

Az értékelés azonosítója: B18Ú103

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a 1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti, 238001/8 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett telephely megnevezésű ingatlanról.

2018.december.19.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 41 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt!

Attellem: 2019. 01. 17.



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 Közvetlen környezet, megközelíthetőség.....	4
2.2 Gazdasági környezet	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.4 A földterület jellemzői.....	6
2.5 A felépítmények jellemzői	12
2.6 SWOT analízis.....	14
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	15
4. ÉRTÉKELÉS.....	17
4.1 Piaci összehasonlító módszer	17
4.2 Hozam alapú módszer	19
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	22
MELLÉKLETEK	24
Tulajdoni lap	25
Térképmásolat	26
Alaprajzok	27
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	28
Képek.....	36

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti, 238001/8 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett telephely megnevezésű ingatlan értékelése, értékesítési szándék céljából.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.december.19.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.június 19.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartási és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett telephely	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	nem hasznosított telephely	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXII., Nagytétényi út 57-63.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	238001/8	
Övezeti besorolása:	KÉSZ szerinti:	Gksz-2/NT/4
Telek területe:	Teljes: 15 782 m ²	Értékelt: 15 782 m ²
Épületek alapterülete:	Teljes: 309 m ²	Értékelt: 182 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve:	96 900 000 Ft + áfa, azaz kilencvenhatmillió-kilencszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve (a telek alapterületére vetítve):	6 100 Ft /m ² + áfa, azaz hatezer-száz forint forint + 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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzések:

Az értékelt ingatlan Budapest XXII. kerületében, Budatétény elnevezésű részén helyezkedik el, a Nagytétényi út mentén, az M0-ás autópályát és a 6-os számú főút közvetlen szomszédságában. A terület Gksz-2-NT/4 övezeti besorolású (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület; nagytelkes terület), körbekerített, szabálytalan konkáv sokszög. A telek részben betonlapokkal burkolt, részben füves, helyenként bokrokkal, fákkal tarkított.

Az ingatlanon az alábbi épületek találhatóak:

1. Portaépület 74 m², hagyományos építési móddal épült
2. Raktárépület 108 m² téglafalazatú, nyeregtetős, gyenge műszaki állapotú
3. Iroda 118,39 m² könnyűszerkezetű faház, bontandó állapotban
4. Kútház 9 m² téglafalazatú, nyeregtetős, gyenge műszaki állapotú

A 3-4. sz. épületeknek sem piaci, sem használati értékkel nem bírnak, ezért ezeket nem értékeltük.

Az ingatlan közműellátottsága:

- Elektromos hálózattal rendelkezik
- Ivóvízhálózatra csatlakoztatva
- Gázvezeték a Nagytétényi útról elágaztatható
- Szennyvízcsatlakozással nem rendelkezik.
Kiegészítő 170 mf hosszban a Nagytétényi út – Rózsakert utcai csomóponti rákötéssel.
- Csapadékvíz elvezetése csak telken belül lehetséges szikkasztással

Az érvényben lévő kerületi szabályozási terv szerint Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület. A6-os számú főúttal párhuzamosan futó vasúti pályatest miatt vasúti védőtávolság és a telek szomszédságában futó M0-ás autótűt miatt közúti védőtávolság került feltüntetésre a tervlapon, melyek érintik az értékelt ingatlan jelentős területét, valamint régészeti lelőhelyként is nyilvántartott a terület.

A korlátozások miatt a leendő tulajdonosnak hatósági engedély beszerzése szükséges az esetlegesen építeni kívánt új épületek elhelyezése érdekében. Ennek értékcsökkentő hatását az értékelés során a „Beépítési korlátozások” elnevezésű korrekciós sorban vettük figyelembe.

Budapest, 2018.december.19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Balázs György
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: B.5/1/1995

2.



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



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás tárgya, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

A porta épület alaprajzát.

Beszereztük:

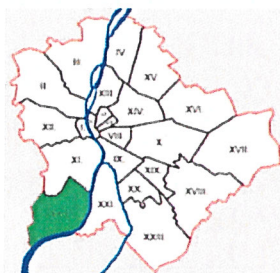
Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2018. június 19-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsélyező adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség



Budatétény, Budapest városrésze a XXII. kerületben, 1950-ig önálló község volt, 1873-as önállósulásától 1915-ig Kistétény néven.

Határai a Háros út a Balatoni úttól, a Kis-Duna partja (a Háros-szigetet elválasztó öböl), Növény utca, Nagytétényi út, Rózsakert utca, XI. utca és meghosszabbított vonala a Klauzál Gábor utcáig, majd a Klauzál Gábor utca, Csiperke utca, Szabadkai utca, Kamaraerdei út a Balatoni útig, végül pedig a Balatoni út a Háros útig.

Az értékelt ingatlan környezete



Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel



Az értékelt ingatlan a Nagytétényi út mellett helyezkedik el, az M0-ás autótút és a 6-os számú főút közelében. Az ingatlan megközelítése a belváros irányából a Nagytétényi út vagy a 6-os főút érintésével történhet.

A tömegközlekedést BKV autóbusz járat vagy vasút biztosítja. Megállóik 200-500 méteren belül elérhetőek. Az utcában a szilárd útburkolat, a gyalogosjárda és a közterület világítás kiépített. A területre történő bejárás a Nagytétényi út felől szilárd útburkolaton keresztül történhet. Környező utak: M0-ás autótút, 6-os számú főút, Növény utca.

2.2 Gazdasági környezet

Budafok-Tétény kedvelt terület a vállalkozások letelepedésében, a kedvező földrajzi adottságai miatt: peremkerületi jellege, a kiváló közlekedési helyzete Budapesttől kifelé történő irányban. Ez kedvező az ipari és szolgáltató szektornak is. A kerületet érintő országos közlekedéshálózati fejlesztések hatására a kerület kereskedelmi, áruelosztó- és logisztikai szerepe is növekedhet.

2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1223 Budapest, Nagytétényi út 57.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XXII.
Helyrajzi száma:	238001/8
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett telephely
Funkció a valóságban:	telephely
Telek alapterülete:	Teljes: 1 5782 m ² , Értékelt: 1 5782m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	<ul style="list-style-type: none"> • Vezetékjog 57 m² nagyságú területre, VMB-265/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. • a T-86926 ttsz-ú vázrajz alapján a 238001/7 hrsz.-ú ingatlan megosztva a 238001/8-10 hrsz.-ú ingatlanokra.

2.4 A földterület jellemzői

Az ingatlanon az alábbi épületek találhatóak:

1. Portaépület 74 m², hagyományos építési móddal épült
2. Raktárépület 108 m² téglafalazatú nyeregtetős gyenge műszaki állapotú
3. Iroda 118,39 m² könnyűszerkezetű faház bontandó állapotban
4. Kútház 9 m² téglafalazatú nyeregtetős gyenge műszaki állapotú

