970 440
Nem fizetési kockázat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Figyelembe vehető bevétel		14 796 787	17 164 273	18 510 596	20 998 638	22 435 387	22 771 918
Exit érték						277 561 998	
Üzemeltetési költségek	Bevétel 1%-a	147 968	171 643	185 106	209 986	224 354	227 719
Ingatlan karbantartási költsége	Beruházási ktg. 0,1%-a	50 000	50 750	51 511	52 284	53 068	53 864
Egyéb költségek - telek adó	350 Ft/m ² /év	2 326 100	2 360 992	2 396 406	2 432 352	2 468 838	2 505 870
Beruházás költsége (tereprendezés, közmű kapcsolat, kerítés stb.)	50 000 000						
Éves egyenleg		12 272 719	14 580 889	15 877 572	18 304 015	19 689 127	19 984 464
C-F		12 272 719	14 580 889	15 877 572	18 304 015	297 251 125	
PV C-F	-50 000 000	11 363 629	12 500 762	12 604 129	13 453 998	202 304 121	
Összegzett éves cash-flow	202 226 639						
Az ingatlan forgalmi értéke	202 200 000						
Alkalmazott diszkontráta	8,00%						
Alkalmazott tőkésítési ráta	7,20%						
Növekedési ütem	1,5%						

4. számú táblázat: Tőkésítési / hozam ráta meghatározása

Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	Dátum	Érték
MNB 15 éves állampapír	2021. október	4,20%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
Típus kockázat	telek	0,50%
Regionális kockázat	Bp. XIV. ker.	1,00%
Hozam ráta:		7,20%

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1141 Budapest XIV. ker., Öv utca 10/A.** szám alatti **39521/17 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadjuk el, a hozam alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	207 500 000 Ft	100%	207 500 000 Ft
Hozam alapú módszer	202 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:			207 500 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:


Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	207 500 000 Ft + áfa azaz kétszázhétmillió-ötszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 7 384 m ² telekterületre vetítve):	28 100 Ft/m ² + áfa azaz huszonnyolcezer-egyszáz forint/m ² + áfa


A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Budapest, 2021. november 15.


Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonerőtelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonerőtelelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/126676/2021

2021.04.23

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 15

Belterület 39521/17 helyrajzi szám

1141 BUDAPEST XIV.KER. Öv utca 10/A.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület

0

7384

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 68026/5/2010/10.10.20

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 111466/1/1999/99.04.22

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68026/5/2010/10.10.20

- a T-82000 ttazámú térrajz alapján a 39521/3 hraz megosztva 39521/16 hrazámú 1696 m2 és 39521/17 hrazámú és 7384 m2 nagyságú ingatlanokra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképek

Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

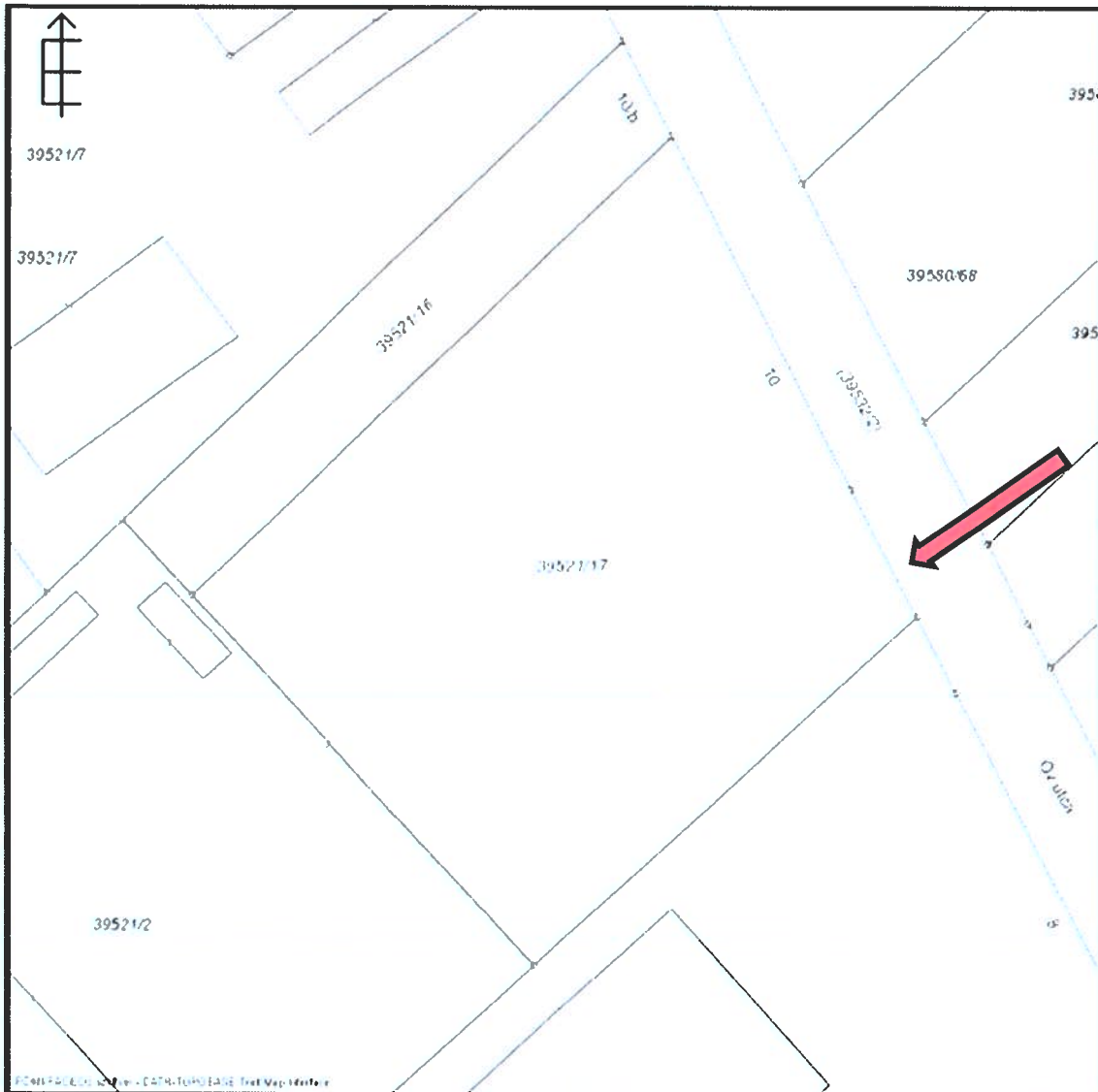
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.23 11:22:08

Helyrajz szám: BUDAPEST XIV. KER. belterület 39521/17

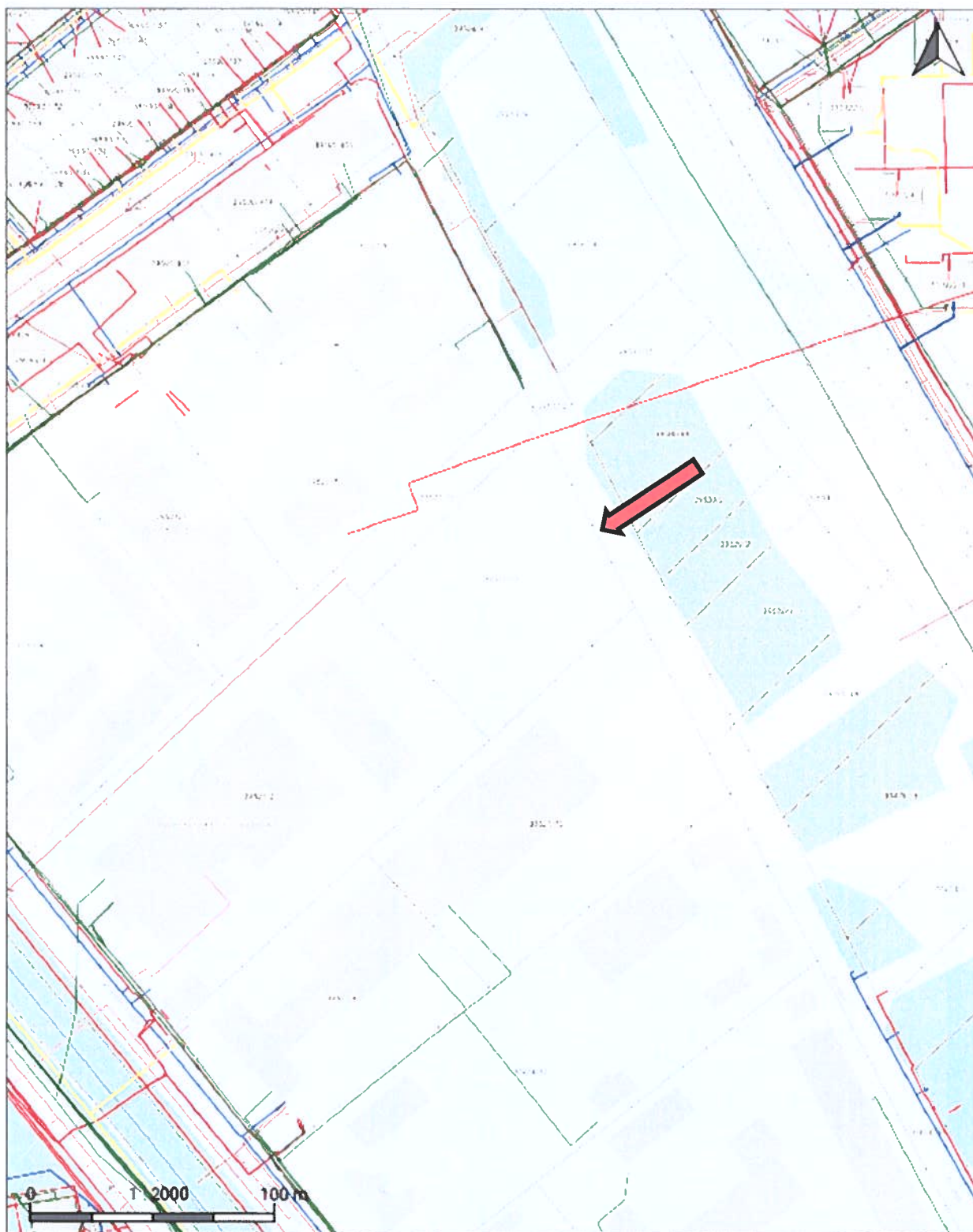
Megrendelés szám: 9000 3089 2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Közműtérkép