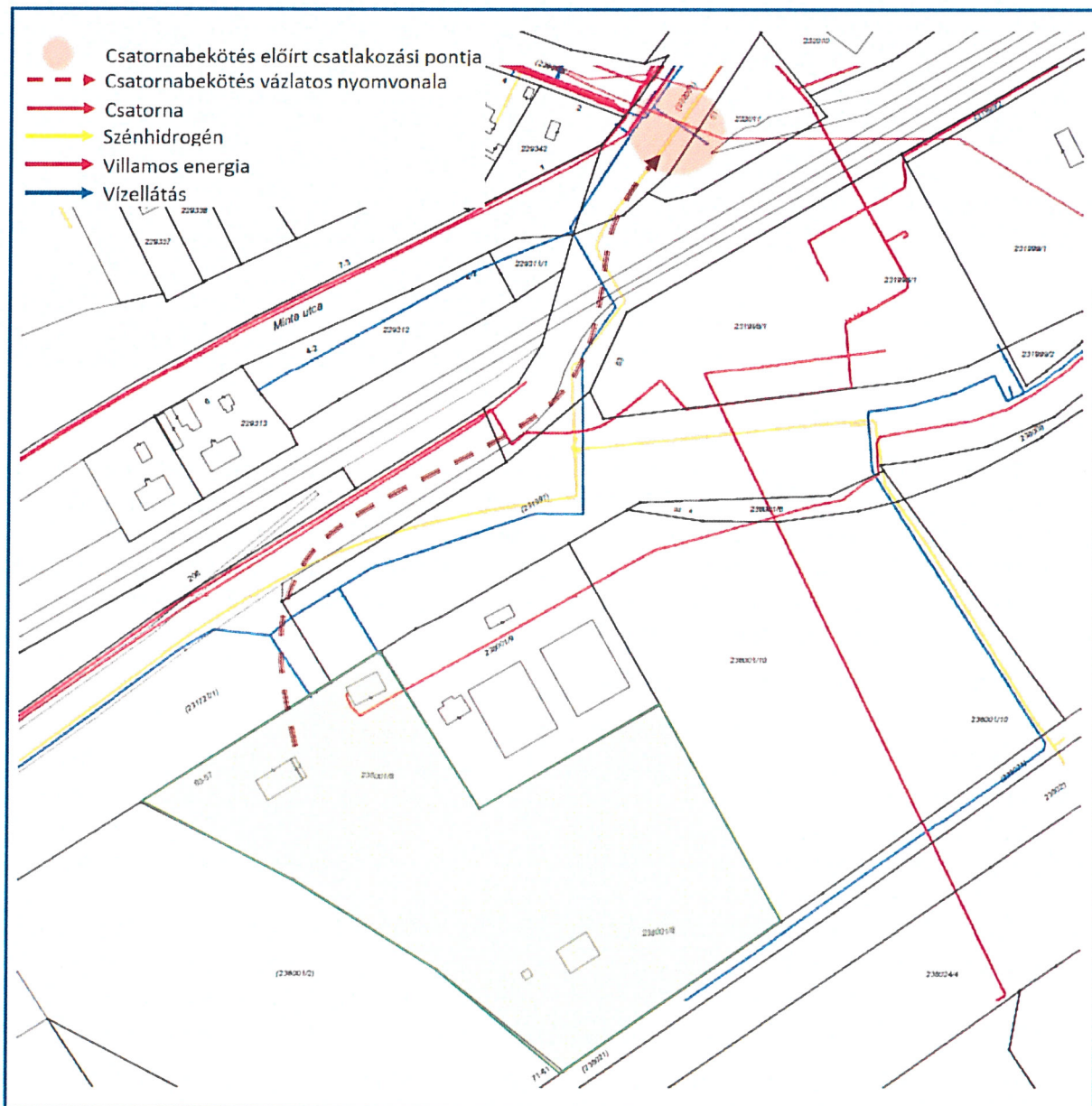
A 3-4. sz. épületeknek sem piaci, sem használati értékkel nem bírnak, ezért ezeket önállóan nem értékeltük.

Az ingatlan területén lévő felépítmények összalapterülete 309,39 m², a telek mérete 1 5782 m², így a beépítés mértéke kerekítve 2 %-os, ami alulhasznosítottnak tekintendő.

Az ingatlan közműellátottsága:

- Elektromos hálózattal rendelkezik
 - Ivóvízhálózatra csatlakoztatva
 - Gázvezeték a Nagytétényi útról ágaztatható le.
 - Szennyvízcsatlakozással nem rendelkezik.
- Kiépíthető 170 mf hosszban a Nagytétényi út – Rózsakert utcai csomóponti rákötéssel.
- Csapadékvíz elvezetése csak telken belül lehetséges szikkasztással

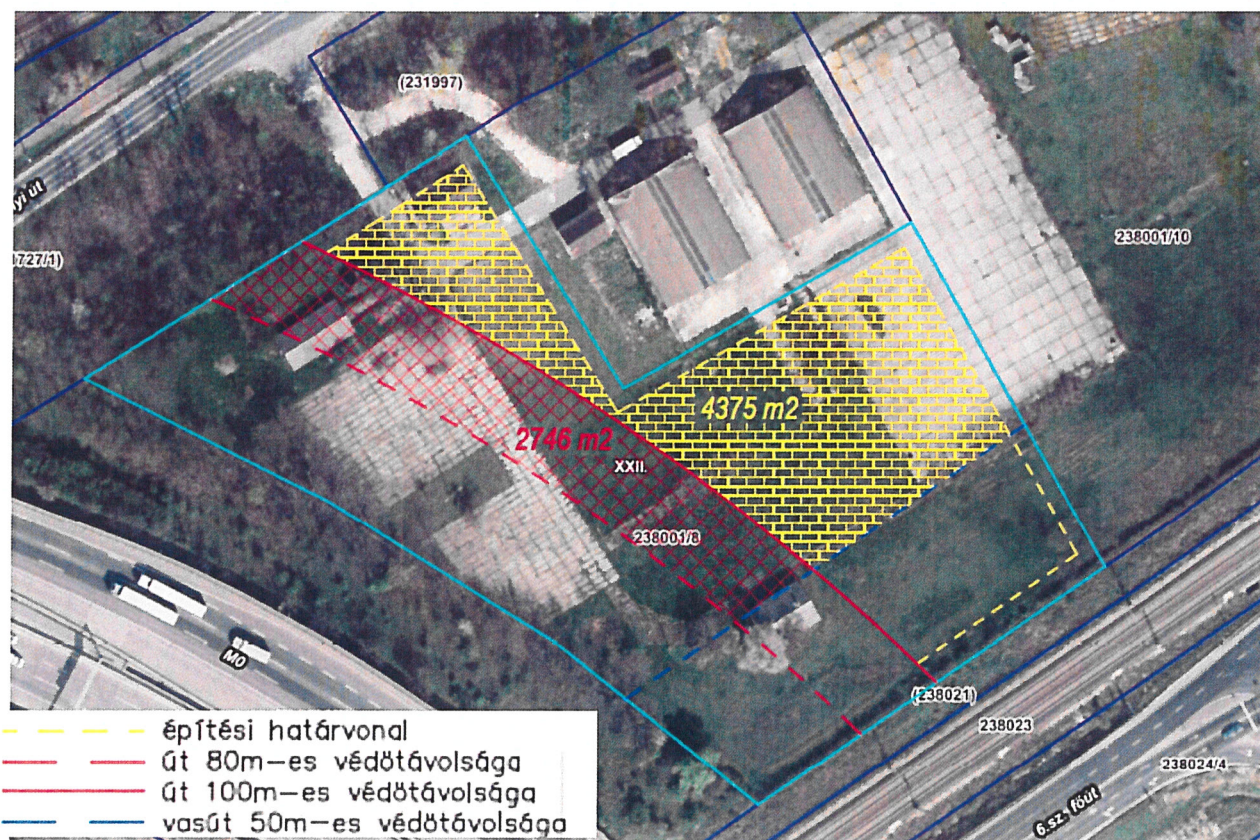
Közmű térkép



Védelmi korlátozások

Az alábbi korlátozások érintik az ingatlant:

- Vasúti pályatest miatt vasúti védőtávolság 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet
- M0-ás autótút miatti védőtávolság (1988. évi tv. alapján)
- Régészeti lelőhelyként nyilvántartott terület. 2001. évi LXIV. tv. 7. § 7/A.
- Vezetéktávolság 57 m² nagyságú területre, VMB-265/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.



Vasútvonalak védőtávolsága

A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken, a korlátozással érintett sáv szélességét. Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.

Gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága

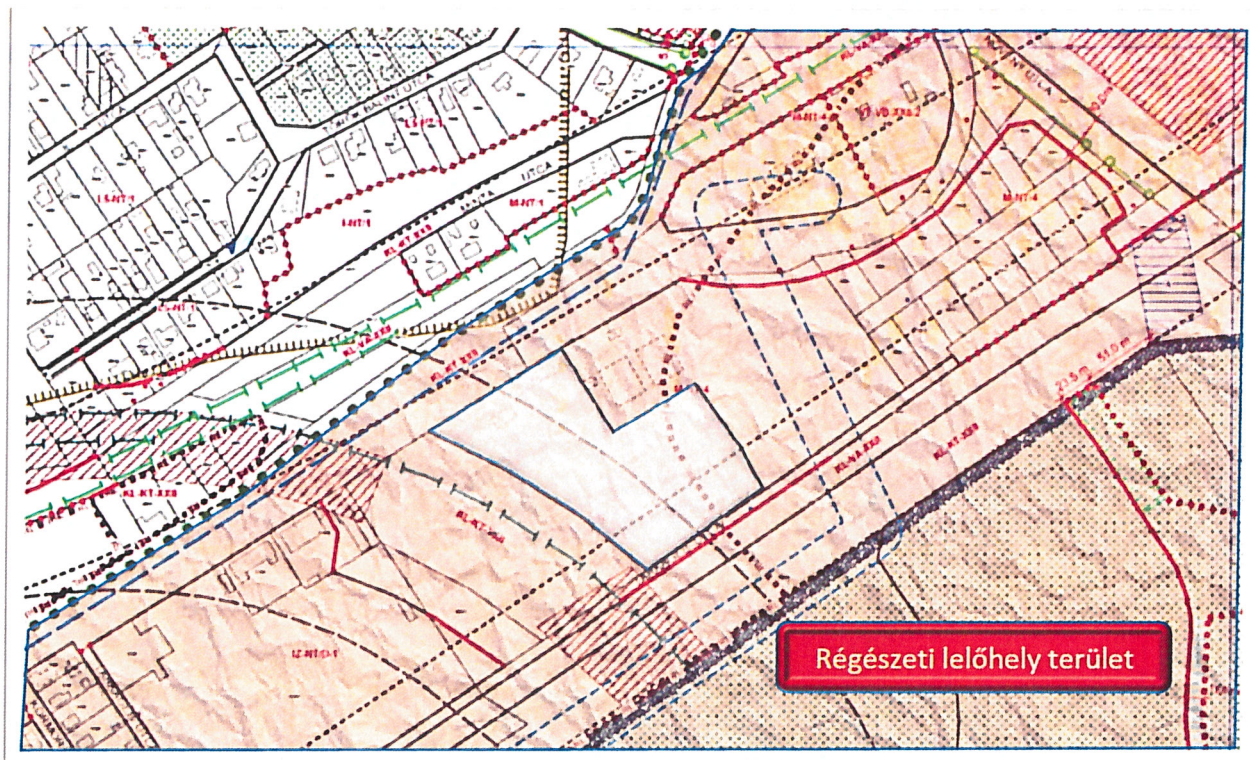
„1988. évi I. tv. 42/A. § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

b) belterületen - a közút mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,”...

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. 2018. október 11-i tájékoztató levele és állásfoglalása szerint az országos közút tengelyétől 80 méteren belül telephelyi utak, parkolóhelyek, kiszolgáló létesítmények, építése, közművek fektetése, valamint 100 méteren belül építmény elhelyezése nem lehetséges, építésükhöz nem járul hozzá. (A korlátozással kapcsolatos további tájékoztatásokat a mellékletben csatolt hivatkozott levél tartalmazza.)

A maximális védőtávolságok, valamint az építési jogszabályok szerinti elő- és oldaltávolságok levonása után, az övezeti besorolás szerinti építményekkel beépíthető terület összesen 4375 m²-t eredményez.

Régészeti lelőhely



Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 22	238001/8	régészeti lelőhely	33364	Budatétény, Növény utca
Budapest	Budapest 22	238001/8	régészeti lelőhely	69977	Budafok

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről:

7. § 35. **Régészeti lelőhely:** Földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak.

9. § A **régészeti lelőhelyeket** - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.

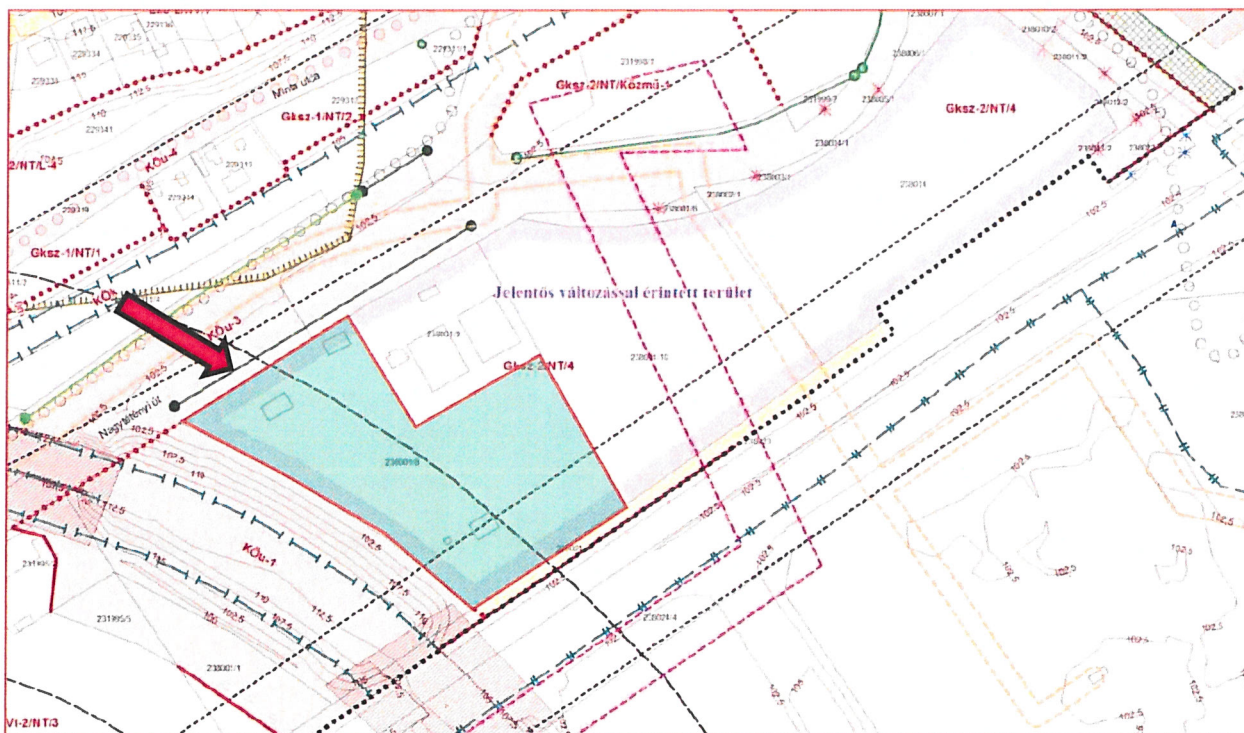
10. § Az Örökségvédelmi törvény alapján a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A **régészeti lelőhelyek** védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.

11. § A nyilvántartott **régészeti lelőhelyek** az Örökségvédelmi törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Övezeti
besorolása: FRSZ: Gksz-2
TSZT: Gksz-2

KÉSZ: Gksz-2/NT/4

KÉSZ tervlap



KÉSZ szabályozás terv leírás

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018.(V.03.) önkormányzati rendelete a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról

9. pontja 10. § (1) szerint a Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozó terület telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható és telephelyengedély-köteles tevékenységek számára szolgáló rendeltetések helyezhetők el.

11. § (8) bekezdés szerint Gksz jelű építési övezetek területén nem megengedett a szabadtéri, burkolatlan felületen történő anyagtárolás.