E-KÖZMŰ

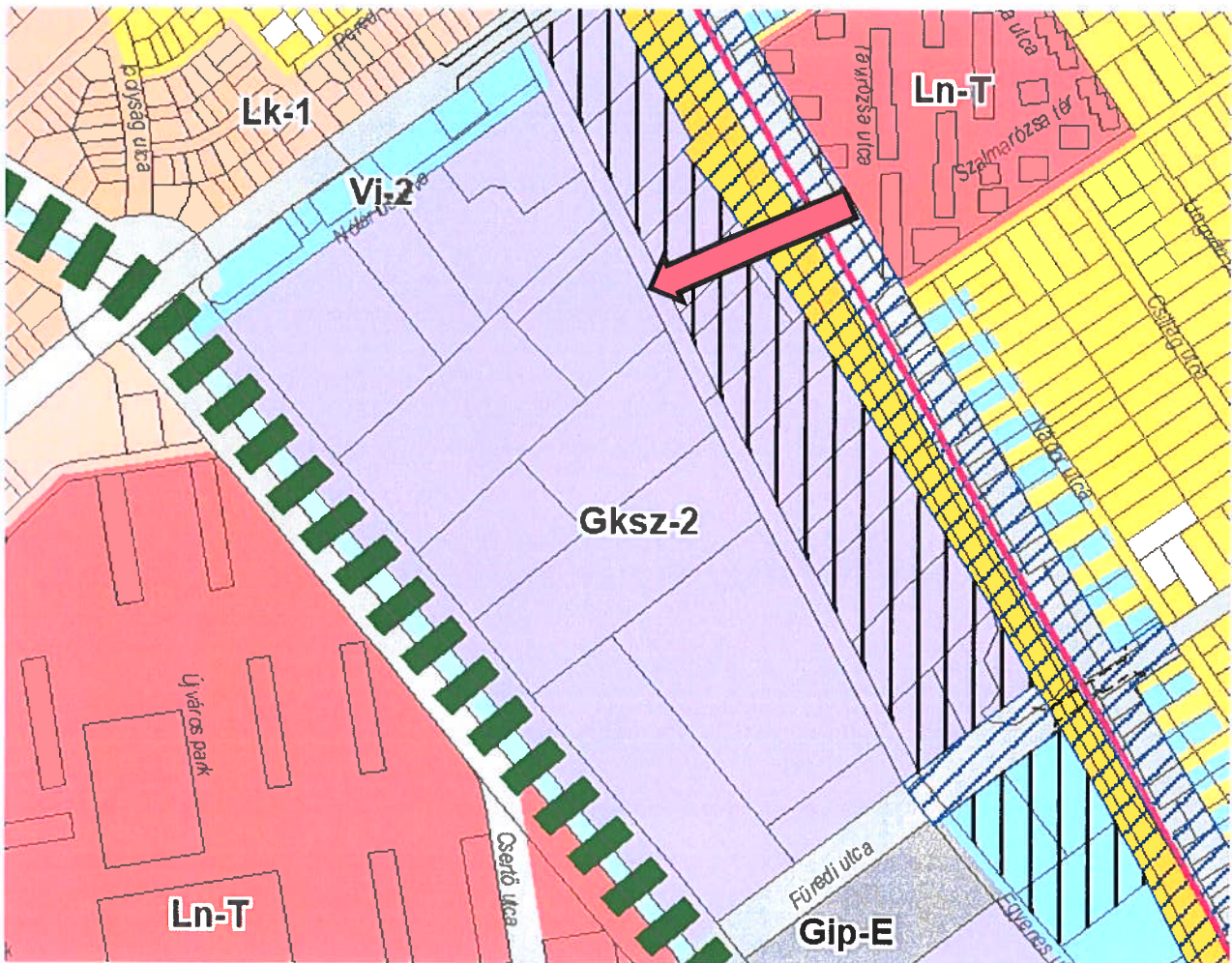
Közműtérkép

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 11. 15.) Az adatok tájékoztató jellegűek.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