26. pont 37. § (1-4). bekezdések szerint közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás kizárólag a KÖu jelű övezetekkel határos Gksz jelű építési övezetekben létesíthető, a (2) és (3) bekezdések betartásával. A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

XVII. Fejezet Gazdasági területek

52. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

72. § (1) Amennyiben az építési övezetre és az alábányászott, alapincézett területekre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, a Gksz jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- iroda,
- közösségi szórakoztató, szabadidő eltöltés,
- gépkocsimosó

- e) városüzemeltetési,
- f) kutatás, fejlesztési,
- g) bemutató terem,
- h) raktározás,
- i) nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés, és
- j) gazdasági tevékenységi célú épületen belül személyzet elhelyezésére telkenként legfeljebb 1 db lakó rendeltetés.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek, az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül a 10. §-ban meghatározott rendeltetések az előírt feltételekkel helyezhetők el.

56. Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek

76. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül

- a) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztározó
 - b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és
 - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

28. Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek Nagytétényi területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Gksz-2	/NT/1	SZ	800	25	35	50	30	2,0	0	12,0
4.	Gksz-2	/NT/2	SZ	1500	25	40	50	30	2,0	0	12,0
5.	Gksz-2	/NT/3	SZ	2000	40	35	50	30	2,0	0	12,0
6.	Gksz-2	/NT/4	SZ	4000	30	40	40	25	2,0	0	12,0
7.	Gksz-2	/NT/5	SZ	4000	40	35	50	35	2,0	0	15,0
8.	Gksz-2	/NT/6	SZ	10000	40	35	50	30	2,4	0	12,0
9.	Gksz-2	/NT/G1	SZ	2000	20	45	50	20	0,4	0	4,0
10.	Gksz-2	/NT/Közmű-1	SZ	6000	-	10	5	60	0,20	0	6,0
11.	Gksz-2	/NT/Közmű-2	SZ	2000	20	35	50	35	0,5	0	7,5

„Jelentős változással érintett terület”

A XXII. kerület Főépítési és Városrendezési Irodától kapott információk alapján a „jelentős változással érintett területek” lehatárolását Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) határozta meg.

A TSZT erre az alábbi definíciót határozza meg:

„Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervezés közben történhet. Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”

„A településszerkezeti terv területfelhasználást rögzítő tervlapja a kialakultságuk és a tervezett változásaik alapján jelentős változással érintett, jelenleg alulhasznosított, vagy használaton kívüli területeket, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területeket határoz meg.

A funkcionális szerkezet szempontjából ezek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek, amelyek lehetőségeit adottságaikon kívül a városszerkezetben való elhelyezkedésük, az infrastrukturális hálózatokhoz való viszonyuk is determinálja. A terv elsősorban a jelentős változással érintett területek fejlesztését preferálja.”

A területre hatályos 10/2018 (V.03) rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a jelentős változással érintett területek vonatkozásában az alábbi szabályokat tartalmazza:

„Szennyvíz csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott, a 2. mellékleten jelölt alábányászott, alapincézett és a 2. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.”

„Többlet csapadékvizek a 2. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetett módon kerülhetnek elvezetésre.”

„A 2. mellékleten területileg meghatározott, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett és a jelentős változással érintett területek gépjármű forgalomra szolgáló, közforgalom elől el nem zárt magánútjai esetén biztosítani kell

- a. a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közforgalom elől el nem zárt tervezett magánút építési övezettel határos oldalán fasor telepítésének megvalósításához szükséges zöldsáv helyigényét, és
- b. a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetei, továbbá a gazdasági területek tervezett útjai kivételével a közforgalom elől el nem zárt tervezett magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon.”

Beépítettség:	cca. 2%-os beépítettségű
Telek alakja:	szabálytalan alakú konkáv sokszög
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	részben térburkolt, bokros, füves, fákkal tarkított
Kerítés:	körbe kerített, alap nélküli drótfonatú kerítéssel, ill. alappal rendelkező drótfonatú kerítéssel
Közművek:	víz, villany, gáz a telekhatáron a Nagytétényi útról lehet lecsatlakoztatni

Földterület kimutatás						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szintterületi mutató
238001/8	15782 m ²	1/1	15782 m ²	Gksz-2/NT/4	40%	2,0
Teljes terület:	15782 m²		15782 m²			

2.5 A felépítmények jellemzői

1. Porta épület

Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül		
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Hagyományos építési móddal készült, magastetős, égetett cserép héjazatú, téglafalazatú, egyszintes épület.		
		állapot	
Építési éve:	1930-as évek		
Alapterület:	74 m ² nagyságú nettó alapterületű		
Szintszám:	földszint		
Alap és szigetelés:	tégla sávalap	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható	
Felmenő falazat:	tömör téglafalazat	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható	
Bejárat:	Három bejárattal rendelkezik, az épület DK-i homlokzatán két bejárattal, DNy-i homlokzatán egy bejárattal. A bejárati ajtók faszerkezetűek, vasráccsal ellátottak.	megfelelő állapotúak	
Nyílászárók:	fa ablakok, dupla szárnyas, egyrétegű üvegezéssel, vasráccsal ellátottak	ablakok felújítása szükséges	
Padlóburkolatok:	PVC, cementlap, kerámialap, simított beton	közepes állapotú	
Felületképzés:	vakolt, festett, falambériával, csempével burkolt	felújítandó, közepes állapotú	
Lépcső:	bejárati ajtók előtt, pár lépcsőfok, vasbeton szerkezetű	közepes állapotú	
Födém:	fa födém, stukatúros, nádszövet borítású	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható	
Parkolás:	udvaron		
Energia osztály:	nincs adat		
Fűtési rendszer:	elektromos, egyedi kályhákkal megoldott	állapotukról információnk	nincs
Elektromos hálózat:	3X12A		
Meleg víz:	elektromos hőtárolós bojlerrel megoldott	állapotáról információnk	nincs
Beosztás:	irodai és portai funkciók ellátására alkalmas		
Tető:	magastető, faszerkezetű, égetett cserép héjalással	leázásnak nyoma	nem látható

3. Raktár épület

Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Hagyományos építési móddal készült, magastetős, hullámpala héjazatú, téglafalazatú, egyszintes épület.	
		állapot
Építési éve:	1960-as évek	
Alapterület:	108 m ² nagyságú nettó alapterületű	
Szintszám:	földszint	
Alap és szigetelés:	beton sávalap	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Felmenő falazat:	tömör téglafalazat	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Bejárat:	Két külön bejáratral rendelkezik mind két raktárhelyiség, az épület ÉNy-i homlokzatán. A bejárati ajtók fémszerkezetűek.	megfelelő állapotúak
Nyílászárók:	fém szerkezetű ablakok, egyrétegű üvegezéssel, vasráccsal ellátottak	megfelelő állapotúak
Padlóburkolatok:	simított beton	megfelelő állapotú
Felületképzés:	vakolt, festett	közepes állapotú
Lépcső:	nincs	
Födém:	vasbeton, monolit födém	szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható
Parkolás:	udvaron	
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	nem megoldott	
Elektromos hálózat:	bevezetve	
Meleg víz:	nem megoldott	
Beosztás:	raktár funkciók ellátására alkalmas	
Tető:	magastető, fémszerkezetű, hullámpala héjalással	leázásnak nyoma nem látható

Az ingatlanon található még:

4. **Iroda, könnyűszerkezetes faház** 118,39 m² bruttó alapterületű, könnyűszerkezetű,
5. **Kútház** 9 m² bruttó alapterületű, beton alapozású, téglafalazatú, égetett cserépfedésű, magastetős épület.

A 3. és 4. sz. építmények sem piaci, sem használati értékkel nem bírnak a műszaki állapotuk miatt, ezért ezeket nem értékeltük.

Alapterület kimutatás

1. sz. Porta épület				
Helyiség megnevezése	Terület (m2)	Padlóburkolat	Redukált terület %	Redukált terület (m2)
porta helyiség	19,05	PVC	100%	19,05
közlekedő	1,82	cementlap	100%	1,82
WC 01	1,3	cementlap	100%	1,3
konyha	9,93	cementlap	100%	9,93
iroda 01	8,16	PVC	100%	8,16
zuhanyzó	1,17	kerámialap	100%	1,17
tároló 01	0,64	cementlap	100%	0,64
előtér	3,6	cementlap	100%	3,6
WC 02	1,44	kerámialap	100%	1,44
iroda 02	12	PVC	100%	12
iroda 03	11,1	simított beton	100%	11,1
tároló 02	3,38	kerámialap	100%	3,38
Teljes alapterület:	74			74

2. sz. Raktár épület				
Helyiség megnevezése	Terület (m2)	Padlóburkolat	Redukált terület %	Redukált terület (m2)
raktárhelyiség 01	84,73	simított beton	100%	84,73
raktárhelyiség 02	23	simított beton	100%	23
Teljes alapterület:	108			108

2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> fejlesztési terület 	<ul style="list-style-type: none"> vasút védőtávolsága M0-ás autópályát védőtávolsága
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> gazdasági tevékenység létesítésére alkalmas épületek elhelyezhetők 	<ul style="list-style-type: none"> régészeti lelőhely

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 forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszerek (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.
 1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 2. Fajlagos alapérték meghatározása.
 3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 5. Végső 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
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.
- Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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 bérbe 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.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás 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.
1. 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.
 2. 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 újraterviselésének 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 mobilájakat 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.

3. 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.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító, és a hozamszámítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat is rendelkezésre áll, ezt felhasználva, de kiegészítve vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

A kínálati adatoknál egységesen -10%-os korrekciót használtunk, mivel a felhasznált összehasonlító adatokat több mint egy éve hirdetik eladásra.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek alapterületére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, bontandó épület van-e a területen vagy nincs, hasznosítható épülettel rendelkezik vagy sem, a parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

A védősávok értékcsökkentő tényét az értékelés során a „Beépítési korlátozások” elnevezésű korrekciós sorban érvényesítettük. A felhasznált összehasonlító adatok közül a vasútvonaltól való védőtávolság és az M0-ás autópályától való védőtávolság, a zajterhelés miatt, került feltüntetésre, és az ebből adódó kisebb mértékű beépítési korlátozás lett feltüntetve az ingatlanra vonatkozó érintett tervlapra. Az értékelt ingatlan beépíthetőségéhez hatósági hozzájárulások megkérése és egyeztetése szükséges.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A fajlagos árból kiszámítottuk a telek becsült forgalmi értékét.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1	2	3.
Ingatlan címe	1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. Hrsz.: 238001/8	1223 Nagytétényi út 57-63. hrsz.: 238001/10	XXII. ker., Nagytétényi út	XXII. ker., Nagytétényi út
Adatjellege	Vizsgált ingatlan	realizált adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.11	2018.12	2018.12
Adat forrása		saját eladás	ingatlan.com/24189848	ingatlan.com/22630216
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Eladó		cég az eladó	cég az eladó	cég az eladó
Kínálati ár (Ft)		91 800 000 Ft	250 000 000 Ft	119 700 000 Ft
Kínálati ár nettó/bruttó (Ft)		nettó	bruttó	bruttó
Kínálati nettó ár (Ft)		91 800 000 Ft	196 850 394 Ft	94 251 969 Ft
Fajlagos nettó ár (Ft/m ²)		6 194 Ft	11 683 Ft	8 455 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	-10%	91 800 000 Ft	177 165 354 Ft	84 826 772 Ft
Telek terület (m ²)	15782 m ²	14821 m ²	16850 m ²	11148 m ²
Korrigált fajlagos nettó ár (Ft/m ²)		6 194	10 514	7 609
Szöveges leírás	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület, részben burkolt felszínű, egy bontandó, egy porta és egy raktár épülettel, vasúti és közúti védőtávolsággal.	Szomszédos ingatlan, telekalakítással kialakítva azonos ingatlanból, közmű nélküli, szennyvízcsatornára való bekötés nagyobb ráfordítással alakítható ki, magasfeszültségű távvezeték és vasútvonal melletti beépítési korlátozással.	Campona közelében, fejlesztési terület Nagytétényi út mellett, Beépíthetőség 35% Övezeti besorolása: IZ-NT/D-1.A telekre a víz és a villany be van vezetve. A gáz a telekhatáron, csatorna pedig az utcában található.	A nagytétényi ipari parkban, "Kistelkes Munkahelyi Építési Övezetbe" sorolt beépítetlen terület. Az összes közmű a telek előtt az utcáról beköthető.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	M0-ás és a 6-os út lehatárájának közelében	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	tömegközlekedéssel és gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekción mértéke		0%	5%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	szabálytalan sokszög, kerített, sík terület	szabálytalan, kerített terület	szabályos, kerített terület	szabályos, kerített terület
Korrekción mértéke		0%	-5%	5%
Telek méret		hasonló	hasonló	kisebb
Korrekción mértéke		0%	0%	5%
Szilárd burkolat	részben burkolt	részben burkolt	részben burkolt	részben burkolt
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	Víz-, villanyvezeték a telken belül gáz az utcában, csatorna távol	közmű nélküli, csatorna távol	Víz-, villanyvezeték a telken belül gáz, csatorna az utcában	Közmű az utcában
Korrekción		0%	-10%	-5%
Beépítési korlátozások	Vasúti és közúti védőtávolság miatt beépítési (hozzájárulás szükséges) korlátozások	Vasúti védőtávolságban azonos	Nincs	Nincs
Korrekción		-5%	-10%	-10%
Övezeti besorolás	Gksz-2-NT/4	Gksz-2/NT/4	IZ-NT/D-1	MZ 2 XXII
Korrekción mértéke		0%	-5%	-10%
Beépíthetőség	40%	40%	25%	35%
Korrekción mértéke		0%	-15%	-10%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-35%	-25%
Korrigált fajlagos nettó ár (Ft/m ²)	6 142 Ft	5 884 Ft	6 834 Ft	5 707 Ft
Korrigált nettó ár (Ft)	96 929 627 Ft			
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve nettó (Ft):	96 900 000 Ft			

4.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet a földterület mérete alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, hasznosíthatóság, bontandó épület van-e a területen vagy nincs, hasznosítható épülettel rendelkezik vagy sem, a parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

Az épületek értékét a „Hasznosítható épület” és a „Nem hasznosítható épület” sorban vettük figyelembe, korrekciókat alkalmazva, mivel (a beépítés mértéke cca. 2 %-os, műszaki állapotuk gyenge, illetve bontandó állapotú) az ingatlan értékét jelentősen nem befolyásolják.

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. Hrsz.: 238001/8	XXII. Nagytétényi út	XXII. Ker., Vörösmarty u. 1.	XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018.11.01	2018.11.01	2018.11.01
Adat forrása		ingatlan.com/27904466	ingatlan.com/27503760	ingatlan.com/27636025
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bérbeadó	cég	cég	cég	cég
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		125 000 Ft	125 000 Ft	300 000 Ft
Kínálati bérleti díj nettó/bruttó (Ft/hó)		nettó	nettó	nettó
Kínálati bérleti díj nettó (Ft/hó)		125 000 Ft	125 000 Ft	300 000 Ft
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	kínálati korrekció mértéke: -15%	106 250 Ft	106 250 Ft	255 000 Ft
Telek terület (m ²)	15782 m ²	886 m ²	866 m ²	2360 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		120 Ft	123 Ft	108 Ft
Szöveges leírás	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelési szolgáltató terület, részben burkolt felszín, egy bontandó, egy porta és egy raktár épülettel, vasúti és közúti védőtávolsággal.	Budapest XXII. kerület, Nagytétényi úton KIADÓ, 20 méteres utcáfront, besorolása ipari és szolgáltató övezet. Víz és villany van, a többi közmű a telek előtt található.	Budapest XXII. kerület Nagytétényi úton M0-ás autópálya lehajójához, Camponához közel 866 nm-es frekvenciált helyen lévő körbe kerített saroktelek, víz, villany van csatornára ráköthető, ipari és szolgáltatási övezet	Kiadó közvetlenül az Auchan, Bauhaus körforgalomból nyíló lehajón keresztüli megközelíthető rendkívül frekvenciált terület. Üres telek, közmű nincs. Körbekerített, vízvédelmi terület.
Értékmódosító tényezők				
Földrajzi elhelyezkedés	XXII. Kerületben, az M0-ás és a 6-os út lehajójának közelében	hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció		0%	0%	5%
Közlekedés	Ömegközelítéssel és gépjárművel jól megközelíthető	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		0%	5%	5%
Nem hasznosítható épület	118 m ² könnyűszerkezetű és egy 9 m ² nagyságú téglalapú épület	nincs	nincs	nincs
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Hasznosítható épület	74 m ² porta, iroda épület és egy 110 m ² nagyságú, hagyományos építési móddal épült, közepes állapotú épületek	nincs	nincs	nincs
Korrekció		5%	5%	5%
Telek alakja, domborzata, kerítettsége	szabálytalan sokszög, kerített, sík terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Szilárd burkolat	részben térburkolt	nincs	nincs	nincs
Korrekció		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	gazdasági és raktározási	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		-10%	-10%	0%
Telek méret	15782 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-20%	-20%	-15%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	Víz-, villanyvezetékek a telek belüli gáz az utcában, csabma távol	víz villany	víz villany	közmű nélküli
Korrekció		0%	0%	10%
Összes korrekció		-30%	-25%	5%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	96 Ft	84 Ft	92 Ft	113 Ft
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	1 522 521 Ft			
Az ingatlan nettó bérleti díja	1 523 000 Ft/hó		18 276 000 Ft/év	

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
Magyar Államkötvény 15 éves hozama	2018.december	3,780%
tranzakciós költségek	2018.december	1,000%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	telek	2,500%
regionális kockázat	Bp., XXII. Ker.	2,500%
Hozam ráta	2018.11.30	12,280%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével	
Évi teljes bevétel	18 276 000 Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	20,00%
Tőkésítési ráta:	12,280%
Tőkésített forgalmi érték:	119 061 889 Ft
Kerekített forgalmi érték:	119 100 000 Ft
A telek forgalmi értéke, kerekítve nettó (Ft):	119 100 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1223 Budapest, Nagytétényi út 57-63. szám alatti, 238001/8 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett telephely megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítását piaci összehasonlító módszerrel és hozam alapú módszerrel, a végső érték kialakításához a két értékelési módszer közül a piaci összehasonlító módszert vettük 100%-ban figyelembe.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű (telek)	96 900 000 Ft	100%	96 900 000 Ft
Hozam alapú	119 100 000 Ft	0%	0 Ft
Végső nettó forgalmi érték kerekítve:		100%	96 900 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke, **96 900 000 Ft + áfa, azaz**
kerekítve: **kilencvenhatmillió-kilencszázezer forint + áfa**
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke **6 100 Ft /m²+ áfa, azaz**

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

2018.december.19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Balázs György
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: B.5/1/1995

2.

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

Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és 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 vagyontértékelés 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 a BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők 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 alapulnak. 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 vagyontértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyontértékelés 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

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, készültségre 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 az értékbecslés kiadása 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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/273270/2018

2018.06.11

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor : 53

Boltterület 238001/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai:
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	k.Éll	ter. kat. jöv. m ² k.Éll
- Kivett telephely	0	1.5782	0.00

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31

jogcími: 1991. évi XXXIII. tv. 12. § (4) bek.

jogcími: ingatlan megosztás 210026/1/2010/10.12.03

jogcími: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ONKORMÁNEZAT

cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

(A 170444/1995/09.11. sz. bejegyzés rangsorában).

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31

Vezetéknév

57 az nagysága területre, VNB-265/2011. a 210026/1/2010 sz. bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: ELNŐ HALÓZATI RFT

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50210/1/2014/14.01.31

- a T-86926 tka-só vázrajz alapján a 238001/8 hsz-a-b ingatlan megosztva a 238001/8-10 hsz-a-b 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

Térképmásolat

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat

2018.06.11 13:46:58

Helyrajzi szám: BUDAPESTI XXII KER. belterület 238001/8

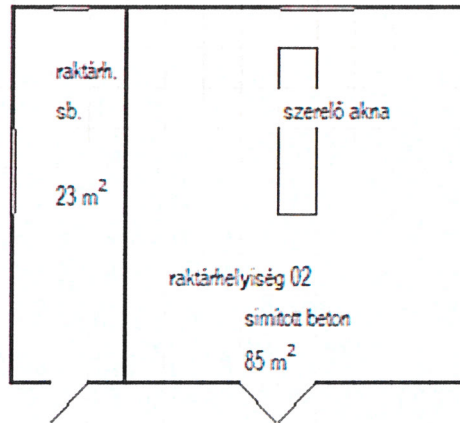
Megrendelés szám: 9000 8033 2018

Méretarány: 1 : 2000



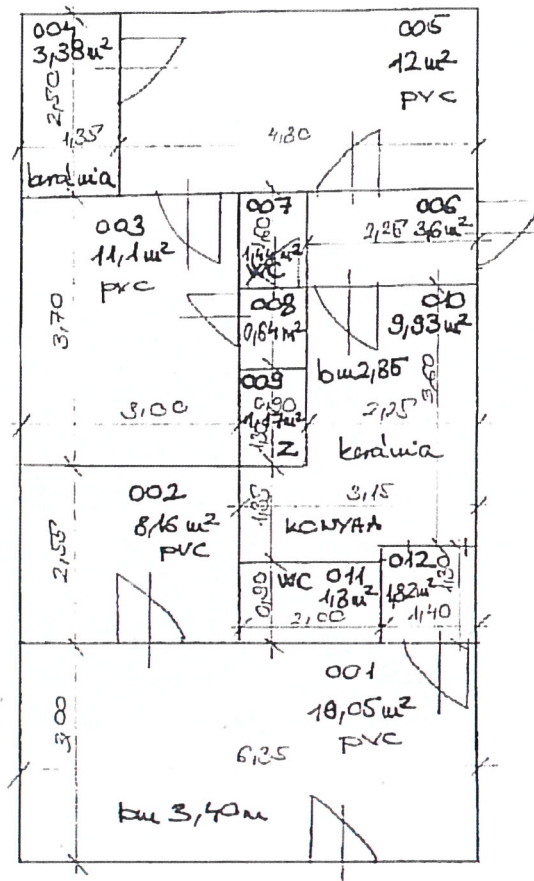
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyez az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Alaprajzok



Raktár épület alaprajz (tájékoztató)

NAGYTÉTÉNYI 57.
 PORTAÉPÜLET
 H: 100

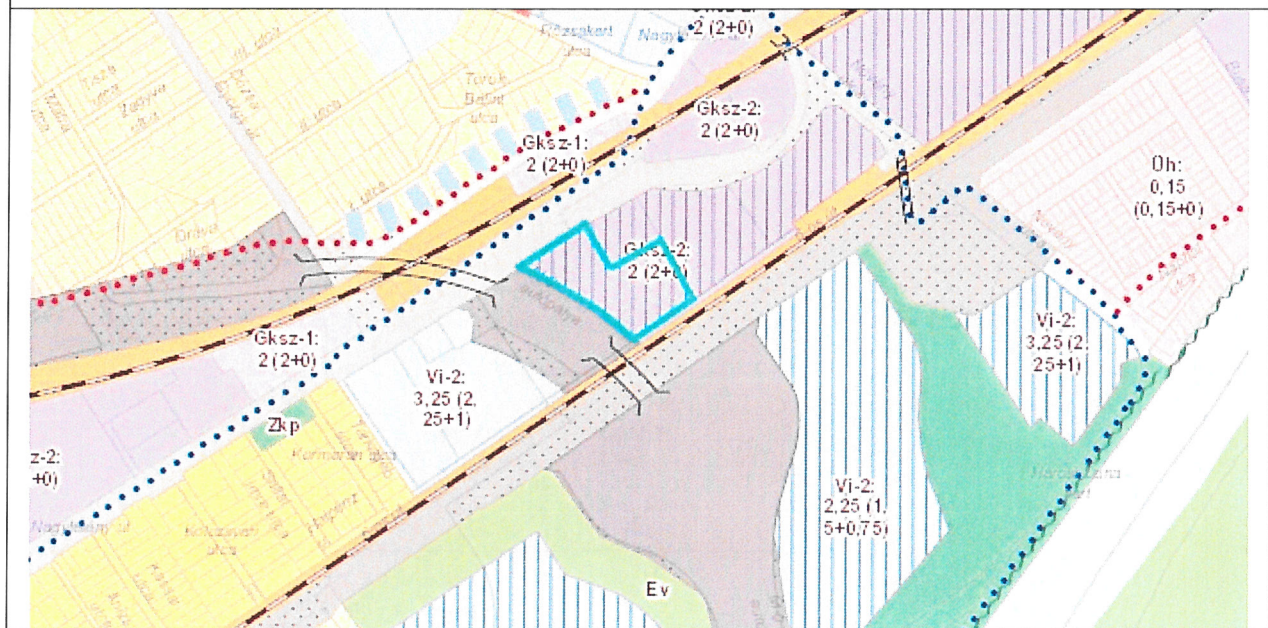


Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FRSZ légi fotó:



FRSZ övezeti besorolás:



Védőtávolságok:



A térkép tájékoztató jellegű, másodfokú szemrevételező felmérés alapján készült. A mérési adatok a földhivatalok közlésének alapján a földhivatalok honlapjairól. Engedélyszám: FF/230/1/2015

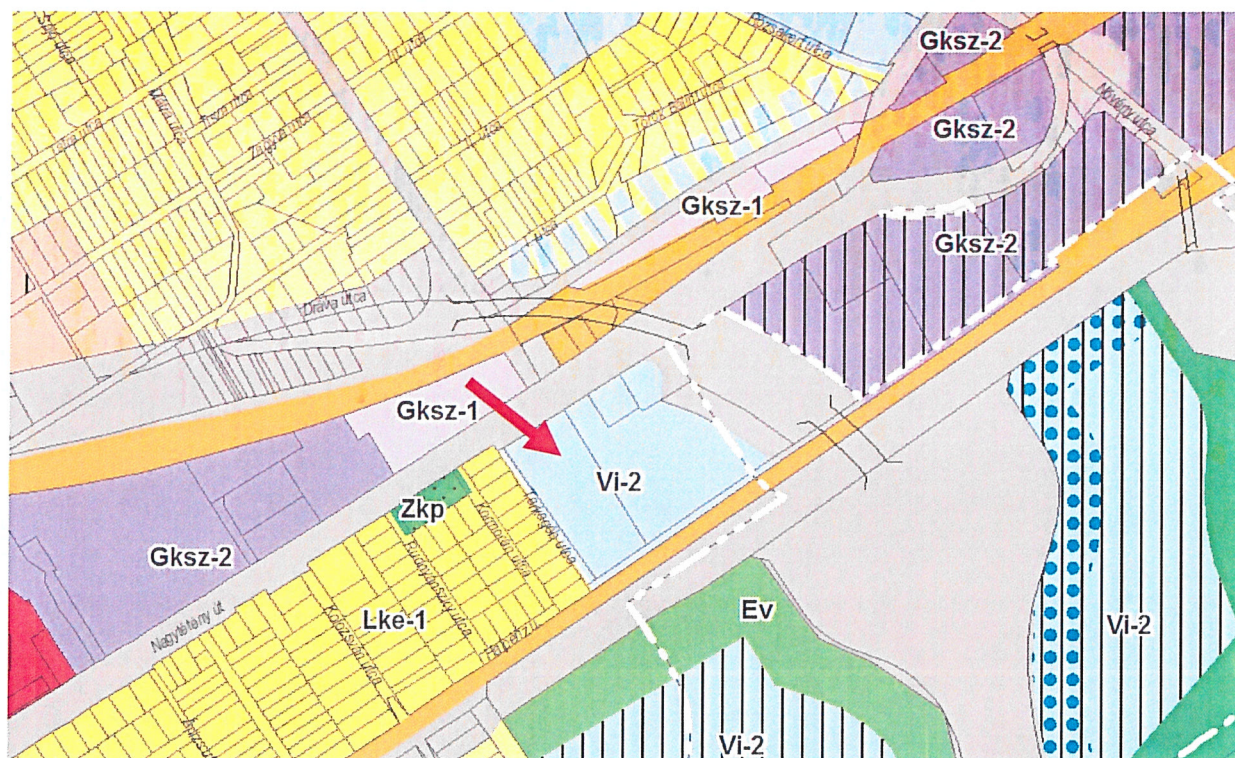
Készítette: TAKÁTSY Miklós (BFVK)



1:1 000



Budapest Főváros település szerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:****GAZDASÁGI TERÜLET**

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

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.



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gyümöci út 93-95, 1675 Budapest, Pf.: 250
■ Telefon: +36 (1) 819-9042, Fax: +36 (1) 336 8379
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Budapest Főváros Vagyonkezelő
Központ Zrt.

1013 Budapest
Attila út 13/A.

Iktatószám: PES-4355/2/2018

Tárgy: Budapest, 238001/8 hrsz. beépítke-
tősége

Ügyintéző: Palotai Kristóf

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással igazgatóságunkhoz elektronikus úton küldött megkeresésükre, a tárgyra vonatkozóan az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

Az érintett ingatlan az M0 autótú 13+725 kmsz. környezetében helyezkedik el. Társaságunk az érintett útszakasz mellett annak külterületi jellegét továbbra is fenn kívánja tartani, melyre tekintettel az országos közút tengelyétől 100 méteren belül magasépítmény elhelyezéséhez nem áll módjában hozzájárulni.

Egyúttal tájékoztatjuk, hogy közútkezelői szempontból vett védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munkavégzéséhez Társaságunk közútkezelői hozzájárulását be kell szerezni, melynek tekintetében gyorsforgalmi utak és azok csomóponti ágainak esetén (továbbiakban országos közút) az alábbi szempontok mérvadóak:

1. épület az országos közút tengelyétől mért 100 m-en kívül helyezhető el;
2. telephelyi utak, parkolóhelyek, kiszolgáló létesítmények építése, közművek fektetése az országos közút tengelyétől mért 80 m-en kívül történhet;
3. a leendő létesítmények közműellátását az országos közút közműellátásától függetlenül kell megoldani (különös tekintettel a csapadékvíz elvezetésére);
4. a különböző létesítményeknek nem lehet közvetlen útsatlakozása/kapubehajtója az országos közútra, a bejárást egyéb, jelen esetben helyi utak felől kell megoldani;
5. az országos közút mellett lévő területek használata jogszabályban meghatározott esetekben kártalanítás nélkül korlátozható;
6. az építmények megvalósítása során nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely az országos közút közlekedésének biztonságát, vagy annak állagát veszélyezteti;
7. az építtető (tulajdonos) az építmény megvalósítása során köteles tudomásul venni, hogy a tervezett építménye az országos közút közvetlen környezetében helyezkedik el;
8. az építtetőnek (tulajdonosnak) a tervezett építmény megvalósulása esetén, annak használata során számolnia kell az országos közút rendeltetésszerű üzemeléséből (a járműforgalomból) keletkező környezeti hatásokkal, azzal kapcsolatban semminemű kártérítési igényrel nem élhet sem társaságunk, sem jogutódja felé;

Tájékoztatjuk, hogy jelen nyilatkozat kizárólag tájékoztató jellegű, közútkezelői hozzájárulás megkéréséhez minimum engedélyezési szintű 3 pld. tervdokumentáció benyújtása szükséges,

mely terv elbírálásakor további előírásokat/észrevételeket tehetünk (a tervezett létesítmény pontos ismeretében).

Jelen állásfoglalásunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. alapján adtuk ki.

Kérjük, a fentiekben foglaltak szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2018. október 11.

Üdvözlettel

Budapesti Közlekedési Központ Nonprofit Zrt.
Pénzügyi Osztály
1153 Budapest, Gyöngyosi út 93/B
1040-1153

Millián Anna
megyei osztályvezető

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett – e-mailen is: herczeg.katalin@bfvk.hu
2. Irattár



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Iratszám: I-2017859796
Ügyszám: 032529/2017

Levélük kelte és száma:

Ügyintézőnk: Szarvasné Sándor Tünde

Telefon: 455-4303
E-mail: ugyfelszolgalat@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:
Értékesítési igazgatóság
1087 Budapest, Kerepesi út 19

Igénylő neve: **BFVK ZRT.**
(Ügyfélkód: 000084497)
Igénylő címe: 1013 Budapest, Attila út. 13/A.

Tárgy: Tájékoztatás

Tisztelt BFVK Zrt.!

Az ingatlanok adatai

Helyrajzi szám	Cím
238001/8	1225 Budapest, Nagytétényi út 57-63.
238001/10	1222 Budapest, Nagytétényi út 57-63.

E-mailben történt megkeresésünkkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket:

A kérdéses ingatlanok csatornázatlan területen helyezkednek el, szennyvízdíj fizetés egyik ingatlan vonatkozásában sincs.

Az ingatlanokra víziközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetés nem történt.

Az érintett terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó.

A tárgyi ingatlanok szennyvízelvezetés szempontjából az Ártér utcai szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartoznak, mely az érkező vizeket a Központi Szennyvíztisztító Telepre juttatja.

A tárgyi ingatlanok közműves szennyvízelvezetése a Nagytétényi úti 40 cm átmérőjű szennyvíz közcsatorna felé 30 cm átmérőjű kb. 170 fm szennyvíz közcsatorna kiépítésével oldható meg,

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. ■ Levélcím: 1425 Budapest 72, Pf. 114 ■ Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 ■ Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



közterületen keresztül. A tervezett közcsatorna csatlakozási pontja a Nagytétényi úti 40 om átmérőjű szennyvíz közcsatornához, a Nagytétényi út - Rózsakert utca kereszteződésében tervezendő.

A tárgyi ingatlan közműves csapadékvíz elvezetésére nincs lehetőség.

Az ingatlanon keletkező csapadékvíz mennyiségét az ingatlanon belül kell elhelyezni. Ennek megoldása Tervezői felelősség. A szikkasztás engedélyezése nem tartozik Társaságunk feladatkörébe.

A tervezendő 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 be kell nyújtani (3 példányban, 1 db kíséreléssel és beruházói megbízólevéllel) Társaságunkhoz véleményezésre.

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

Felhívjuk figyelmét arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, illetve egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízi-létesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat (Budapesten Budapest Főváros Önkormányzata), mint ellátásért felelős tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült 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.



Előzetesen felhívjuk a figyelmet arra, hogy az érintett ingatlanok házi csatornahálózat létesítéséhez, használatbavételéhez Társaságunk építési illetve használatbavételi hozzájárulása szükséges. A telken belüli csatornahálózat terveit külön eljárás keretében kell az Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz (Budapest, VIII. ker. Kerepesi út 19.) benyújtani.

Budapest, 2017. 05. 17.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
27

Orosz Ágnes
osztályvezető

Szarvasné Sándor Tünde
csoporvezető

Melléklet:

Képek



Nagytétényi út



Az ingatlan képe a Nagytétényi út felől



Földterület ÉNy-i képe



Földterület DK-i képe



Földterület ÉK-i képe, betonlapokkal burkolt része



Porta épület, DK-i homlokzat

Porta épület, É-i homlokzat



Porta épület, Ny-i és ÉNy-i homlokzat



Porta épület, porta helyiség



Porta épület, WC 01



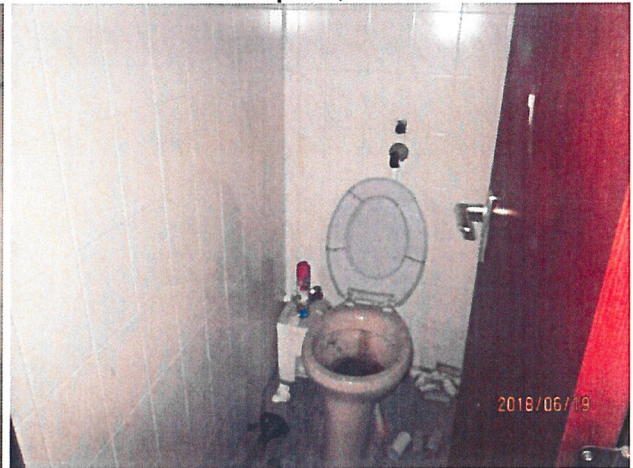
Porta épület, konyha



Porta épület, iroda 02



Porta épület, iroda 03



WC 02



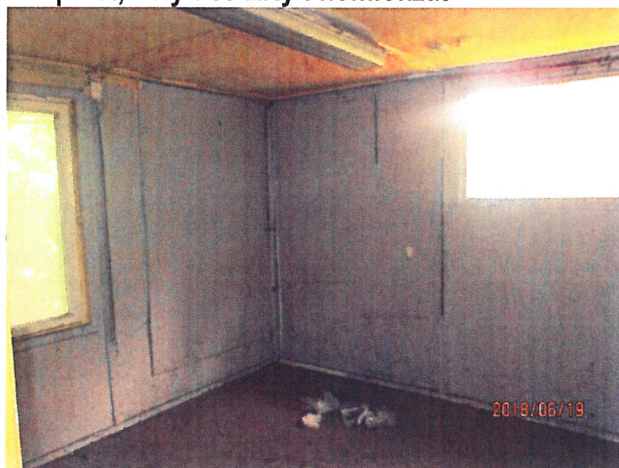
Porta épület, porta helyiség, elektromos kályha



Porta épület, konyha, elektromos bojler



Bontadó, könnyűszerkezetű épület, DNy-i és ÉNy-i homlokzat



Bontadó, könnyűszerkezetű épület, közlekedő és iroda helyiség



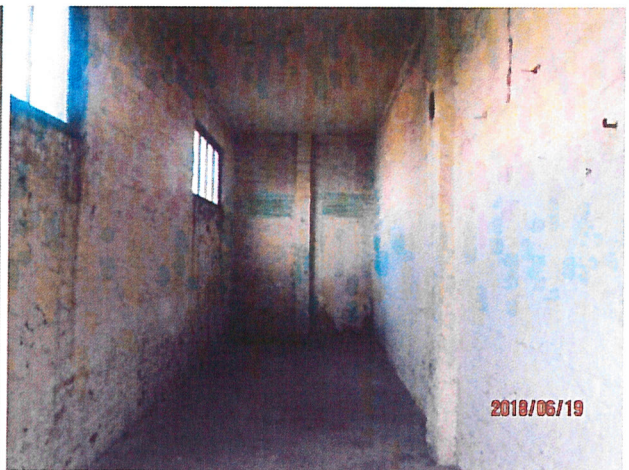
Bontandó, könnyűszerkezetű épület, férfi WC és iroda helyiség



Bontandó, könnyűszerkezetű épület, iroda helyiségek



Raktár épület, É-i és Ny-i homlokzat



Raktár épület, raktárhelyiségek



Valószínűleg egykor egy fűt kút felépítményét tartalmazó épület homlokzata és belső tere



Vízóra



Villanyóra