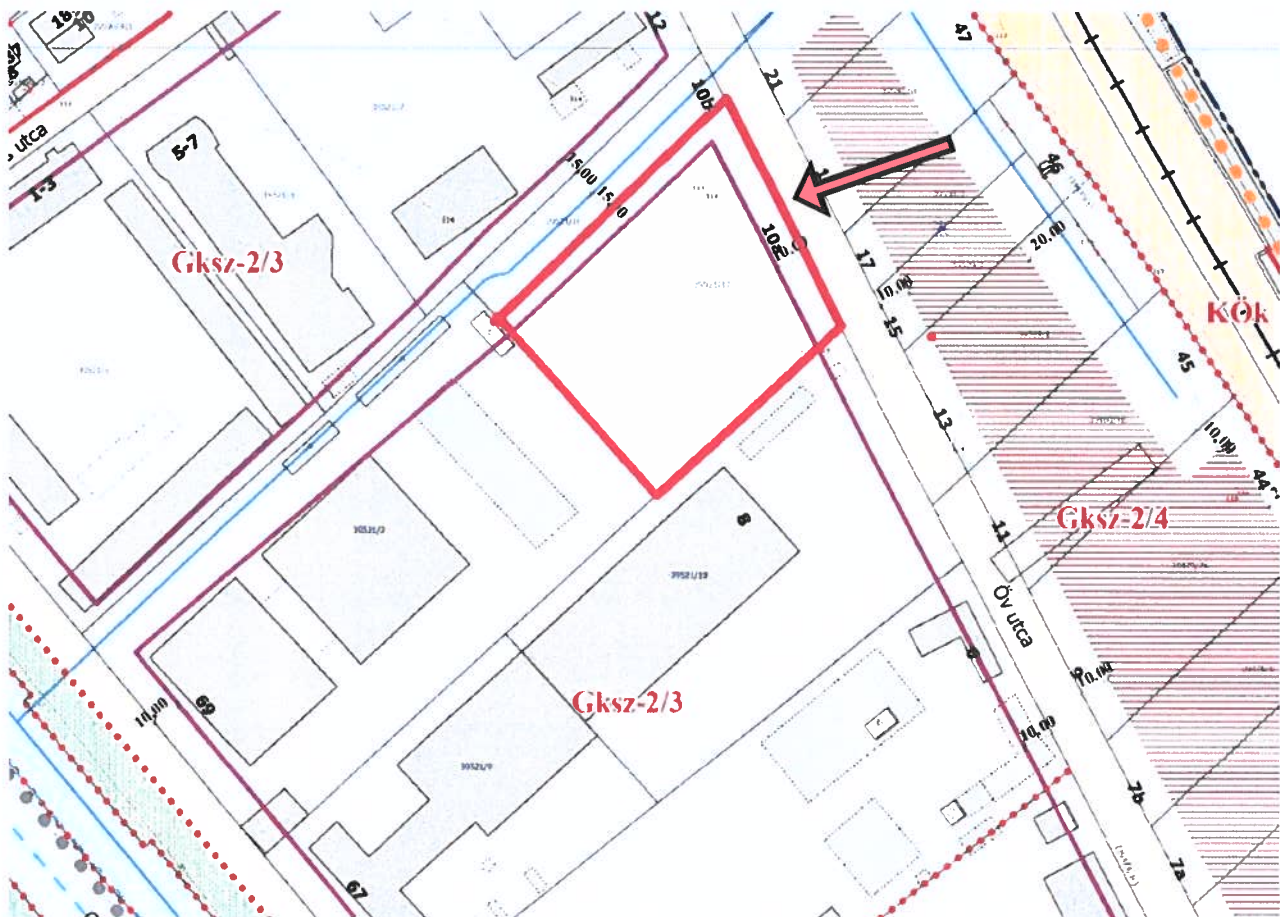
Ingtatlanra vonatkozó szabályozás

Az ingatlan Budapest Főváros Településszerkezeti Terv szerinti övezeti besorolása: Gksz-2



Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

Az ingatlan Budapest XIV. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Gksz-2/3



40. A Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezetei

123. § (1) A Gksz-2/1, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/8 és a Gksz-2/9 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- a raktározási,
- a kereskedelmi, szolgáltató,
- a vendéglátó,
- az igazgatási,
- az iroda vagy
- a sport.

(2) A Gksz-2/1, Gksz-2/3, Gksz-2/4 és a Gksz-2/8 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1500 m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

124. § (1) A Gksz-2/2 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- a raktározási,
- a kereskedelmi, szolgáltató,
- a vendéglátó,
- a kulturális, közösségi szórakoztató,

- f) az igazgatási,
- g) az iroda vagy
- h) sport.

(2) A Gksz-2/2 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1500 m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

125. § (1) A Gksz-2/5 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) a raktározási,
- c) a kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a vendéglátó,
- e) az igazgatási,
- f) az iroda vagy
- g) a sport.

(2) A Gksz-2/5 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1500 m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

126. § (1) A Gksz-2/6 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) a raktározási,
- c) a vendéglátó,
- d) az igazgatási vagy
- e) az iroda.

(2) A Gksz-2/6 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

127. § (1) A Gksz-2/7 jelű építési övezet területén megengedett rendeltetés:

- a) a kereskedelmi, szolgáltató,
- b) a vendéglátó,
- c) a szállás jellegű,
- d) az igazgatási,
- e) az iroda vagy
- f) a sport.

(2) A Gksz-2/7 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 500 m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

15. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legnagyobb területe (m ²)	Béépítési mód	Béépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti béépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Órállo rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2/1	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18,0
3.	Gksz-2/2	K	-	K	60	25	60	SZL	-	18,0
4.	Gksz-2/3	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	18,0
5.	Gksz-2/4	1 500	-	SZ	35	35	40	SZL	-	12,5
6.	Gksz-2/5	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10,5
7.	Gksz-2/6	15 000	-	SZ	30	35	30	SZL	4,5	10,5
8.	Gksz-2/7	2 000	-	K	35	50	35	SZL	-	10,5
9.	Gksz-2/8	30 000	-	SZ	10	80	10	SZL	-	4,5
10.	Gksz-2/9	-	1 500	K	45	25	45	SZL	-	18,0

Képek



Füredi.u. – Öv u.



Öv u. – Füredi u. felöli szakasza



Öv u. – ingatlan előtti szakasza



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan