

Az értékelés azonosítója: F/16/Ú/249

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19. szám alatti,
140018/3 hrsz.-ú, a FTSZV Kft.

1/1 tulajdonában lévő, erdő, kivett üzemi terület megnevezésű ingatlanról.

2016. október 26.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 84 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 A földterület jellemzői.....	11
2.3 A felépítmények jellemzői	11
2.4 Alapterület kimutatás	18
2.5 SWOT analízis.....	19
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	19
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	24
4.1 Nettópótlási költségszámítás	24
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	25
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	25
6.1 Felhasználás.....	25
6.2 Jogi körülmények.....	26
6.3 Kompetencia.....	26
6.4 Megbízástól való függés	26
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	26
6.6 Felhasznált adatok.....	26
6.7 Felelősség kizárása	27
6.8 Rejtett hibák.....	27
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	27
6.10 Érvényesség	27
MELLÉKLETEK.....	28
Tulajdoni lap (2016.01.05.)	29
Változási Vázrajz (2015. december)	31
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	32

Szakvélemény.....	34
Alaprajzok.....	51
Alapterületi kimutatások.....	60
Számítások.....	67
Képek.....	72
NYILATKOZAT.....	85

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a *Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19. szám alatti, 140018/3 hrsz.-ú, a* FTSZV Kft. 1/1 tulajdonában lévő, erdő, kivett üzemi terület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. október 26.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, tulajdonváltáshoz szükséges érték meghatározása érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. október 19.
Alkalmazott módszerek:	nettó pótlási költségszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	erdő, kivett üzemi terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	hulladék telep, szennyvízkezelés kiszolgáló épületekkel			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	140018/3			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	KV-HU	TSZT szerinti:	K-Hull
	KSZT szerinti:	KV-HU-XVIII KL-KT-XVIII E-TG-XVIII	KÉSZ szerinti:	még nem készült el várhatóan 2018-ban
Telek területe:	Teljes: 545 501 m ²	Értékelt: 45 967 m ² + 23 268 m ² erdő		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 7 313 m ²	Értékelt: 7 313 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	FTSZV Kft.; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Szakvélemény alapján 45 967 m² fertőzésmentes és 23 268 m² erdőterület + felépítmények forgalmi értéke, kerekítve:

**1 192 400 000 Ft + áfa
azaz: egymillió-százkilencvenkétfélmillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a fenti földterületre 69 235 m²-re vetítve):

**17 225 Ft/m² + áfa
azaz tizenhétezer-kétszázhuszonöt forint/m² + áfa**

Kármentesítés utáni teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**5 503 400 000 Ft + áfa
azaz: ötmillió-ötszázhárommillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (telek alapterületre vetítve):

**10 090 Ft/m² + áfa
azaz tízezer-kilencven forint/m² + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Fővárosi Önkormányzat megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, mivel jelenleg napirenden van az FT SZV Kft. végelszámolással történő megszüntetése. Opcióként felmerült, hogy esetleg a Fővárosi Önkormányzat megvásárolná az ingatlant. A megrendeléshez csatolt Használati Megállapodás és változási vázrajz alapján az ingatlanból a vázrajzon jelölt I., III., IV. jelű területekre vonatkozóan használati jogot alapítottak a Fővárosi Önkormányzat javára, mely alapján a „Jogosult a Használt Területre jogosult minden korlátozás nélkül használni és a területen történő munkavégzés érdekében oda vállalkozót beengedni”. A kármentesítés előkészítéséhez szükséges forrást – mivel az FT SZV Kft. közvetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll – a Fővárosi Önkormányzat igényelte, ezért a Jogosultat a szerződés a terület használatára jogosítja fel.

A kármentesítés előkészítése előre láthatóan 2020. december 31-ig megvalósítható, attól függően, hogy a kárfelemelés során milyen kiterjedésű a feltárt szennyezés. A fenti területek vonatkozásában szintén az ingatlan-nyilvántartásba ez a határidő lett bejegyezve.

A helyszíni szemle során a Kft. munkatársa tájékoztatott bennünket, hogy az ingatlanon az újabb szakvélemény készítése folyamatban van, a károsodás megállapításához szükséges talajminták vétele folyamatos és várhatóan az újabb szakvélemény és a kármentesítésre vonatkozó javaslatok beárazva várhatóan a jövő év elején elkészül.

Korábban a REPÉT Környezetvédelmi, Vegyipari Termelő Szolgáltató Kft. 2009. szeptemberi dátummal „Hiánypótlás, Felügyeleti Intézkedés Beadványához az FT SZV Kft. tulajdonában álló Cséri-telep ingatlan (1186 Budapest, Ipacsia u. 10., HRSZ:140018/3) Telekadó Ügyében” készített szakértői dokumentációt.

A Repét Kft szakértői a 2009. szeptember 10-én készült szakvéleményben az alábbi megállapítást tették:

„Összességében megállapítható tehát, hogy a Cséri-ingatlan hulladékdepónia alatti telekrészének természetes állapota a hulladéklerakást megelőzően, de még inkább a hulladékkal kapcsolatban jelentősen megváltozott. A változás a környezetállapot súlyos leromlásához, a szomszédos lakott területeket is veszélyeztető környezet egészségügyi kockázat fellépéséhez vezetett. A környezetállapot helyreállítása, az egészségügyi kockázat megszüntetése érdekében elkerülhetetlen a kármentesítés elvégzése, amelynek terhei – szakértői becslés szerint – **tízmilliárdos** nagyságrendbe tehetők.”

A szakvélemény megállapítása alapján az ingatlan **hulladékkal fedett terület nagysága 476 266 m²**.

Vagyonértékelésünk során két forgalmi értéket állapítottunk meg a nettó pótlási költségszámítási módszerrel.

Az első forgalmi érték megállapításánál csak a felépítményes, fertőzésmentes + erdő ingatlanrész becsült forgalmi értékét határoztuk meg, mert a Cséry-dombok elnevezésű területrész jelenlegi állapotában nem hasznosítható és a kármentesítés költsége negatív irányba téríthetné el a teljes ingatlan forgalmi értékét.

Az második forgalmi érték az ingatlanon található felépítményekre + erdőre, valamint kármentesítés utáni fertőzésmentes teljes területre vonatkozik.

A kerületi Önkormányzat Főépítész Iroda munkatársát telefonon megkerestük, érdeklődtünk, hogy mikorra várható az általunk értékelt területre vonatkozó KÉSZ. Azt a felvilágosítást kaptuk, hogy 2017-ben más területekre készül el, erre az ingatlanra várhatóan 2018-ban kerül sor, ezért jelenleg nem tud felvilágosítást adni, hogy kármentesítés után a földterület övezeti besorolása változásra kerül-e.

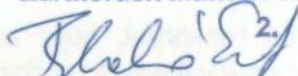
Vagyonértékelésünk során ezért a földterület forgalmi értékének meghatározásánál a jelenlegi KSZT szerinti övezeti besorolást, azaz KV-HU-XVIII, azaz különleges városüzemeltetési terület, hulladékkezelésre vettük figyelembe. A jelenleg érvényben lévő KSZT KL-KT-XVIII övezeti besorolást is tartalmaz. Erre vonatkozóan adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért ezt figyelmen kívül hagytuk.

Felépítmények értékének meghatározásánál a fajlagos ár megállapításánál az 2016 évi Építőipari Költségbecslési Segédlet - amelyet az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. adott ki, és megjelenését támogatta a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége, a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnök Kamara - irányelveit vettük figyelembe.

Ez a segédlet adott épülettípusokra fajlagos költségeket közöl, melyeknél figyelembe vettük épületenként fizikai, funkcionális és gazdasági-, környezeti avultságokat.

2016. október 26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02905/2001

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, tulajdonváltáshoz szükséges érték meghatározása céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot.

Beszereztük:

Felmérési rajzokat, illetve felmértük azokat az épületeket melyekről rajzokat a tulajdonos nem tudott biztosítani

Helyszíni szemle:

2016. szeptember 30-án és október 17-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbecsélyező adottságait, valamint október 17-én felmérést tartottunk.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:

Kerület arculata, jellege:

A XVIII. kerület két fő településből: Pestlőrincből és Pestszentimréből áll. A 100 ezer fő állandó lakos kb. 79-21 %-ban oszlik meg a két kerületrész között. A kerület főleg lakójellegű peremkerület, többségében alacsony szintszámú, laza családi házas beépítéssel, több intenzív beépítésű lakóteleppel és néhány fontos ipari létesítménnyel. A lakójelleg a múlt századvégi nyaralóhely funkció egyenes folytatása.

A kerület területén foglal helyet Budapest és az ország nemzetközi repülőtere, Liszt Ferenc repülőtér, s itt működnek a következő országos jelentőségű intézmények: Országos Meteorológiai Szolgálat központi Előrejelző, Központi légkörfizikai Intézet.

Kerület története:

Pestszentlőrinc – Pestszentimre területe már a honfoglalás idején lakott volt, legkorábbi ránk maradt írásos említése XIV. századi oklevelekben található. A középkori Szentlőrinc a török hódoltság idején elnéptelenedett, az új betelepülés az 1700-as évek elején kezdődött meg. Mayerffy Xavér Ferenc a XIX. század elején mintagazdasággá fejlesztette az itt kialakított majort.

1814-ben, Napóleon legyőzése után Bécsben üléselő nagy hatalmi konferencia vendégei látogatást tettek Pest-Budán. Ez alkalomból katonai parádét rendeztek Szentlőrinc pusztán. A porosz, orosz, Habsburg uralkodó a mai Gillice tér környékén emelt kilátóról szemlélte az eseményeket. Maga a kilátó a második világháború során elpusztult ugyan, de nevét mai is őrzi a szomszédságában kialakult településrész.

A kilátóval közel egy időben épült a kerület egyetlen műemlék jellegű épülete, a barokk kápolna is.

A XIX. század végén már igazi településről beszélhetünk.

A Soroksárhoz tartozó Péteri pusztát a szegényebb lakók, a Kispesthez tartozó lőrinci telkeket a politikai és tudományos élet vezető személyiségei vásárolták meg pihenő, nyaraló helyként.

Villája volt itt báró Eötvös Lóránd politikus-fizikusnak, aki itt kezdte meg híres szabadtéri torziós inga kísérleteit, Puskás Tivadarnak, a telefonhírmondó és a telefonközpont feltalálójának, Margó Tivadarnak, az örökiéstan kutató biológusának, gróf Lónyai Menyhért pénzügyminiszternek, aki elérte, hogy 1875-ben kialakították a Cegléd- Szolnok vasútvonalon a „Puszta Szent Lőrinc Nyaraló” vasútállomást, mely által könnyen megközelíthetővé vált az új település.

Adottságai miatt ipari létesítmények is megjelentek a környéken. Elsősorban a téglagyárak, Kavicsbánya, később textilüzem, hordó-, szalagszövő-, kocsilámpa gyár.

Cséry Lajos, akinek a mai Pestszentimrén ill. környékén 2600 holdas birtoka volt, szerződést kötött a fővárossal a hulladék elszállítására. A Nagykőrösi út mentén kialakított egy szemétkerakó telepet, ahol válogatták, osztályozták a hulladékot, szabadalmaztatott egy komposztálási eljárást, melynek segítségével az elporladt, elhumuszosodott szemétből adalékanyagok hozzá adásával szerves trágyát állítottak elő.

Az évtizedekig ide szállított szemét (több millió köbméter) mintegy másfél kilométer hosszúságban 100-800 méter szélességben, 20-25 méter magasságban hegyként halmozódott fel, melynek rekultivációja napjaink feladata maradt.

Szentlőrinc a XX. század első éveitől önálló települési rangot szeretett volna kapni.

Az itt élők iskolákat, óvodákat, kápolnát építettek, temetőt létesítettek.

Az Üllői úton közlekedő személy és teherszállításra is alkalmas keskenyvágányú vasutat 1910-ben adták át.

Pestszentlőrinc önálló nagyközséggé alakult, lakosainak száma ekkor 7824 fő. Fejlődés ettől kezdve felgyorsult. Újabb gyárak nyitották meg kapuikat, új katolikus templom, rendőrőrs, postahivatal kezdte meg működését.

1930 januárjában Soroksárpéteri is önállósult, 1931-ben pedig felvette Pestszentimre nevet. Kialakult itt is az akkori időknek megfelelő infrastruktúra.

1936-tól Pestszentlőrinc már megyei városi rangot kapott. Ekkor létesült gimnáziuma, épült meg a vásárcsarnok, s kezdődött meg a repülőtér építése (mely 1950-től szolgálja a polgári repülést).

A második világháború miatt a fejlődés megrekedt. A település lakóinak egy része a kitelepítések miatt csak 1945 tavaszán térhetett haza otthonába. A legnagyobb pusztítást az Állami Lakótelep szenvedte el, de sok lakóház sérült meg máshol is.

Az újjáépítést követően Pestszentlőrincet és Pestszentimrét a főváros XVIII. kerületeként Budapesthez csatolták.

A főváros részeként látványos fejlődés vette kezdetét. Az ipari létesítmények, közintézmények mellett lakótelepek épültek. A Lakatos és a Szentlőrinc – korábbi nevén KISZ – felépítése a 60-as évek lakásínségét enyhítette. A 70-es években épült fel a bezárt téglagyár helyén az új szakorvosi rendelőintézet, a sportcsarnok és a könyvtár.

A trianoni békeszerződés után Erdélyből menekült magyarok számára létesült állami lakótelep helyén épült fel a 10 emeletes lakóházakból kialakított Havanna lakótelep, melyen a kor szokásaitól eltérően egyidőben készültek a lakóházak és a kiszolgáló intézmények.

A 80-as évek végén kezdődött két újabb, igényes kivitelben készült lakónegyed kiépítése, melyek a rendszerváltás idején a tulajdonviszonyok tisztázatlansága miatt részben befejezetlenek maradtak, sorsuk azonban napjainkban rendeződik.

Cséry telep története:

Gróf Cséry Lajos 1872-ben vásárolt egy 2 600 holdas földbirtokot az akkori Vecséshez tartozó Pusztaszentlőrinc területén. Az uradalomban tehenészet és gyümölcsösei voltak, és félmillió facsemetét ültetett el a dűlő utak mentén. Az 1890-es években szerződést kötött a fővárossal az ottani szemét feldolgozására, melynek helyéül birtoka déli részét jelölte ki, ide a saját maga által üzemeltetett vasútvonalon érkezett a budapesti szemét, amely feldolgozására Cséry 1893-ban szabadalmat jelentett be. Az eljárás során az elhumuszosodott szemétből adalékanyag hozzáadásával szerves trágyát állított elő, melyet kertészetek és szőlészetek számára értékesített.

A vállalkozás 1900-ban részvénytársasággá alakult, és bár nyugat-európai szakemberek is meglátogatták a telepet és tanulmányozták az itteni eljárásokat. Az elszállított szemét mennyiségéről zajló folyamatos viták miatt a főváros Cséryvel 1906-ban szerződést bontott, majd a vállalkozás 1913-ra csődbe ment.

A telepet és az épületeket ekkor a főváros vette meg és folytatta működtetésüket. 1949-től tözeg segítségével trágyagyártásba is kezdtek, melyet a Szervestrágya Gyűjtő és Értékesítő Nemzeti Vállalat végzett. A sokszor nevet változtató vállalat 1952-től Fővárosi Talajérőgazdálkodási és Értékesítési Vállalként működött.

Ekkor már tartályos lovas kocsikkal gyűjtötték a szemetet, majd 1958-tól hulladékgyűjtő teherautókat is forgalomba állítottak. A Cséry telep 1960-ig üzemelt szemétkerakóként, de a szippantós kocsik még 2000-ben is idehordták rakományukat (a szemetet ezután megszűnt bányák feltöltésére használták, ilyen volt például a pestszentlőrinci téglagyár területe is).

A szeméthegy hasznosítása és a Cséry telep jelenlegi helyzete:

Az 1910-es évekre, amikor Cséry vállalkozása tönkrement a szeméthegy 1,5 km hosszú, 100-800 m széles és helyenként 20-25 m magas volt. Már ekkor guberálók lepték el a telepet, akik főleg a fűtésre alkalmas „Cséry-kocsz” után kutáltak.

A szeméthegy egy 1968-as felmérés szerint kb. 5,2 millió m³ anyagot tartalmaz, melyből 2,5 millió tonna szerves anyag keverék nyerhető ki, a szemét feldolgozását ekkor már gépesítették, fázisai a válogatás (színesfém, üveg, csont) rostálás (humusz) és a keverés (fekália, csatornaiszap) voltak. Ezekből 5-6 féle szerves trágyát állítottak elő, melyet kertészetek, gyümölcsösök, szőlészetek vásároltak meg.

A Cséry telepen 2003-ban az önkormányzatok szerződést írtak alá a létesítendő komposztáló felépítéséről, mely a tervek szerint a Csepelen fertőtlenített és szagtalanított évi 67 000 tonna szennyvíziszapot 20 m³-es tartályokban közúton szállították volna a Cséry telepre. Itt 15-20 % faanyag, zöldhulladék hozzáadásával évi 26 500 tonna komposzt állítottak volna elő. Erre vonatkozó pályázatot 2004. decemberében az Európai unió is jóváhagyott, és a 428,7 millió euró költségvetésből 65%-os támogatást biztosított volna.

A lakossági fórumokon tapasztalt ellenállás és a forráshiány miatt a XVIII. Kerületi önkormányzat 2008 nyarán a fővárossal kötött szerződés újratárgyalását és a beruházás elvetését kezdeményezte. Hozzájárult ehhez az is, hogy a főváros a 2003-as szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette (Pestszentimre csatornázása, külső kerületi körút). Miután az Európai unió szakértői is hozzájárultak a felülvizsgálathoz, 2009. február 16-ai sajtótájékoztatón a kerület vezetése hivatalosan is bejelentette, hogy a szennyvíziszap-komposztáló nem épül meg.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség:

Az ingatlan a Kettős-Kőrös utca – Péter-halmi erdősáv és a Bivaly rét által határolt területen található. Megközelítése az Ipacsfa utca és a Lőrinci út felől lehetséges. A több mint 54 ha területből több mint 33 ha az úgynevezett Cséry dombok, melyek a szakértői vélemény szerint kb 30%-ban veszélyes hulladékot tartalmaznak.

Tömegközlekedési eszközzel a Közdülő úton közlekedő autóbusszal megoldott, kb. 10 perc séta. Gépjárművel az Ipacsfa utca és a Lőrinci út felől lehetséges, itt mindkét oldalon gépjármű forgalom fogadására is alkalmas bejáratok találhatók porta szolgálattal.

Infrastrukturális ellátottsága rossz, mivel a lakott településtől távolabb helyezkedik el.



Ingtalan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingtalan természetbeni címe:	Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XVIII., Belterület 140018/3 hrsz.
Helyrajzi száma:	140018/3
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	FTSZV Kft. 1/1
Megnevezése:	erdő, kivett üzemi terület
Funkció a valóságban:	hulladék és szennyvízkezelés
Telek alapterülete:	Teljes: 545 501 m ² ebből erdő: 23 268 m ² , Értékelt: fertőzésmentes terület: 45 967 m² + 23 268 m² erdő, valamint meghatároztuk kármentesítés utáni, teljes földterület forgalmi értékét is
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 7 313 m ² , Értékelt: 7 313 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Építési korlátozás az ingatlan 65 200 m ² nagyságú területére 45 m magasság terjedelemben, jogosult a MATÁV Rt Bp-i Távbeszélő Igazgatósága Vezetékjog 305 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Jelzálogjog 100 000 000 Ft erejéig, jogosult: K&H Bank Zrt. Használati jog 2020.12.31-ig a változási vázrajzon I. jelű 38 ha 9788nm, a III. jelű 11 ha 5909nm, valamint a IV. jelű 8064nm terület vonatkozásában, jogosult: Budapest Főváros Önkormányzata

2.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú közbülső telek, melyet kerítés és az úgynevezett Cséry-dombok, valamint erdő határol. Az ingatlanon 18 db különböző állapotú épület, iparvágány, térbeton található.

Övezeti besorolása KV-HU-XVIII, mely övezet különleges városüzemeltetési terület, hulladékkezelésre, E-TG-XVIII, mely célzott területfelhasználási módja szerint, erdő, turisztikai célra, valamint KL-KT-XVIII, mely az Ipacsfa utca megnyitását jelentené, ezáltal a terület megosztására kerül.

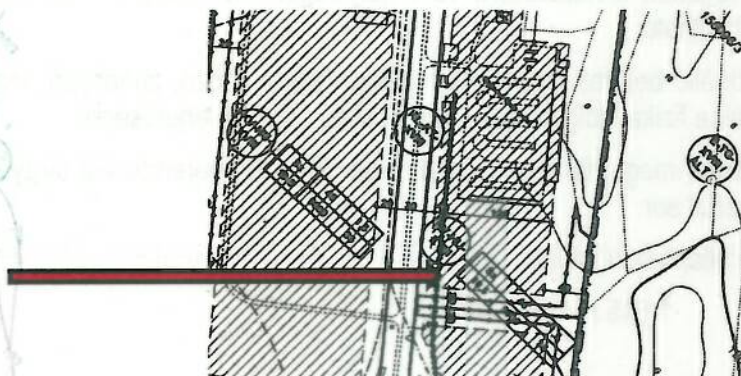
Övezeti besorolása:

FSZKT: KV-HU, E-TG

KSZT: KV-HU-XVIII, KL-KT-XVIII,
E-TG-XVIII

TSZT: K-Hull, Ev

KÉSZ: még nem készült el



Övezeti besorolása KV-HU-XVIII, mely övezet különleges városüzemeltetési terület, hulladékkezelésre.

Épület övezeti jelszava	Közbülső terület mérete	Építési mód	Temperatúra alatti hőszigetelés	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb szélterhelési mutató m/s ²
KV-HU-XVIII	9000 m ²	sz	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25 %	1,5

2.3 A felépítmények jellemzői

2.3.1 Irodaépület

A felépítmény építési éve:	1990-es évek
Szintszám:	három, földszint + I. emelet + felépítmény (kazánház)
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejáratától balra helyezkedik el
Alapozás:	pillér és sávalap
Szigetelés:	megfelelő
Felmenő falazat:	vb pillér közötti téglakitöltő falazat
Födém:	vb födém
Tető formája:	lapos tetős
Tetőhéjalás:	bitumenes lemezfedés
Külső burkolat:	8 cm utólagos hőszigetelés színezve
Nyílászáró szerkezetek:	érvényben lévő hőtechnikai előírásoknak megfelelő

	hőszigetelő üvegezésű műanyag nyílászárók
Fűtési rendszer:	új gázkazánokkal biztosított központi fűtés
Meleg vízellátás:	központi melegvíz
Fizikai állapot:	90 %

Az épület utólagos homlokzat hőszigetelését, külső és belső nyílászárók, elektromos hálózat, víz-, csatorna felszálló, illetve ejtő vezeték, I. emeleten a padlóburkolatok cseréjét, illetve felújítását 2012-ben elvégeztette a Megrendelő.

A szakipari munkákkal egy időben a gázkazánok cseréjére, valamint a radiátorok felújítására is sorkerült. Földszinten a nyílászárók és radiátorok, valamint az előcsarnok, mosdóhelyiségek felújításán kívül csak részleges javítási munkák készültek. A bejáratnál balra nyíló korábban konyha-étterem részt több, nagyobb egységre osztották.

A központi épület I. emeletén az igazgatóság és az irodai egységek találhatóak, a mai követelményeknek megfelelő kiszolgáló egységekkel és burkolatokkal, klímákkal együtt.

A földszinten a fent már rögzített leválasztásra váró helyiségen kívül férfi, női és mozgássérült mosdó, valamint tárgyaló helyiség található.

Szintén a földszinten, de önálló bejáratral rendelkező fehér-fekete öltöző, zuhanyzó, mosókonyha, szárító, mosdó helyiségek biztosítják a fizikai dolgozók tisztálkodási és öltözési lehetőségét.

A helyiségek tisztasági festése megtörtént, helyenként burkolatok és berendezési tárgyak cserére kerültek, de teljes felújítására nem került sor.

Az épület felújított részei jó állapotban vannak.

Nettó alapterület: 1 645 m²

2.3.2 Porta épületek

A felépítmények építési éve:	1987-es évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épületek elhelyezkedése az ingatlanon:	Ipacsfa utcai bejáratnál, illetve a Lőrinci út felőli bejáratnál
Alapozásuk:	sávalap
Szigetelés:	részben megfelelő
Felmenő falazat:	falazott téglá
Födém:	vö födém
Tetők formája:	lapos tetős
Tetőhéjalás:	bitumenes lemezfedés
Külső burkolat:	színezett vakolat
Nyílászáró szerkezetek:	faszerkezetű
Fűtési rendszer:	egyedi fűtés (cirkó, illetve elektromos hőtárolós kályha)
Meleg vízellátás:	villanybojler
Fizikai állapot:	75 %

Nettó alapterületek: 57 m² + 18 m²

2.3.3 Kerékpár tároló

A felépítmény építési éve:	1985-ös évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	A hátsó bejáratnál
Alapozás:	pillér
Szigetelés:	nincs
Felmenő falazat:	acélváz
Födém:	-
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	-
Nyílászáró szerkezetek:	-
Fűtési rendszer:	-
Meleg vízellátás:	-
Fizikai állapot:	65 %

Padozata a használatnak megfelelően beton.

Nettó alapterület: 256 m²

2.3.4 Laboratórium épület

A felépítmény építési éve:	1980-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejáratától balra helyezkedik el
Alapozás:	sávalap
Szigetelés:	helyenként nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla teherhordó falazat
Födém:	vö födém
Tető formája:	lapos tetős
Tetőhéjalás:	bitumenes lemezfedés
Külső burkolat:	színezett vakolat, több helyen felújítandó
Nyílászáró szerkezetek:	faszerkezetű
Fűtési rendszer:	üzemen kívüli központi fűtés
Meleg vízellátás:	központi meleg víz
Fizikai állapot:	65 %

Padozatok a használatnak megfelelően burkoltak, metlachi illetve beton burkolatúak, irodában pvc. A falazatok festett vakolatúak, a WC-ben, öltözőben zuhanyzóban, laborokban 2,1 m magasságban csempe burkolat készült. Az épületet jelenleg nem hasznosítják, felújítása szükséges.

Nettó alapterület: 129 m²

2.3.5 Garázs épület

A felépítmény építési éve:	1990-es évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejáratától balra helyezkedik el
Alapozás:	pillér és sávalap

Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	acélvázaz és téglapilléres, téglá kitöltő falazat
Födém:	helyenként szerelt álmennyezet
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	vakolat
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű garázkapuk
Fűtési rendszer:	jelenleg nincs (korábban központi fűtés, épületen belül)
Meleg vízellátás:	-
Fizikai állapot:	60 %

Padozatok a használatnak megfelelően burkoltak. A garázsban beton, üzemen kívüli kazánházban, a szociális blokkban mm. lap. A kazánház üzemen kívül van.

Nettó alapterület: 1 577 m²

2.3.6 Raktár épület

A felépítmény építési éve:	1990-es évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejárattól balra az útra merőlegesen
Alapozás:	pillér, sávalap
Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	-
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű
Fűtési rendszer:	nincs
Meleg vízellátás:	-
Fizikai állapot:	60 %

Padozata a használatnak megfelelő, betonburkolat.

Nettó alapterület: 303 m²

2.3.7 Garázmester épület

A felépítmény építési éve:	1990-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejárattól balra, benzinkútnál
Alapozás:	sávalap
Szigetelés:	megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	vb lemez
Tető formája:	lapos tető
Tetőhéjalás:	bitumenes szigetelés (ebben az évben újíították fel)
Külső burkolat:	vakolt, festett

Nyílászáró szerkezetek:	hőszigetelő üvegezésű
Fűtési rendszer:	gázkonvektor, elektromos lapradiátor
Meleg vízellátás:	egyedi villanybojler
Fizikai állapot:	80 %

Padozata a használatnak kerámia burkolat, megfelelő.

Nettó alapterület: 47 m²

2.3.8 Műhely épület

A felépítmény építési éve:	1990-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejáratától balra, hátsó kijáratnál
Alapozás:	pillér, sávalap
Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	toldaléknál (szociális bloknál) vb lemez
Tető formája:	magas tetős, lapos
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés, bitumenes szigetelés
Külső burkolat:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű
Fűtési rendszer:	nincs
Meleg vízellátás:	egyedi villanybojler
Fizikai állapot:	80 %

Padozata a használatnak megfelelő, betonburkolat

Nettó alapterület: 377 m²

2.3.9 Raktár - Műhely épület

A felépítmény építési éve:	1990-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfa utca felőli bejáratától balra, hátsó kijáratnál
Alapozás:	pillér, sávalap
Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	alulbordás vb. födém, álmennyezet
Tető formája:	lapos és magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés, bitumenes lemezszigetelés
Külső burkolat:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fém és faszerkezetű
Fűtési rendszer:	nincs, korábban a kazánház bontásra került
Meleg vízellátás:	- jelenleg nincs
Fizikai állapot:	65 %

Padozata a használatnak megfelelő, betonburkolat

Nettó alapterület: 538 m²

2.3.10 Bútor raktár

A felépítmény építési éve:	1990-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	hátsó bejáratnál a kerítéssel párhuzamosan
Alapozás:	pillér, sávalap
Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	-
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű
Fűtési rendszer:	nincs
Meleg vízellátás:	nincs
Fizikai állapot:	70 %

Padozata a használatnak megfelelő, betonburkolat

Nettó alapterület: 132 m²

2.3.11 Raktár

A felépítmény építési éve:	1990-as évekre tehető
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	hátsó porta épülettől jobbra a kerítéssel párhuzamosan
Alapozás:	pillér, sávalap
Szigetelés:	nem megfelelő
Felmenő falazat:	tégla
Födém:	-, álmennyezet
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fém és faszerkezetű
Fűtési rendszer:	helyenként egyedi
Meleg vízellátás:	egyedi
Fizikai állapot:	65 %

Padozata a használatnak megfelelő, betonburkolat

Nettó alapterület: 828 m²

2.3.12 Karbantartó műhely épület

A felépítmény építési éve:	1986-ban épült
Szintszám:	kettő, földszint + felépítmény

Épület elhelyezkedése a telken:	Az Ipacsfu utca felőli bejárattól jobbra helyezkedik el, a hátsó porta közelében
Alapozás:	pillér és sávalap
Szigetelés:	megfelelő
Felmenő falazat:	vb. vázas, téglá és beton kitöltő falazat
Födém:	előregyártott vb födém panel
Tető formája:	lapos tetős
Tetőhéjalás:	bitumenes lemez fedés
Külső burkolat:	-
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű és hőszigetelő üvegezésű műanyag nyílászárók
Fűtési rendszer:	hő lég befúvós központi fűtés és cirkó fűtés kiépítése megtörtént
Meleg vízellátás:	villanybojler
Fizikai állapot:	85 %

Padozatok a használatnak megfelelően burkoltak. A műhelyben beton, irodákban pvc, közlekedőben, és szociális helyiségekben kerámia burkolat készült felújítás során.

2012-ben a földszinti részen a korábban konyha helyiség átalakítására, leválasztására sor került. Itt irodák kerültek kialakításra, valamint teakonyha.

A műhely mögötti raktárak, kiszolgáló egységek egy részében szintén irodák és a dolgozók étkezését biztosító helyiségek találhatóak.

A felújított helyiségek állapota jó.

Nettó alapterület: 983 m²

2.3.13 Veszélyes hulladéktároló

A felépítmény építési éve:	1990-es évek
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	az Ipacsfu utca felőli bejárattól jobbra található
Alapozás:	pillér és sávalap
Szigetelés:	megfelelő
Felmenő falazat:	acélváz, részben téglá kitöltő falazat
Födém:	-
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	vakolat
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetű
Fűtési rendszer:	nincs
Meleg vízellátás:	-
Fizikai állapot:	65 %

Itt tárolják az előírásoknak megfelelően a veszélyes hulladékokat. Felújítására 2009-ben került sor. Jó állapotú épület. Padozata beton.

Nettó alapterület: 252 m²

2.3.14 Kerékpár tároló fészter

A felépítmény építési éve:	1985-ös évek
Szintszám:	egy, földszint
Épület elhelyezkedése a telken:	A hátsó bejáratától jobbra helyezkedik el
Alapozás:	pillér
Szigetelés:	megfelelő
Felmenő falazat:	acélváz
Födém:	-
Tető formája:	magas tetős
Tetőhéjalás:	hullámpala fedés
Külső burkolat:	-
Nyílászáró szerkezetek:	-
Fűtési rendszer:	nincs
Meleg vízellátás:	-
Fizikai állapot:	50 %

Padozata a használatnak megfelelően beton.

Nettó alapterülete: 60 m²

Az ingatlanon található szivattyúház, mérlegház falazott szerkezetek, használaton kívül vannak, állapotuk alapján bontásra érettek.

Az áramfogadó épület falazott szerkezet, elektromos művek által használt felépítmény.

2.4 Alapterület kimutatás

Építmény	alapterület (m ²)
Irodaépület	1 645
Porta épület (Ipacsfa utca)	57
Kerékpár tároló	256
Laboratórium épülete	129
Garázs épület	1 577
Raktár épület	303
Szivattyúház	14
Garázs-mesler épület	47
Műhely	377
Raktár-műhely épület	538
Bútor raktár	132
Porta épület (hátsó)	18
Raktár (hátsó portánál)	828
Karbantartó műhely	983
Áramfogadó épület	61
Mérlegház	36
Veszélyes hulladék tároló	252
Kerékpár tároló fészter	60
Összesen	7 313

Épület megnevezése	alapterület (m ²)
Irodaépület	1 645
Porta épület (Ipacsfa utca)	57
Kerékpár tároló	256
Laboratórium épülete	129
Garázs épület	1 577
Raktár épület	303
Szivattyúház	14
Garázs-mesler épület	47
Műhely	377
Raktár-műhely épület	538
Bútor raktár	132
Porta épület (hátsó)	18
Raktár (hátsó portánál)	828
Karbantartó műhely	983
Áramfogadó épület	61
Mérlegház	36
Veszélyes hulladék tároló	252
Kerékpár tároló fészter	60
Összesen	7 313

Vagyonértékeléskor több építményt nem vettünk figyelembe pld: - üzemeltetést biztosító építményeket, gázfogadó, szennyvíz átemelő, olajfogók, benzinkút, rámpák, térvilágítás, térburkolat stb., mert ezek nem képviselnek forgalmi értéket mivel nem tudni, hogy ténylegesen a kármentesítendő területen helyezkednek-e el, milyen kötelezettségek terhelhetik és az üzemeltetésükhöz megvannak-e az engedélyek teljes körűen.

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
•	<ul style="list-style-type: none"> szennyezett terület jelenlegi övezeti besorolása
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ingatlan megosztása rekultiváció után övezeti besorolásának módosítása 	<ul style="list-style-type: none"> rekultiváció nem valósul meg szennyezettség tovább terjed

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. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:**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.

Speciális feltételezések miatti eltérésekLegmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők

az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az álláhatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns ténytel teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

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/bérelti 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. 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, bérelti 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 (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 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.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási 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 újraterejtésének költségeit kell előírányozni, 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 mobiliákat 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 költségalapon számított forgalmi érték.

FELÉPÍTÉSE:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztenderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végző érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a nettó pótlási költségszámítás módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 *Nettópótlási költségszámítás*

Vagyonértékelésünk során két forgalmi értéket állapítottunk meg a nettó pótlási költségszámítási módszerrel.

Az **első** forgalmi érték az ingatlanon található felépítményekre + erdőre, valamint a fertőzésmentes, kármentesített teljes területre vonatkozik.

A **második** forgalmi érték megállapításánál csak a felépítményes, korábbi szakvélemény szerinti fertőzésmentes + erdő ingatlanrész becsült forgalmi értékét vettük figyelembe, mert a Cséry-dombok elnevezésű területrész jelenlegi állapotában nem hasznosítható és a kármentesítés költsége negatív irányba térítené el a teljes ingatlan forgalmi értékét.

A piaci összehasonlító módszert a földterületek értékének meghatározására alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlanal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan 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 korigált kínálati árakból kiszámítottuk a földterületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők jogi helyzet, az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, közmű ellátottság, a parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, övezeti besorolás, beépíthetőség.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások **első táblázata** tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a **korábban szakvéleményben meghatározott fertőzésmentes** földterület *forgalmi értékét*, mely beépítetlen telek 45 967 m² tekintetében **574 700 000 Ft+áfa** forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások **második táblázata** tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a **kármentesített teljes földterületre** meghatározott *forgalmi értéket*, mely beépítetlen telek 522 233 m² tekintetében **4 885 600 000 Ft+áfa** forgalmi értéket jelent.

A második lépésben értékelt ingatlan abból a szempontból speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest az ingatlan-nyilvántartásban szereplő telek mérete jóval nagyobb. Ez a tényező az ingatlan értékét jelentősen csökkenti, ezért ezt negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban, azaz -25%-al csökkentettük a kínálati adatokat.

A mellékletek között a Számítások **harmadik táblázata** tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az **erdőrész** *forgalmi értékét*, mely 23 268 m² tekintetében **6 800 000 Ft+áfa** forgalmi értéket jelent.

Épületek fajlagos árának megállapításánál az Építőipari Költségbebecslési Segédlet 2016. című segédlet - amelyet az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. adott ki, és megjelenését támogatta a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara, az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége, a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnök Kamara - irányelveit vettük figyelembe.

Ez a segédletek adott épülettípusokra fajlagos költségeket közöl.

A felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának irodára, raktárra vonatkozó adatait, a szükséges korrekciókkal. Így kaptuk meg épület típusonként pótlási költséget. A fizikai-, funkcionális- és a gazdasági-, környezeti avultságot épületenként határoztuk meg, amely alapján a *felépítmények nettó pótlási költsége*, kerekítve 608 480 000 Ft+áfa.

A mellékletek között a Számítások rész negyedik és ötödik táblázata tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19. szám alatti, 140018/3 hrsz.-ú, a FTSZV Kft. 1/1 tulajdonában lévő, erdő, kivett üzemi terület megnevezésű ingatlan értékelését a nettó pótlási költség-számítás módszerét alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **nettó pótlási** módszert alkalmaztuk. Első lépésben meghatároztuk a rendelkezésünkre álló szakvélemény alapján a fertőzésmentes terület + erdő + felépítmények értékét, mely az ingatlan jelenlegi értéke.

Második lépésben kármentesítés utáni értékét határoztuk meg az ingatlanok. A korábbi szakvélemény alapján a kármentesítés összege elérheti a tízmilliárdos nagyságrendet is, ezért ez az érték csak tájékoztató jellegű. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Szakvélemény alapján 45 967 m² fertőzésmentes és 23 268 m² erdőterület + felépítmények forgalmi értéke, kerekítve:

**1 192 400 000 Ft + áfa
azaz: egymilliárd-százkilencvenkétfélmillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (a fenti földterületre 69 235 m²-re vetítve):

**17 225 Ft/m² + áfa
azaz tizenhétezer-kétszázhuszonöt forint/m² + áfa**

Kármentesítés utáni teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**5 503 400 000 Ft + áfa
azaz: ötmilliárd-ötszázhárommillió-négyszázezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos *forgalmi értéke*, kerekítve (teljes telek alapterületre vetítve):

**10 090 Ft/m² + áfa
azaz tízezer-kilencven forint/m² + áfa**

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

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 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 vagyonerőtelelés 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 BFKV Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonerőtelelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyona 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 értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 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.

Diagnosztikai, statikai, **talaj szennyezettségi és más egyéb vizsgálatokat nem végeztünk, azok nem képezték feladatunkat, elfogadtuk az adatszolgáltatók által adott információkat, adatokat.**

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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.

6.4 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.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

6.6 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.

6.7 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.


6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

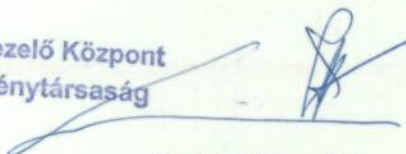
Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. október 26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


h.

Szabó Gáborné
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:02905/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.01.05.)

FW. Értékbecslés megrendelés XVIII. ker. 140018/3 hrsz. Ingatlan

tulajdoni lap1-16.01.05.jpg

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																				
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/2</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám:8000004/2688/2016 2016.01.05</p> <p>BUDAPEST XVIII. KER. Szektor : 1 Belterület: 140018/3 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">1196 BUDAPEST XVIII. KER. Ipacsfa utca 19. 'felújítási alatt' IRRSZ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. Az ingatlan adatai: alapszint adatak művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>min. ó</th> <th>terület ha m²</th> <th>kat. t. jogv. k. fill.</th> <th>szemlely adatok kat. jogv. ha m² k. fill.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a ördő</td> <td>4</td> <td>2 3260</td> <td>12.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b Kivett üres terület A földrészlet összes területe</td> <td>0</td> <td>52 2233</td> <td>12.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>54 5501</td> <td>12.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyző határozat: illeteli a BUDAPEST XVIII. KER. Belterület 140018/2 IRRSZ-t terhelő, jogosítalmi jog</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IRRSZ</p> <p>6. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 114115/1/2011/11.07.04 jogcím: vagyonbirtok 195703/2001/1990.03.04 utalás: II /5 jogállás: tulajdonos név: FT SZIV PÜVÁROSI TELEPÜLÉSTISZTASÁGI ÉS MUNKASZERVEZÉSI KFT. cím: 1196 BUDAPEST XVIII. KER. Ipacsfa utca 19. székhelyváltozás</p> <hr/> <p style="text-align: center;">IRRSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 144916/1/2000/91.09.24 építési korlátosság Az ingatlan 6 5200 m² nagyságú területére, 4) m nagyságú területre jogosult: név: MÁTYÁS BT BT-1 TÁVBESZÉLŐ IZOLÁCIÓSÁG cím: 1431 BUDAPEST Pf. 187</p> <hr/> <p>5. bejegyző határozat, érkezési idő: 14474/1/2011/10.04.02 vezeték jog 105 m² területre jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 1137274 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74</p> <hr/> <p>12. bejegyző határozat, érkezési idő: 166064/2/2015/15.10.14 jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió Ft és járulékaik erejéig. A követelés jogviszony jelzálogterhelés. jogosult: név: MÁR BANK ZRT. cím: 1001 BUDAPEST IX. KER. Lechner Ödön fasor 9.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>			1. Az ingatlan adatai: alapszint adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. ó	terület ha m ²	kat. t. jogv. k. fill.	szemlely adatok kat. jogv. ha m ² k. fill.	a ördő	4	2 3260	12.00		b Kivett üres terület A földrészlet összes területe	0	52 2233	12.00				54 5501	12.00	
1. Az ingatlan adatai: alapszint adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. ó	terület ha m ²	kat. t. jogv. k. fill.	szemlely adatok kat. jogv. ha m ² k. fill.																		
a ördő	4	2 3260	12.00																			
b Kivett üres terület A földrészlet összes területe	0	52 2233	12.00																			
		54 5501	12.00																			
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																				

tulajdoni lap2-16.01.05.jpg

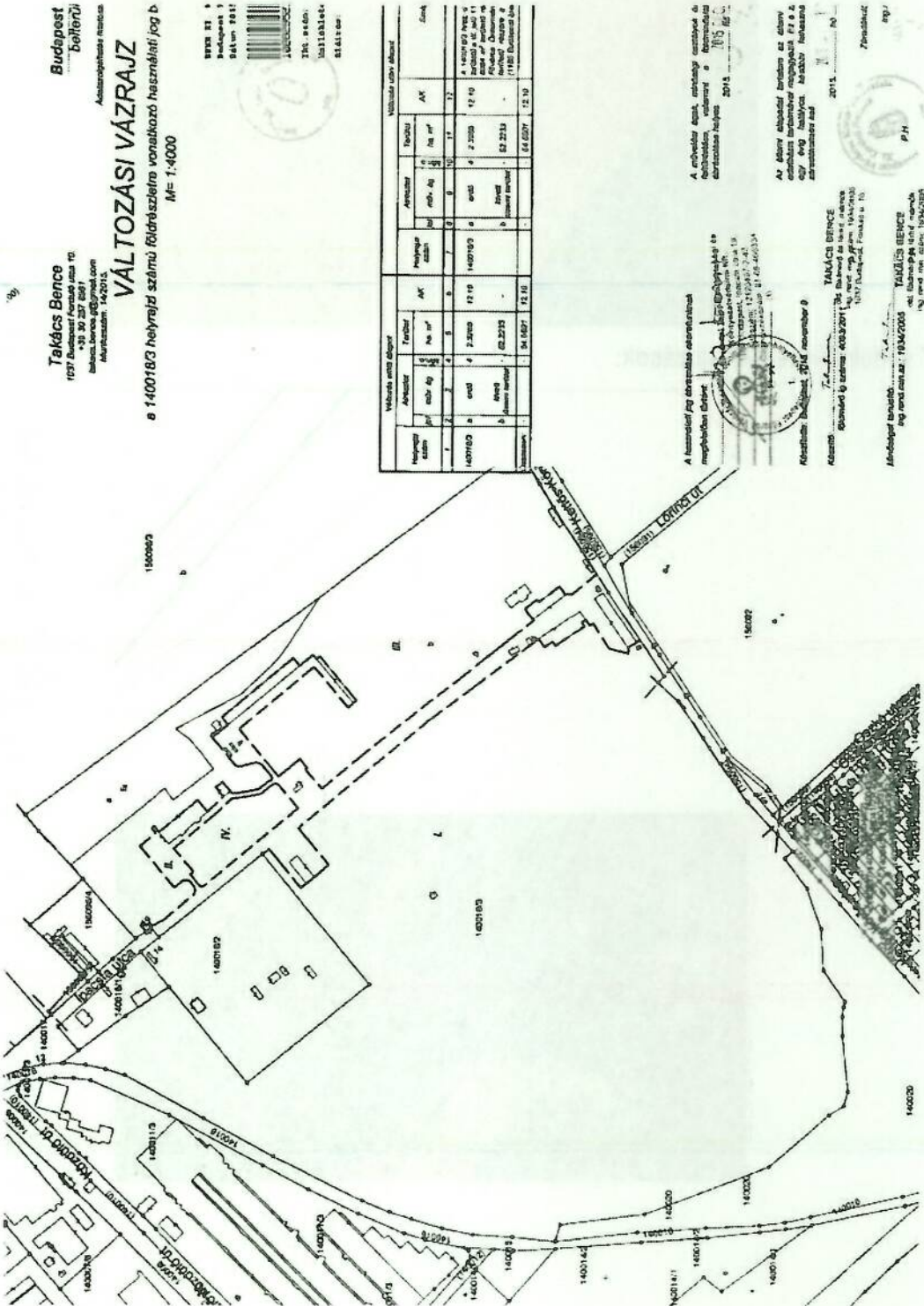
FW Értékbecslés megrendelés XVIII. ker. 140018/3 hrsz. Ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Báthfai utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415	Megrendelés szám: 8000004/2688/2016 2016. 01. 05	Csúsz 2/2
BUDAPEST XVIII. KER. Beltérület: 140018/3 helyrajzi szám	Sektor: 1	
Felvitelt az előző lapról		
III. RÉSZ		
17. bejegyző határozat, érkezési idő: 196609/1/2015/15.12.21		
Határozat jogsa: 2020.12.31-ig		
a változás: vázrajzban I. jelű 10 ha 9780m ² , a III. jelű 11 ha 5909 m ² , valamint IV. jelű 8064 m ² terület vonatkozásában		
jogszólt:		
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.		
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

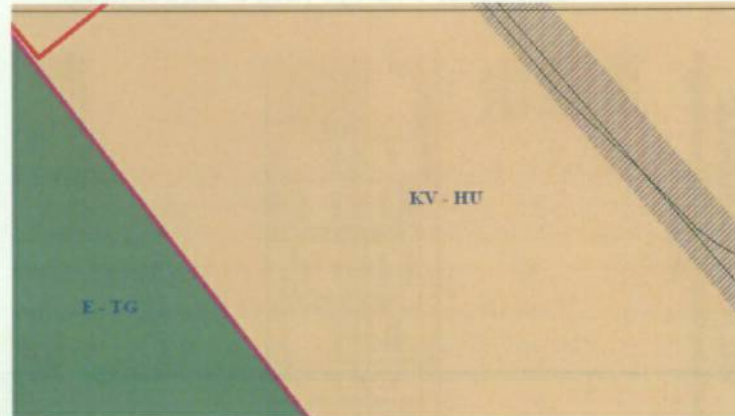
Mellékletek	
Cséry-telep használati megállapodás aláírt - melléklettel.pdf	444 KB
tulajdoni lap1-16.01.05.jpg	161 KB

Változási Vázrajz (2015. december)

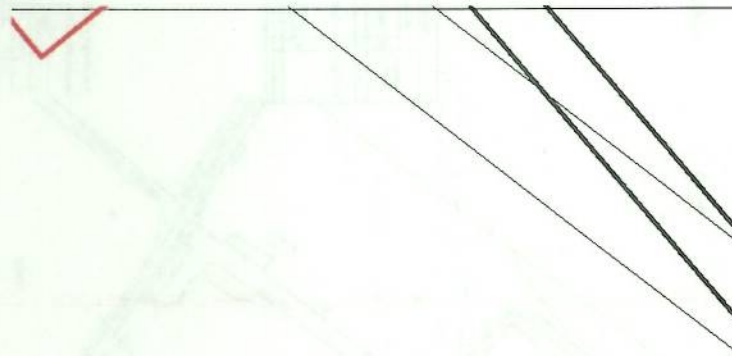


Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



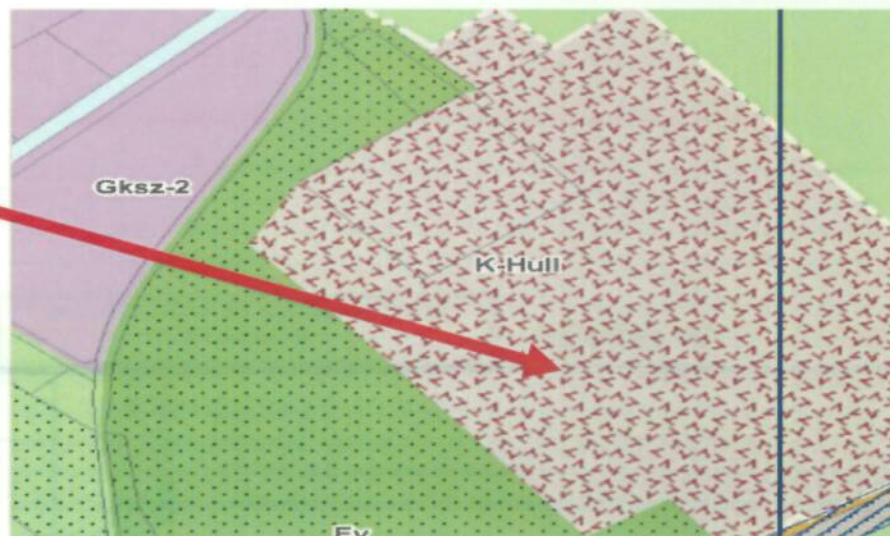
FSZKT védelmek és Korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull) a települési szilárd és folyékony hulladék (szennyvíz és iszap) kezelését, feldolgozását, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál, ide értve a veszélyes hulladékok kezelésének területeit is. Az épületeken kívül jelentős helyigényű műtárgyak létesítése is szükséges, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

11. táblázat: Hulladékkezelő, -lerakó területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XV.	Hulladékhasznosító Mű 1	Károlyi Sándor út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Cséry-telep	Ipacsfa utca
XXIII.	Hulladékhasznosító Mű 2	Ócsai út

A **hulladékgyűjtő udvarok** a települési hulladék gyűjtését, ideiglenes tárolását szolgálják, így a területükön zajló (nem zavaró hatású) tevékenységek nem indokolják különleges területfelhasználási besorolásukat. A meglévő és tervezett, nagyobb kiterjedésű, komplex hulladékudvarok a TSZT-ben Gksz-2 besorolást kaptak.

A kis területigényű (átlagosan 1000 m² nagyságú), egyszerű hulladékudvarok a helyi lakosság mindennapos igényeit szolgálják. Jó megközelíthetőségük alapvetően fontos, így jellemzően a lakó- és intézményi területeken belül, vagy azok szoros közelségében kerültek kialakításra. A TSZT a kisebb hulladékudvarok területeit a domináns területhasználat (jellemzően lakó, vagy intézményi terület) részeként kezeli. Ezen városüzemeltetési szempontból fontos telephelyek fennmaradását a kerületi településrendezési eszközök szintjén szükséges biztosítani.

Szakvélemény



REPÉT Környezetvédelmi, Vegyipari Termelő,
Szolgáltató Kft.

1143 Budapest, Hungária krt. 116-118.

Tel.: (1) 319 7563 Fax.: (1) 309-5064

E-mail: admin@repet.hu

HIÁNYPÓTLÁS

FELÜGYELETI INTÉZKEDÉS BEADVÁNYHOZ

AZ FTSZV KFT. TULAJDONÁBAN ÁLLÓ „CSÉRI-TELEP”
INGATLAN (1186 BUDAPEST, IPACSFÁ U. 10., HRSZ.:140018/3)

TELEKADÓ ÜGYÉBEN

BUDAPEST

2009. SZEPTEMBER

Budapest, XVIII. kerület, Cséri telep

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	3
1 BEVEZETÉS.....	4
2 A 140018/3 HRSZ. TELKEN TALÁLHATÓ ÉPÍTMÉNYEK SZÁMBAVÉTELE	7
3 A „CSÉRY-DOMBOK” ÁLTAL ELFOGLALT TERÜLET.....	9
4 A HULLADÉKTEST ALATTI TELEKRÉSZ ESETLEGES MŰSZAKI KIÉPÍTETTSÉGE	11
5 A LERAKOTT HULLADÉK ALATTI TELEKRÉSZ TERMÉSZETES ÁLLAPOTÁNAK MEGVÁLTOZTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÉRDÉS	11
5.1 A TERÜLET TERMÉSZETES ÁLLAPOTA A CSÉRI-TELEP KIALAKÍTÁSA ELŐTTI IDŐKBEN.....	11
5.2 A TERÜLET TERMÉSZETES ÁLLAPOTÁNAK MEGVÁLTOZÁSA A HULLADÉKOK SZENNYEZŐ HATÁSA KÖVETKEZTÉBEN	14
5.2.1 A hulladéktest környezeti állapota.....	14
5.2.2 Az eredeti eltemetett talaj környezetállapota	16
5.2.3 A kapilláris zóna és a talajvíztartó környezetállapota.....	16
5.2.4 A talajvíz környezetállapota.....	16
MELLÉKLETEK.....	18

Budapest, XVIII kerület, Cséri-telep

ELŐZMÉNYEK

A Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. (FTSZV Kft.) 2009. augusztus 11-én a 9 2965 iktatószámú levelében felkérte a Repét Kft.-ét, hogy a Bp. XVIII. ker. Cséri-telepet érintő építmény- és telekadó ügyben kezdeményezett felügyeleti intézkedés során felmerült szakmai kérdésekhez szakértői dokumentációt állítson össze. A szakmai kérdéseket a Pénzügyminisztérium 9404/3/2009. iktatószámú levele fogalmazza meg, az alábbiak szerint:

- a 140018/3 hrsz-ú telken található-e építmények, azok milyen jellegűek és mekkora (hasznos) alapterülettel rendelkeznek;
- az építménnyel le nem fedett telekrészből m²-ben kifejezve mekkora nagyságú területet foglalnak el a szemétdombok;
- a szemétdombok alatti telekrész vonatkozásában sor került-e valamilyen építmény vagy műszaki alkotás létrehozására (szigetelőréteg lerakása vagy hulladékmedence kialakítása, stb.) és amennyiben igen, úgy m²-ben meghatározva pontosan mekkora alapterületű telekrészen;
- sor került-e bármilyen más technológiával a szemétdombok alatt lévő telekrész természetes állapotának megváltoztatására, és ha igen milyen eljárással és m²-ben meghatározva pontosan mekkora alapterületű telekrészen.

Budapest XVIII. kerület, Cséri-telep

1 BEVEZETÉS

Az egykori Cséri-telep a mai Budapest XVIII. kerületében, a Közdülő utca – Nagykörösi út – Kettős Körös utca által határolt területen található (1. és 2. ábra). A terület jelenleg a Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft. tulajdonában és kezelésében van.

A Cséri-telep a XX. század első felében Budapest egyik legnagyobb személerakója volt. A mintegy 55 h-os terület jelentős része a jelenlegi jogszabályi feltételek szerint [20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről] nem megfelelően kialakított és rekultivált, bezárt lerakónak minősül. Az ebbe a kategóriába sorolható lerakók területén folytatható tevékenységek, ingatlanhasználatok terveit nagy mértékben befolyásolja a deponált anyagok környezeti minősége, szennyezettsége, elhelyezkedésének módja, s ezzel szoros összefüggésben a kapcsolódó környezeti elemekre gyakorolt hatása.

A Cséri-telep átfogó környezeti állapotvizsgálatára az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás keretében az FTSZV Kft. számára az akkor hatályos 193/2001. (X. 19.) Kormányrendelet alapján előírt teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálati és részletes tényfeltárási kötelezettség (a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság (KTVF) 11331/05 sz. határozata) kapcsán a 2005. évben került sor.

Az Imsys Kft. által 2005-ben elvégzett tényfeltárási munkák során három szénhidrogén-szennyezettségi gócot mutattak ki:

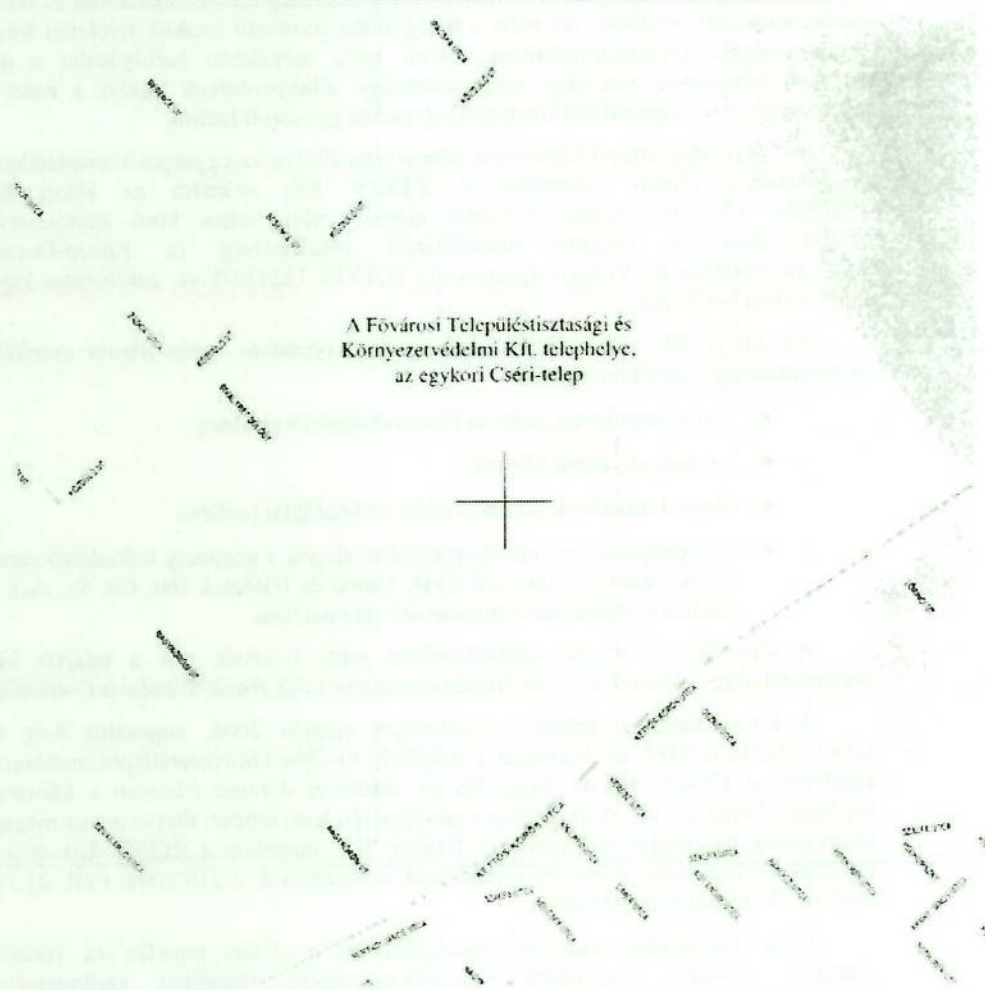
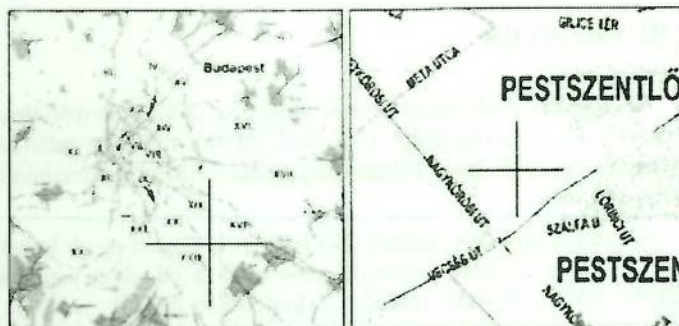
- olajos szennyvízleürítő és fázisszétválasztó területe;
- üzemanyag kutak környezete;
- olajos hulladékok komposztálási technológiai területe.
- A szennyezettségi gócekon kívül a talajvíz a telephely különböző pontjain is szennyezettnek bizonyult TPH, fémek és fémfémek (Ni, Co, Se, As), illetve általános vízkémiai komponensek tekintetében.

A tényfeltárási munka eredményeként tehát ismertté vált a talajvíz kiterjedt szennyezettsége, valamint a szénhidrogén szennyezettségi gócok létezése a Cséri-telepen.

A környezetállapot-felmérés eredményei alapján 2008. augusztus 8-án kiadott KTVF: 26711-6/2008. sz. határozat a telephely további környezetállapot-monitorozására kötelezte az FTSZV Kft.-ét, hogy két év elteltével dönteni lehessen a kármentesítés esetleges elrendeléséről. A döntéshez szükséges idő lerövidítése, illetve az azt megalapozó információk biztosítása érdekében az FTSZV Kft. megbízta a REPÉT Kft.-ét a tárgyi ingatlan részletes környezeti tényfeltárási munkáinak elvégzésével, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően.

Jelen hiánypótlási szakértői összeállításban a „Cséri ingatlan”-ra vonatkozóan elkészült részletes tényfeltárási záródokumentáció vizsgálati eredményeire és megállapításaira támaszkodunk a felügyeleti intézkedési eljárás keretében felmerült kérdések megvilágítása során. Az egyes kérdéseket a Pénzügyminisztérium idézett levelében szereplő sorrendben tárgyaljuk.

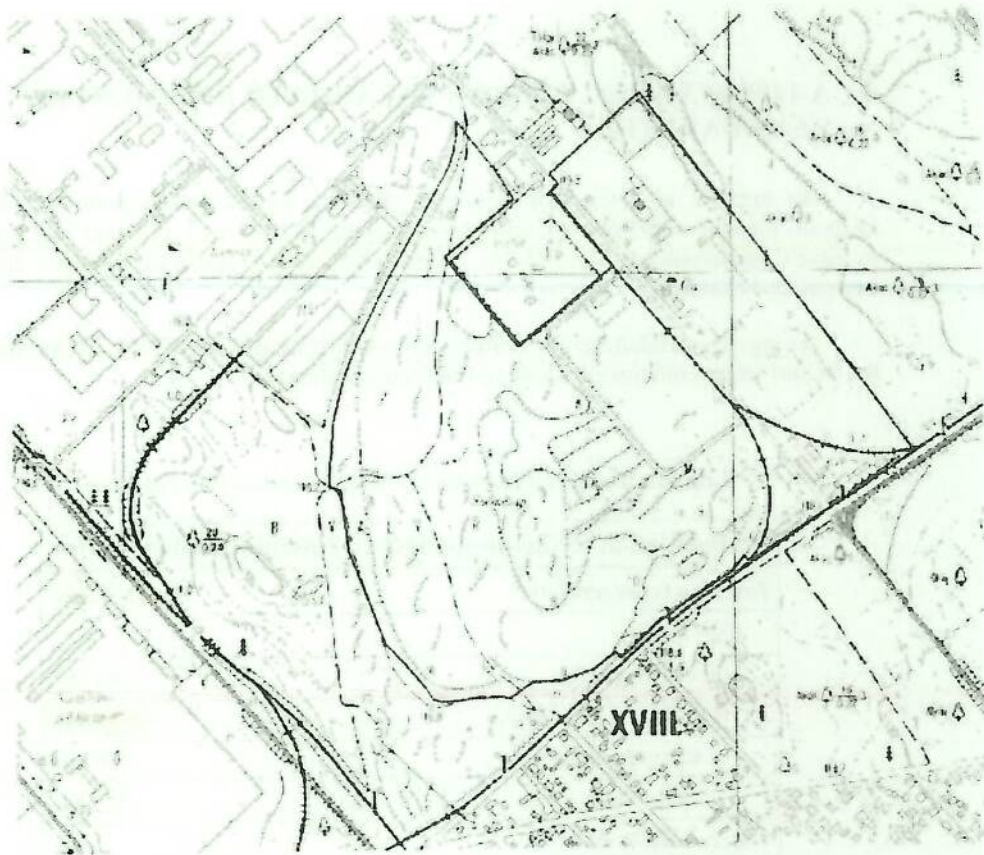
Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep



A Fővárosi Településtisztasági és
Környezetvédelmi Kft. telephelye,
az egykori Cséri-telep

I. abra. A Cséri telep elhelyezkedése Budapest várostérképén
(forrás: térképcentrum.hu)

Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep



2. ábra. Áttekintő topográfiai térkép a Cséri-telep ingatlan határvonalának (kék vonal) feltüntetésével (M = 1 : 10.000)

A vonatkozó tulajdoni lapot az **1. mellékletben**, a kataszteri helyszínrajzot a **2. mellékletben** csatoljuk.

Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep

2 A 140018/3 HRSZ. TELKEN TALÁLHATÓ ÉPÍTMÉNYEK SZÁMBAVÉTELE

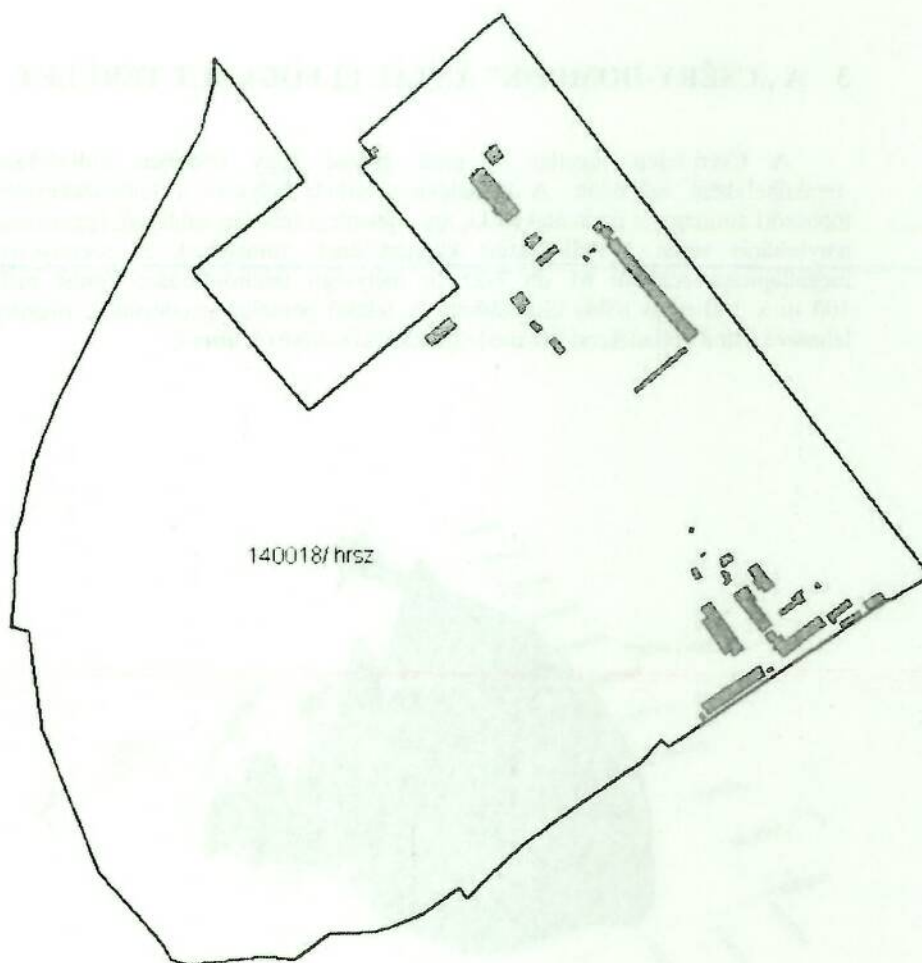
Az ingatlan területén több épület is található, többek között porta (64,91 m²), központi főépület (1197,63 m²), laboratóriumi épület (222,57 m²), valamint meleg garázs és egyéb raktáregyületek. Az 545.331 m²-es „Cséri-telep” ingatlanon található épületek összterülete 9.858,5 m².

Az ingatlanon található építmények helyszínrajzi megjelenítését a **3. ábrán** mutatjuk be, a Cséri-telep területmegoszlását az I táblázat tartalmazza.

I. táblázat Budapest XVIII. kerület, Cséri-telep ingatlan épület kimutatása

Az ingatlanon területmegoszlását	Hasznos alapterület m ²
<i>Ingatlan teljes területe</i>	545.331
<i>Ezen belül:</i>	
Eredeti talajfelszín	69.065
Hulladékkal fedett terület	476.266
Cséry dombok területe	391.000
Sík terület	85.266
<i>Ezen található:</i>	
Épületek brutó alapterülete	9.858,50
Műtárgyak, burkolt felületek	48.013,41
Erdő	23.268,00

Budapest, XVIII. kerület, Cseri-telep

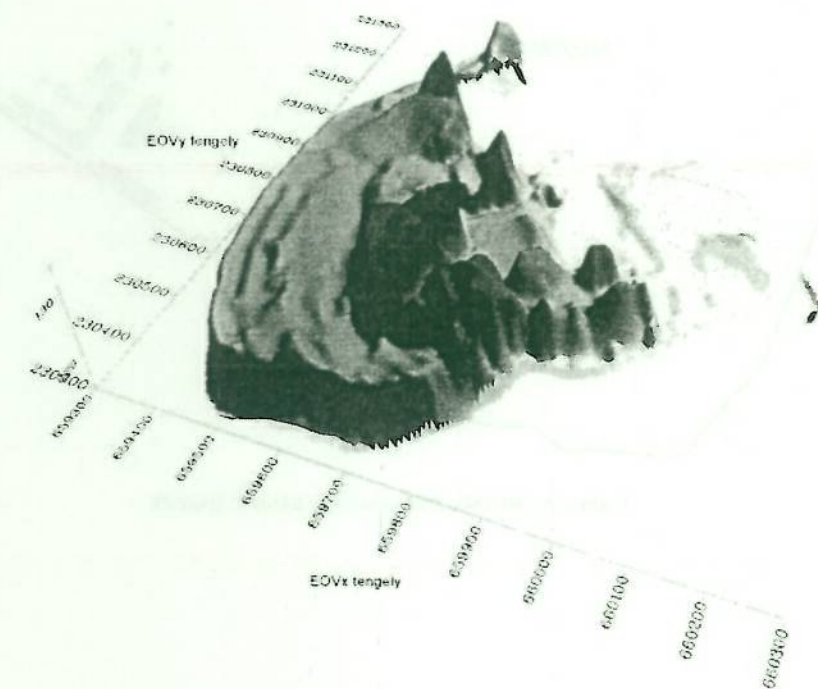


3. ábra. A 140018/3. hrsz. ingatlanon található épületek

Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep

3 A „CSÉRY-DOMBOK” ÁLTAL ELFOGLALT TERÜLET

A Cséri-telep ingatlan a múlt század nagy részében hulladékkezelő és -lerakóhelyként működött. A hulladéktest térbeli helyzete a hulladékkezeléssel járó többszöri átmozgatás útján alakult ki, így a jelenlegi felszíne rendkívül egyenetlen. Ezért a tényfeltárás során a hulladéktest kiterjedésének, tömegének és szennyezettségének megállapítása céljából 61 db 7-25 m mélységű feltáró-mintázó fúrást mélyítettünk 100 m x 100 m-es hálós kiosztásban. A feltáró pontokat geodéziailag rögzítettük, így lehetővé vált a hulladéktest 3D modelljének elkészítése (4. ábra).



4. ábra Budapest XVIII. ker. Cséri-telep. A hulladéktest 3D modellje

A feltárások adatainak térbeli kiértékelése alapján megállapítható, hogy a hulladék tömegének nagy része az Ipacsfa utcától Ny-ra helyezkedik el, ahol az erősen tagolt felszíni „Cséry szemétdombokat” alkotja. A hulladékvastagsági adatok térbeli megjelenítéséből azonban kitűnik, hogy az ingatlan K-i térszében, a lapos, kiegyenlített – tehát nem domboszerű – felszín ellenére szintén hulladék alkotja a térszint (5. ábra).



5. ábra. Budapest XVIII. ker. Cséri-telep. A feltöltés-vastagság izovonalas térképe és az ingatlan területén található épületek és építmények

Az ábra szerint a nem dombszerű területeken a lerakott hulladék vastagsága 1 m. Látható, hogy lerakott hulladékkal nem érintett területek csak alárendelten, az ingatlan DK-i pereme mentén, valamint az É-i parkosított telekrészen fordulnak elő.

Megállapítható tehát, hogy a Cséri-ingatlannak a hulladéklerakással terhelt része túlterjed a „szemétdombok” területén, s a telek felszínének csak mintegy 13%-án található hulladéktól mentes talaj. Az ingatlanon belül a hulladékkal fedett és a hulladéktól mentes felszín területi adatai a következők:

Ingatlan teljes területe:	545.331 m ²
Ezen belül eredeti talajfelszín	69.065 m ²
Ezen belül hulladékkal fedett terület:	476.266 m ²
Domb morfológia:	391.000 m ²
Sík terület:	85.266 m ²

A hulladéktest térinformatikai modellje segítségével kiszámítottuk az ingatlanon deponált hulladék térfogatát, ami: **3.018.949 m³**

Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep

4 A HULLADÉKTEST ALATTI TELEKRÉSZ ESETLEGES MŰSZAKI KIÉPÍTETTSÉGE

A hulladékkal lefedett telekrészen a környezeti elemek védelmét szolgáló műszaki kialakítás (szigetelési rétegrend, vízelvezetési rendszer) nem létezik. Ennek magyarázata, hogy a hulladék fő tömegének elhelyezése a múlt század elejétől a hetvenes évekig tartott, amikor a környezetvédelmi ismeretek és ezzel összhangban a jogszabályi előírások még nem terjedtek ki a hulladékok káros hatásai elleni védelemre.

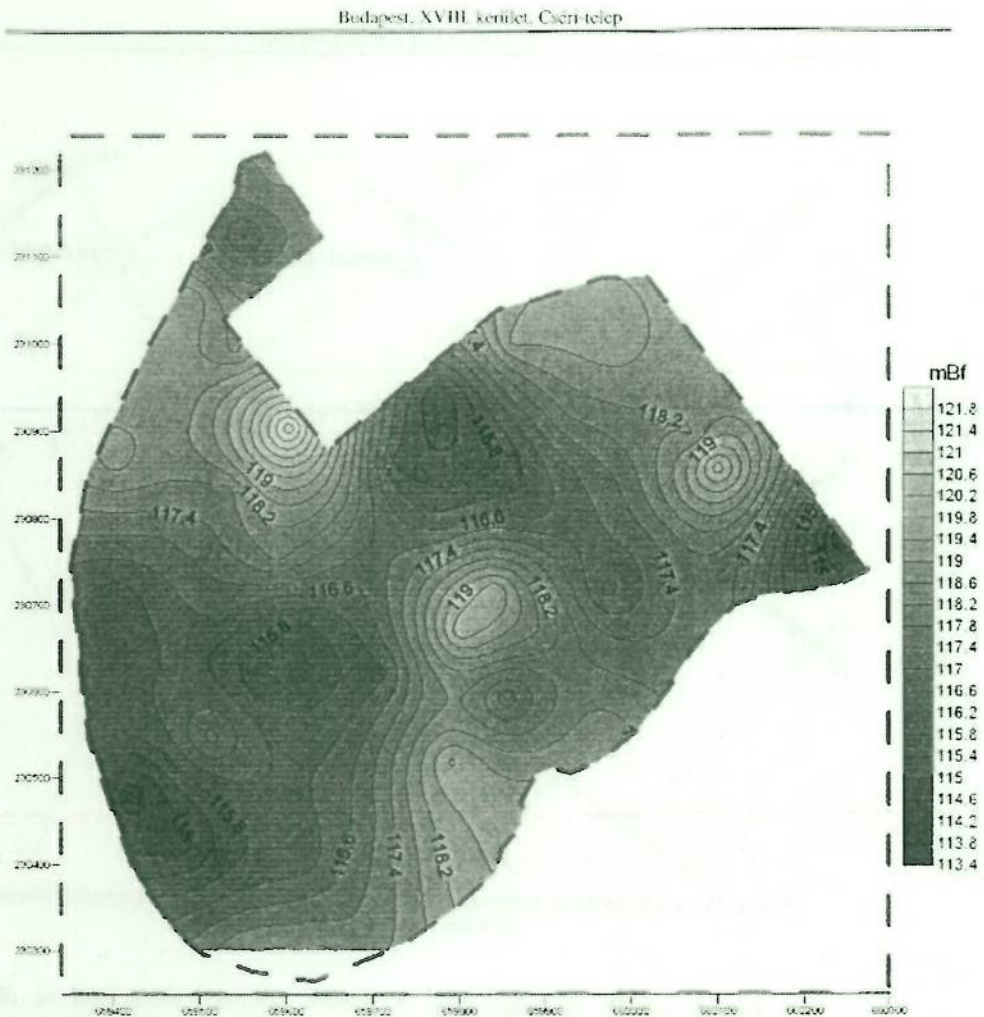
A hulladékdeponia utólagos szigetelésére az utóbbi 10-20 évben, a hulladéklerakással és a lerakókkal kapcsolatos jogi szabályozás megszületését követően sem került sor. Ennek érthető okai között a hulladék óriási tömege (l. az előző fejezetet), és az ezzel járó hatalmas költségek biztosításának nehézségei mellett a jogszabályi kööttségek akadályai is szerepelnek. A hulladéklerakók létesítésével kapcsolatban korábban kiadott, de a jelenleg hatályos 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet 3.§ (4) szerint is lakóövezeti környezetben hulladéklerakó nem létesíthető. Ezek alapján a Repét Kft. tényfeltárási dokumentációjában megfogalmazott javaslatok szerint az ingatlan teljes körű környezetvédelmi kármentesítése szükséges.

5 A LERAKOTT HULLADÉK ALATTI TELEKRÉSZ TERMÉSZETES ÁLLAPOTÁNAK MEGVÁLTOZTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÉRDÉS

A hulladékdeponia alatti eredeti eltemetett térszín természetes állapota már a lerakás megkezdése előtti időben, majd a lerakás következtében is jelentősen megváltozott. E megállapítás értelmezéséhez a részletes tényfeltárást egyes eredményeinek bemutatása szükséges.

5.1 A TERÜLET TERMÉSZETES ÁLLAPOTA A CSÉRI-TELEP KIALAKÍTÁSA ELŐTTI IDŐKBEN

A mai Budapest, Ipacsfa u. 10., hrsz.:140018/3 ingatlan eredeti felszíne a közvetlen környező térség terepszintjéből és annak általános DNy-i lejtéséből következően 116-124 mBf között volt. A dunai eredetű felszíni, felszín közeli fiatal kavicsos rétegekben gazdag Dél-Pesti-hordalék síkság ezen a területen is jellemző, enyhén hullámos morfológiáját a 19. század végéig üzemelő kavics- és homokbányászat formálta tovább. Ennek eredményeként alakult ki a bányagödörrel tagolt vizenyős természeti kép, ami a nyolcszázas évek derekán kiadott topográfiai térképeken is jól felismerhető (6. ábra).



7. ábra. Budapest XVIII. ker. Cséri-telep. A hulladékösztlet aljzatmorfológiája

Az eltemetett térszín szintvonalas térképén jól látszik a bányászkodás által kialakított felszínyegyenlenség, ami 114 – 121 mBf. között változik. Ebből következik, hogy a kavics- és homokbányászat következtében a Cséri-ingatlan területének felszíne a hulladéklerakás megkezdésének idején a környezet előzőekben említett eredeti térszínéhez képest 2-3 m-rel mélyebb volt. A talajvíz jellemző járását (112-115 mBf.) figyelembe véve tehát a Cséri-telepen a bányagódrös térszín mélyebben fekvő részei a lerakás idején vízben álltak.

A bemutatott összefüggések alapján megállapítható, hogy a mai Cséri-ingatlan területén az egykori bányászkodás a felszín természetes állapotát lényegesen megváltoztatta. A bányászattal bolydított területen a hulladékok elhelyezése talajától megfosztott, tehát környezeti szempontból érzékennyé tett felszínen, a felszín alatti vízbe való közvetlen szennyezés-bevezetést megvalósítva történt [219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet], ami a jelenlegi jogszabályi megfelelés értelmében nem tartható fenn [302/2008. (XII. 17.) Korm. rendelet].

5.2 A TERÜLET TERMÉSZETES ÁLLAPOTÁNAK MEGVÁLTOZÁSA A HULLADÉKOK SZENNYEZŐ HATÁSA KÖVETKEZTÉBEN

A tényfeltárás során a hálós telepítésű fúrások, továbbá a reprezentatív nagytalajmintákat szolgáltató markolások feltárásokból részletes mintázás és laborvizsgálat történt a hulladéktest, az egykori felszíni talajréteg, a kapilláris zóna, valamint a talajvíztartó, illetve a talajvíz környezetállapotának megállapítása céljából. A több mint 10 000 db vizsgálati adat kiértékelése a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KIIVM, illetve a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet, továbbá a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet „B” szennyezettségi és a környezetegészségügyi kockázatelemzés alapján kidolgozott „D” kármentesítési célállapotú határértékekhez viszonyítva történt. Ennek eredményei alapján az ingatlan környezeti állapotára vonatkozóan a következők állapíthatók meg:

5.2.1 A hulladéktest környezeti állapota

A vizsgálati adatok szerint a hulladéktestben csak elvétve fordulnak elő szennyezéstől mentes szelvények vagy minták. A szennyezettség területi eloszlásának szemléltetésére az **3. sz. mellékletben** bemutatjuk a feltárások átlagmintáinak adataiból szerkesztett izokoncentrációs térképeket, a „B” és a „D” határértékek szerinti lehatárolásokkal, a leginkább jellemző nehézfémekre (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn) és PAH vegyületekre (benz(a)pirén, benzperilén, fluorantén) vonatkozóan. A szennyezettség számszerű érzékeltetése céljából a **2. táblázatban** bemutatjuk a markolások nagytalajminták vizsgálati adatait.

Az adatok értékelése szerint a hulladéktest anyagának mintegy 30 %-a veszélyes hulladéknak minősül.

Megállapítható, hogy a szabad felületű, laza, porózus szerkezetű hulladékdeponián a csapadékvíz akadálytalanul beszivároghat, s az abból kioldható szennyező anyagokat a hulladéktest alatti közegek felé továbbítja. Ennek megfelelően az ingatlan, a felszínén lerakott mintegy 3 millió m³ hulladékkal, a felszín alatti környezeti elemek vonatkozásában szennyező forrásként szerepel. Ennek hatását a telek, illetve az ahhoz tartozó talajszelvény és talajvíz természetes állapotának káros megváltozására a következő bekezdésekben tárgyaljuk.

Budapest, XVIII. kerület, Cséri-telep

2. táblázat Hulladék-feltöltés markolós mintavétel - nehézfém, TPH, BTEX és PAH vizsgálati eredményei

	c	"a"	"b"	DL	Cséri telep	Cséri telep	Cséri telep	Cséri telep	Cséri telep	Cséri telep	Cséri telep
					Cséri telep markolás	I/0,0-7,0 ÁTL	II/0,0-7,0 ÁTL	III/0,0-7,0 ÁTL	IV/0,0-7,0 ÁTL	V/0,0-7,0 ÁTL	VI/0,0-7,0 ÁTL
					31321	31384	31385	31386	31387	31388	31389
PAH-ok											
Acenaftilén	mg/kg	0,03	1,0	0,0010		0,340	0,390	0,170	0,058	0,058	0,022
Acenafén	mg/kg	0,03	1,0	0,0010		0,057	0,020	0,027	0,006	0,006	0,001
Fluorén	mg/kg	0,04	1,0	0,0010		0,070	0,012	0,010	0,007	0,007	0,003
Fenantren	mg/kg	0,04	1,0	0,0010			0,450	0,340	0,340	0,240	0,057
Antracén	mg/kg	0,04	1,0	0,0010		0,420	0,350	0,200	0,091	0,066	0,026
Fluorantén	mg/kg	0,05	1,0	0,0010			0,640	0,650	0,690	0,390	0,097
Piren	mg/kg	0,02	1,0	0,0010			0,540	0,540	0,510	0,360	0,079
Benzantracén	mg/kg	0,02	1,0	0,0010			0,830	0,750	1,100	0,480	0,054
Krizén	mg/kg	0,02	1,0	0,0020			0,870	0,780	1,200	0,500	0,100
Benzo(b)fluorantén	mg/kg	0,02	1,0	0,0020			3,000	2,400		1,600	0,320
Benzo(k)fluorantén	mg/kg	0,01	1,0	0,0020			1,200	1,100		0,920	0,160
Benzo(a)pirén	mg/kg	0,02	1,0	0,0020			1,700	3,300		0,990	0,190
Indenopiren	mg/kg	0,03	1,0	0,0020				1,600		1,100	0,160
Dibenzantracén	mg/kg	0,01	1,0	0,0020		0,880	0,610	0,470	0,790	0,310	0,051
Benzo(e)pirén	mg/kg	0,002	1,0	0,0020				1,900		1,200	0,17
Összesen 6 PAH	mg/kg					16,260	11,210	8,770	14,790	6,130	0,921
Összesen 15 PAH	mg/kg	0,50	1,0			16,867	15,232	12,247	18,791	8,257	1,370
TPH	mg/kg	50,00	100,0	5,0		97	90	548	106		nd
Alkilbenzolok											
benzol	mg/kg	0,1	0,2	0,02		nd	nd	nd	nd	nd	nd
toluol	mg/kg	0,05	0,5	0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
etilbenzol	mg/kg	0,05	0,5	0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
xilolok	mg/kg	0,05	0,5	0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
isopropil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
n-propil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,3-trimetil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,3,5-trimetil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,2-dimetil-eti-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
terc-butil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,2,4-trimetil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
terc-butil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
isopropil-toluol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,2,3-trimetil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
n-butil-benzol-p-dicetil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,3-dizopropil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
1,3,5-trietil-benzol	mg/kg			0,01		nd	nd	nd	nd	nd	nd
Egyéb alkilbenzolok összesen	mg/kg					nd	nd	nd	nd	nd	nd
Fém tartalom vizsgálat											
Al	mg/kg					27 200	23 800	20 700	21 400	21 000	17 200
As	mg/kg	10,00	15,0							38,30	
Ba	mg/kg		250,0			208,0	179,0	158,0	112,0	196,0	134,0
B	mg/kg	150,00				124,0	208,0	144,0	147,0	86,5	198,0
Cd	mg/kg	0,50	1,0						2,44	2,82	2,01
Co	mg/kg	15,00	30,0			14,50	11,60	11,40	10,20	17,30	6,56
Cr	mg/kg	30,00	75,0			73,3		61,7	57,4	80,0	27,1
Cu	mg/kg	30,00	75,0			11,5			310,0	60,2	211,0
Hg	mg/kg	0,15	0,5							0,40	0,84
U	mg/kg					45,10	35,50	39,50	39,70	40,90	35,40
Mn	mg/kg	3	7,0							3,02	5,96
Ni	mg/kg	25	40,0						43,40		77,40
P	mg/kg					1 720	1 790	1 620	1 270	2 350	674
Pb	mg/kg	25	100,0								137,00
S	mg/kg					16 400	11 600	13 600	10 700	7 600	10 500
Se	mg/kg	0,80	1,0							1,64	1,20
Ti	mg/kg					564	387	446	489	101	398
V	mg/kg					94,2	85,4	59,6	66,1	51,9	49,8
Zn	mg/kg	100	200,0								298
Fe	mg/kg					51 700	58 800	48 500	61 600	40 200	24 300
Mg	mg/kg					652	611	562	476	655	306
Na	mg/kg					2 630	2 640	2 710	2 210	2 590	2 070
K	mg/kg					5 110	4 950	4 460	4 240	5 240	2 600
Mg	mg/kg					7 340	8 100	7 490	7 750	8 440	4 110
Ca	mg/kg					47 600	51 000	47 800	46 200	37 500	22 500

Budapest, XVIII. kerület, Cséri telep

5.2.2 Az eredeti eltemetett talaj környezetállapota

Az eredeti eltemetett talajban csak elvétve, kisebb foltokban és csupán a szennyezők szűk körére vonatkozóan fordul elő szennyezettség. Ilyen pl. a Hígany, amelynek szennyezettségi térképét a **4. sz. mellékletben** mutatjuk be.

A nagy tömegű, erősen szennyezett hulladéktest és az alatta fekvő talajszelvény kistokú és csak helyenként jelentkező szennyezettsége látszólag ellentmondásban áll egymással. A jelenség magyarázatát a lerakást megelőző bányászkodás hatása adja. Amint korábban említettük, kifejtéskor eltávolították a szennyeződések visszatartásában szerepet játszó felső talajszinteket. Ezért a hulladéktesten átszivárgó csapadékvízzel a szennyeződés akadálytalanul, tehát megkötődés nélkül (anélkül, hogy a réteget elszennyezné) haladhat a mélyebb szintek felé.

5.2.3 A kapilláris zóna és a talajvíztartó környezetállapota

Tekintve, hogy a kapilláris zónát és a talajvíztartó réteget ugyanolyan szemcsés folyóvízi hordalékok alkotják, mint a humuszos szintektől megfosztott felszíni képződményeket, az előző fejezetben leírt jelenség itt is jellemző. A kistokú, illetve a rétegheterogenitásokhoz köthető pontszerű szennyezettségre a TPII és a cink eloszlására vonatkozó térképeket mutatjuk be (**5. sz. melléklet**).

5.2.4 A talajvíz környezetállapota

Az eddigiekből következik, hogy a talajvíz a hulladékokból a csapadékvízzel behozott szennyezőkkel szemben sérülékeny. Ebből eredően a Cséri-telep ingatlanhoz tartozó talajvíztestet általános kiterjedésű összetett szennyeződés jellemzi, amelynek bemutatására mellékeljük az As, Cr, Mo, Ni, Zn nehézfémek, egyes rákkeltő PAH vegyületek (benzantracén, benzperilén, benzo(b)fluorantén, fenantrén, fluorantrén) klórozott szénhidrogének (klórbenzol, triklór-etilén) területi szennyezettségi térképeit a talajvízre vonatkozóan (**6. melléklet**).

A talajvíz nehézfémekre, valamint szerves szennyezőkre vonatkozó vizsgálati eredményei alapján megállapítható, hogy a hulladékos feltöltésből kiindulva az ingatlan alatti talajvíztestet jelentős mértékű összetett szennyezés érte. A szennyeződés a maga komplex kifejlődésében leginkább a Cséri-dombok középső területére, valamint a telephely D-i, DK-i zónájára jellemző, de végül is szennyeződéstől mentes talajvízminta alig fordult elő a vizsgálat során. A jórészt kommunális eredetű szennyezőkön kívül a legsúlyosabb kockázatot az arzén, a nikkel, a PAH vegyületek, valamint a klórozott alifás és aromás vegyületek okozzák. Ennek mentesítése érdekében a műszaki beavatkozás feltétlenül indokolt, különös tekintettel a szennyeződés telekhatárt átlépő, D-i irányú terjedésére.

Budapest XVIII. kerület Cséretelep

...szességeben megállapítható tehát, hogy a Cséretelepi ingatlan hulladékdepónia alatti ...
 ...állapotát természetes állapotra a hulladéklerakást megelőzően, de még inkább a ...
 ...kapcsolatban jelentősen megváltozott. A változás a környezetállapot ...
 ...teromlásához, a szomszédos lakott területeket is veszélyeztető ...
 ...kockázat fellépéséhez vezetett. A környezetállapot helyreállítása, ...
 ...kockázat megszüntetése érdekében elkerülhetetlen a kármentesítés ...
 ...amelynek terheit – szakértői becslés szerint – tízmilliárdos nagyságrendbe

2009. szeptember 10.

Dr. Andó József

SZH-414-2/2003 Földtani szakértő

SZKV-14 Hulladékgazdálkodás környezetvédelmi szakértő

SZKV-17 Víz- és földtan/közeg-vevélem szakértő

Molnár Martina

Dr. Andó József

Földvári Péter

Hepét Kft.

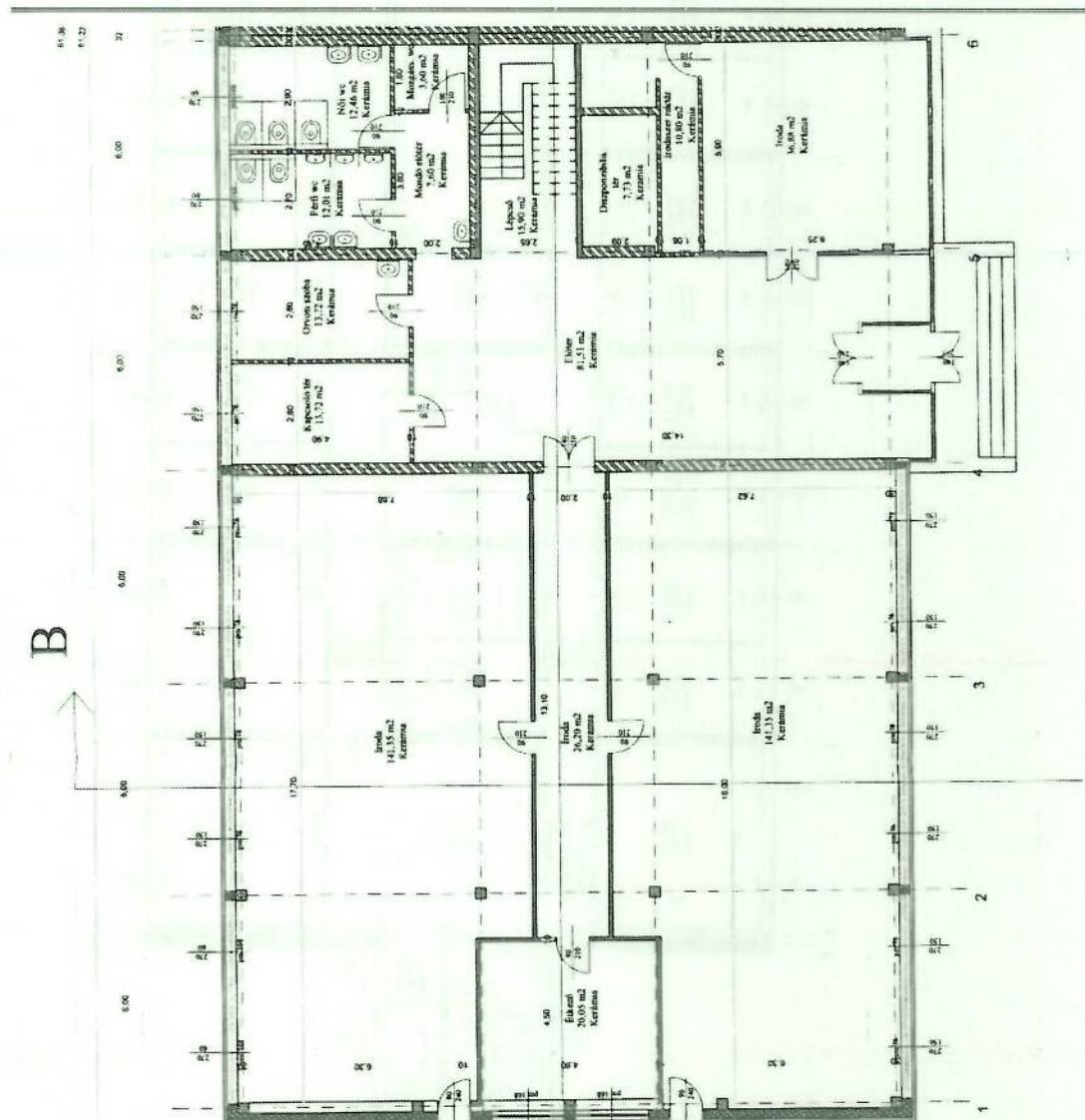
1148 Bp., Hengere ut. 118/118

Akkorán: 11368347-2-42

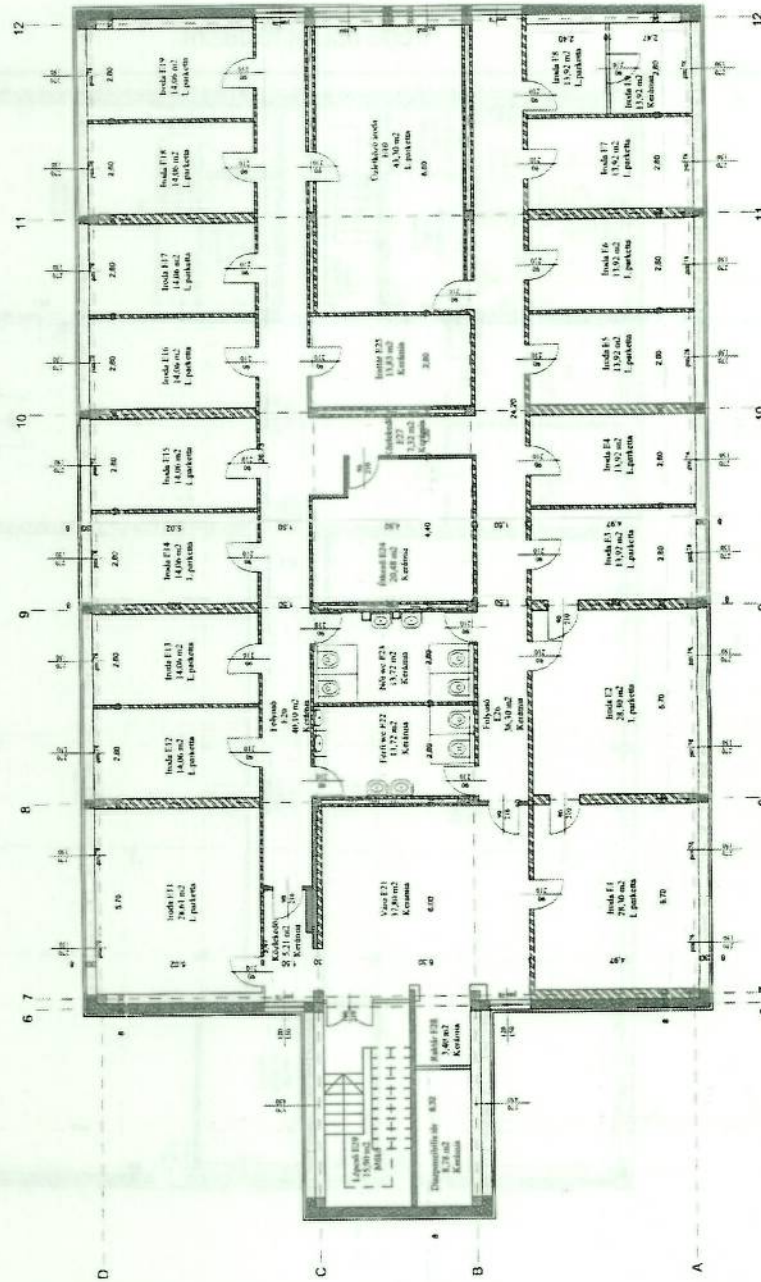
Cég. sz. 01-05-010972

Alaprajzok

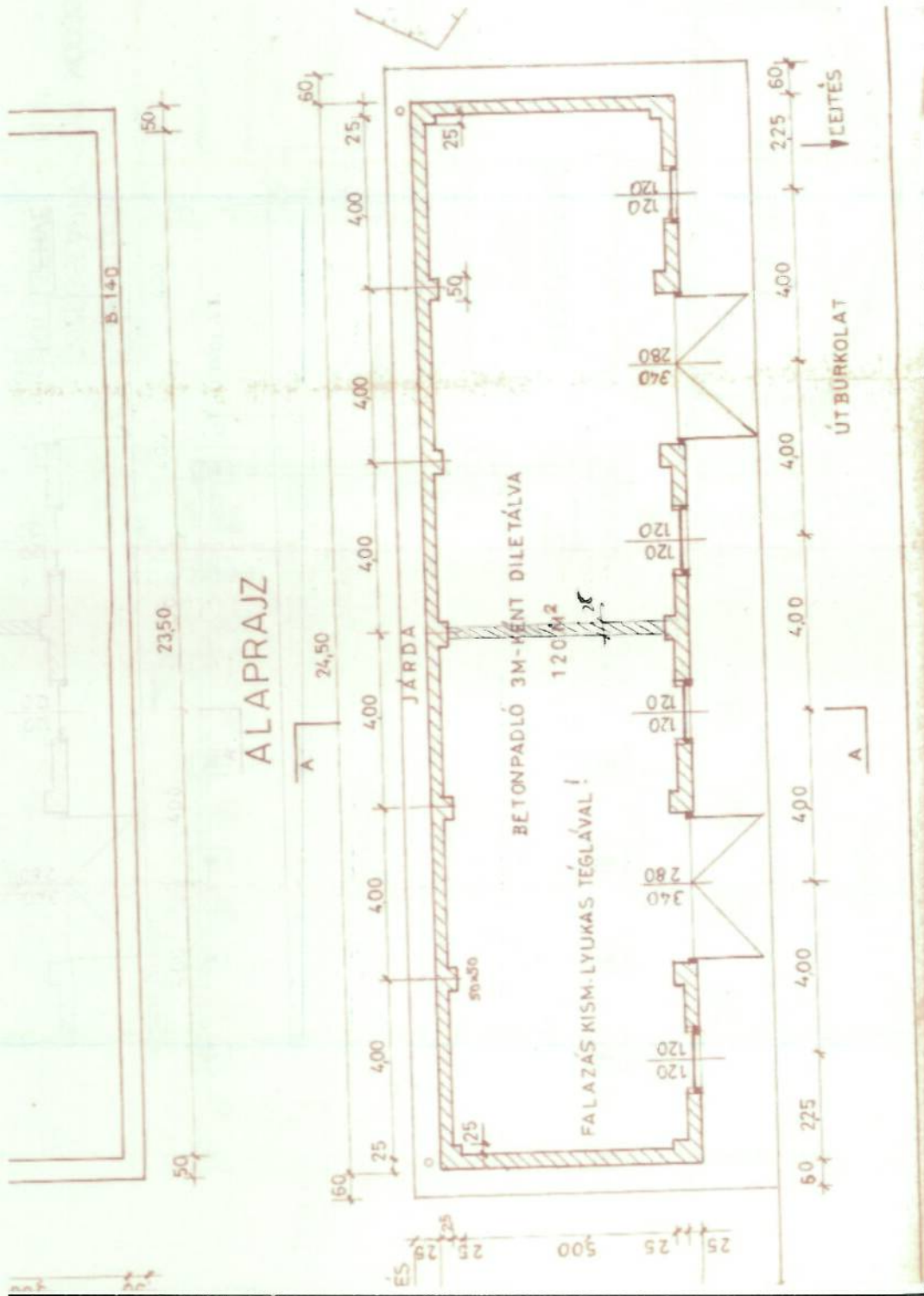
Iroda épület földszint



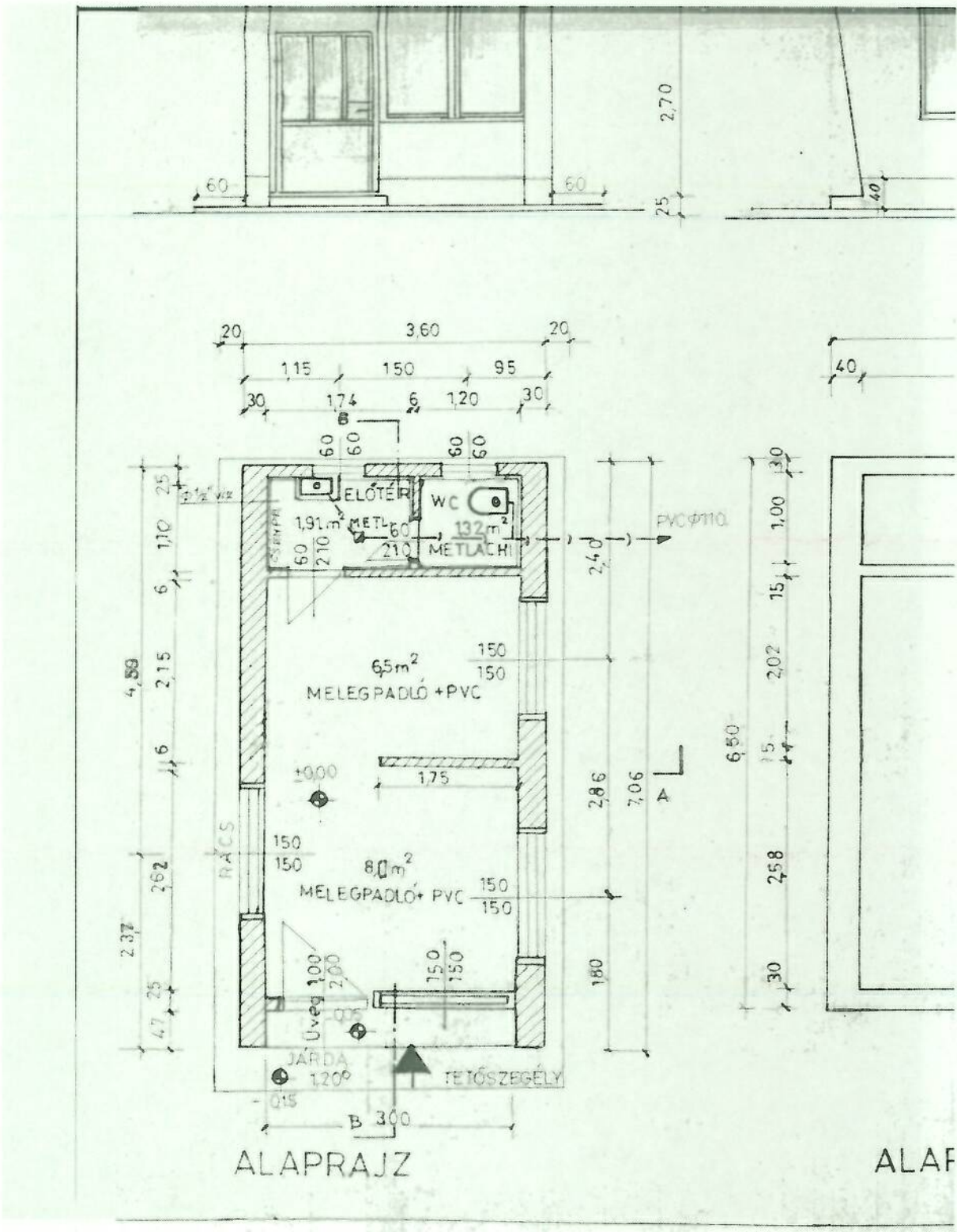
Iroda épület emelet



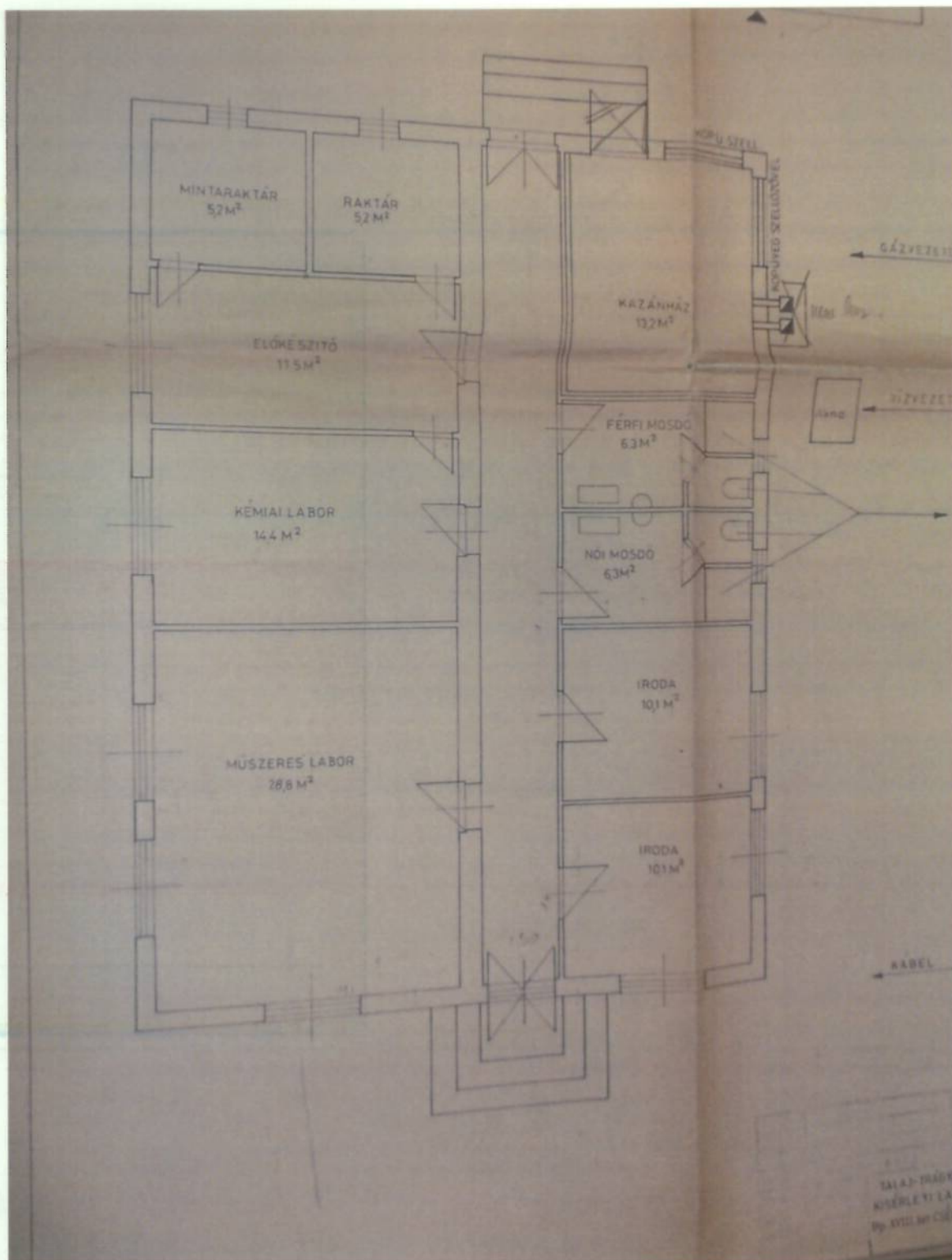
Bútor raktár



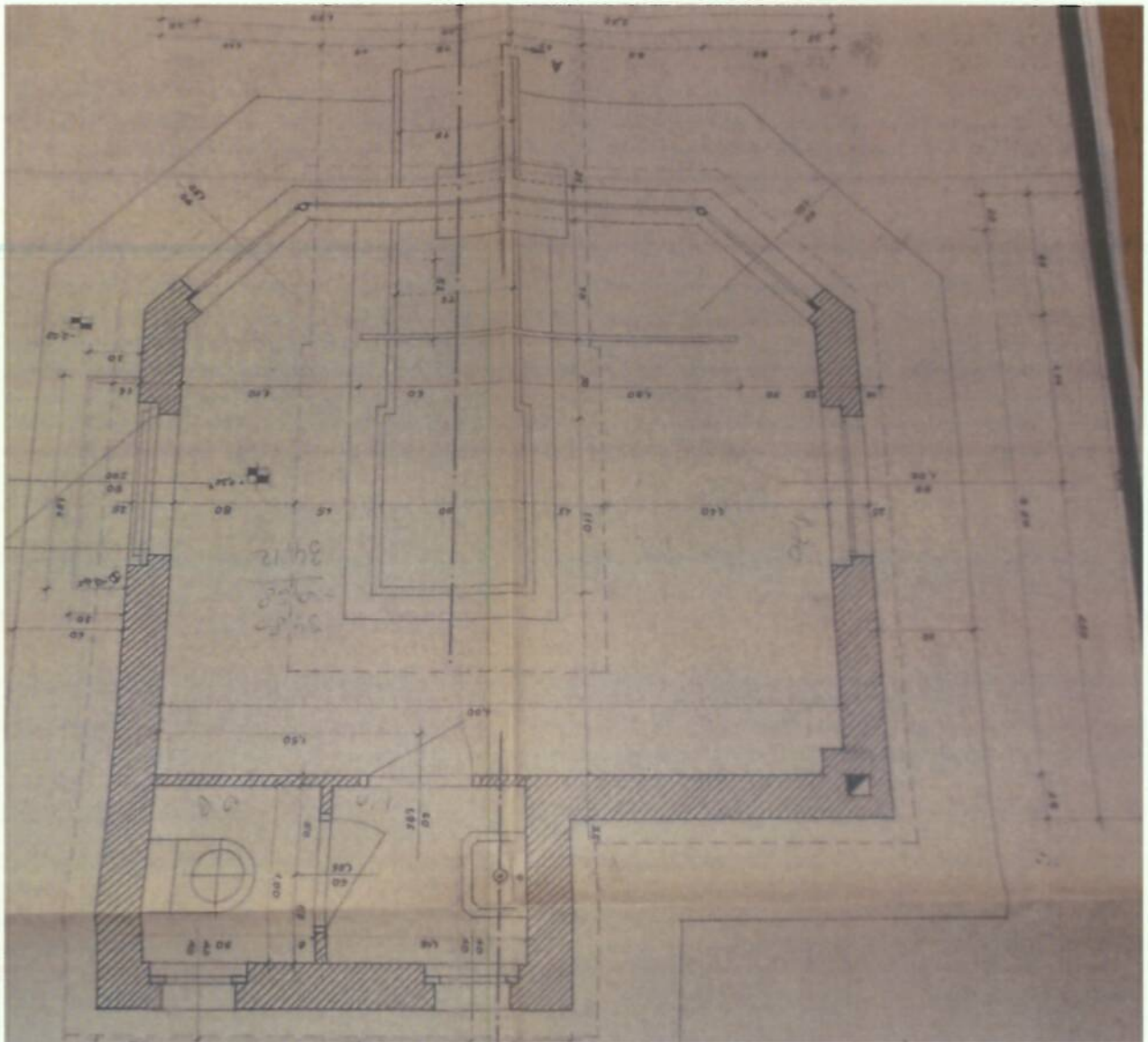
Hátsó porta



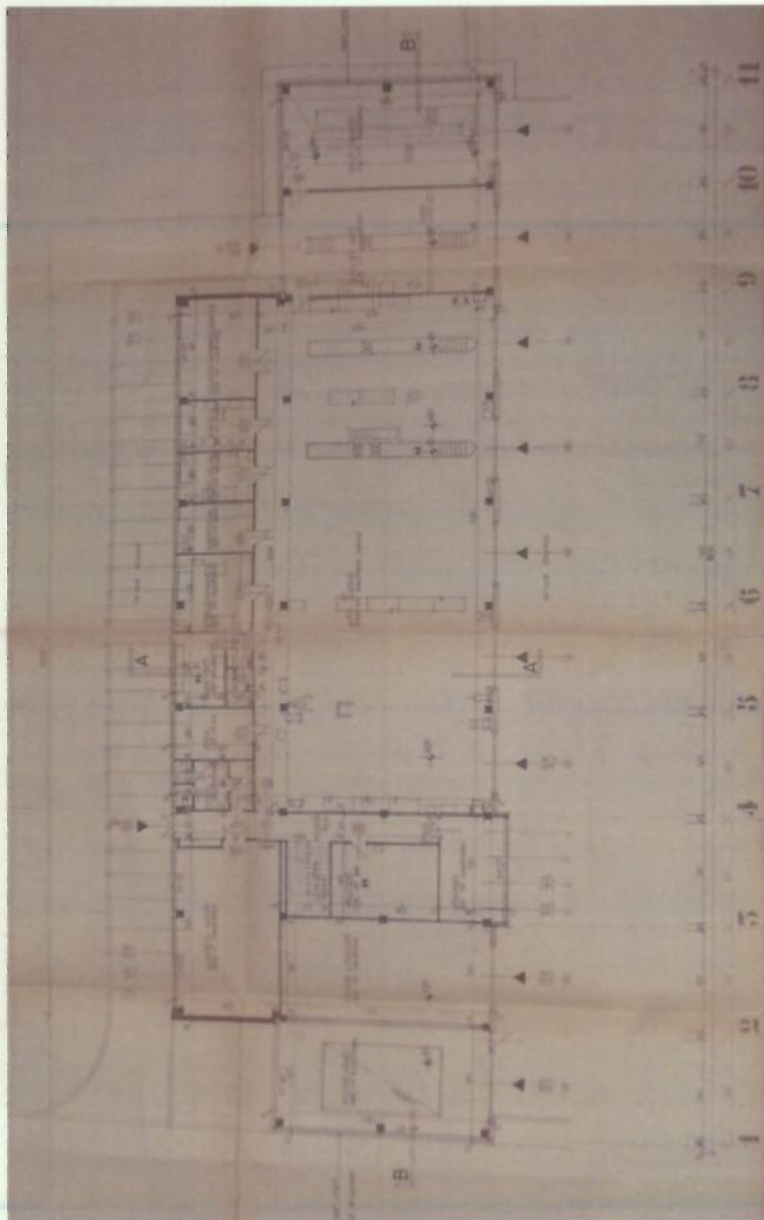
Laboratórium épület



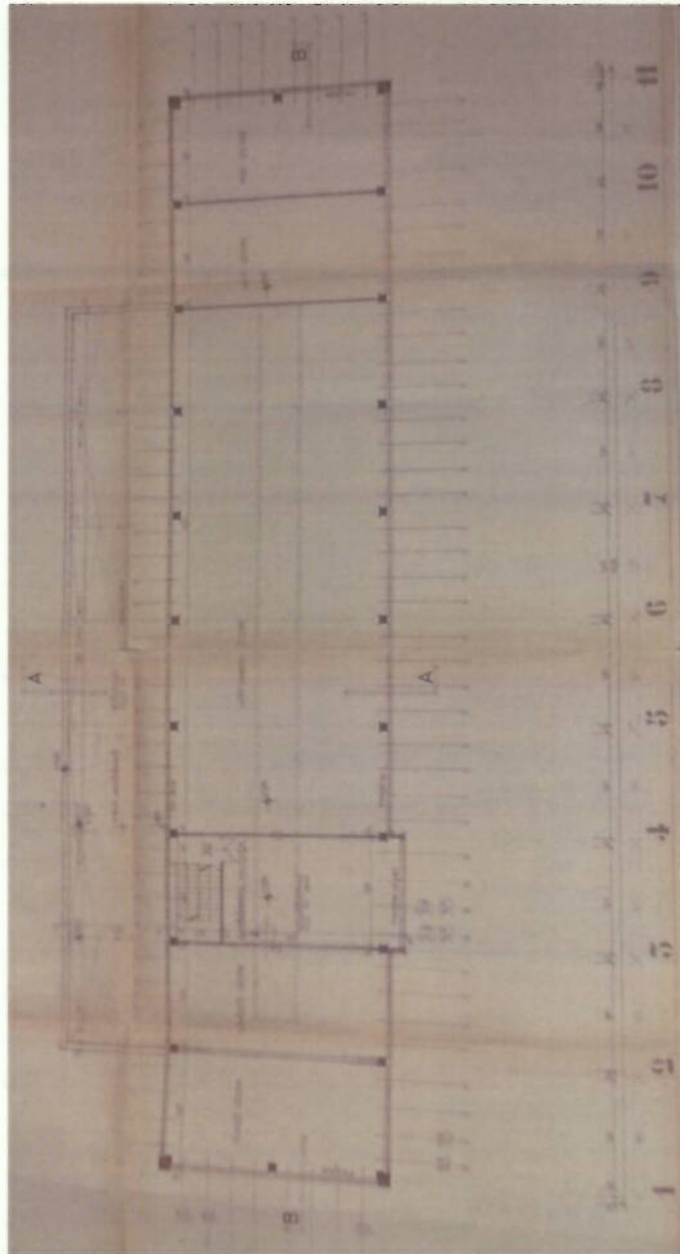
Mérlegház



Karbantartó műhely földszint



Karbantartó műhely emelet



10/12	szobor	szobor
10/11	szobor	szobor
10/10	szobor	szobor
10/9	szobor	szobor
10/8	szobor	szobor
10/7	szobor	szobor
10/6	szobor	szobor
10/5	szobor	szobor
10/4	szobor	szobor
10/3	szobor	szobor
10/2	szobor	szobor
10/1	szobor	szobor

Alapterületi kimutatások

Alapterület-kimutatás		
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület
Irodaépület		
iroda	földszint	141,35
iroda	földszint	141,35
étkező	földszint	20,05
közlekedő	földszint	26,20
kapcsolótér	földszint	13,72
orvosi szoba	földszint	13,72
előtér	földszint	81,51
mosdó előtér	földszint	7,60
férfi wc	földszint	12,01
női wc	földszint	12,46
mozgássérült wc	földszint	3,60
lépcsőház	földszint	15,90
diszponzibilis tér	földszint	7,73
raktár	földszint	10,80
iroda	földszint	36,88
öltöző	földszint	88,44
öltöző	földszint	88,44
raktár	földszint	18,56
mosoda	földszint	49,50
szárító	földszint	40,59
zuhanyzó	földszint	48,00
wc 2 db	földszint	5,40
wc 2 db	földszint	4,40
előtér	földszint	4,40
közlekedő	földszint	27,00
szélfogó	földszint	10,26
raktár	földszint	76,69
előtér	földszint	4,40
raktár	földszint	41,15
zuhanyzó	földszint	5,76
előtér, wc	földszint	7,35
lépcsőház	I. emelet	15,90
diszponzibilis tér	I. emelet	8,78

raktár	I. emelet	3,40
váró	I. emelet	37,80
iroda	I. emelet	28,61
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
iroda	I. emelet	14,06
közlekedő	I. emelet	5,21
folyosó	I. emelet	40,10
férfi wc	I. emelet	13,72
női wc	I. emelet	13,72
étkező	I. emelet	20,48
közlekedő	I. emelet	7,32
irattár	I. emelet	13,83
iroda	I. emelet	43,30
folyosó	I. emelet	36,30
iroda	I. emelet	28,30
iroda	I. emelet	28,30
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
iroda	I. emelet	13,92
kazánház, raktár	II. emelet	39,00
összesen		1 645,29
Ipacsfa utca felőli porta		
portásfülke	földszint	11,40
portásfülke	földszint	9,40
előtér	földszint	5,39
közlekedő	földszint	1,74
előtér	földszint	1,85
wc	földszint	1,09
öltöző	földszint	10,92
raktár	földszint	9,92
összesen		51,71

Kerékpár tároló		
tároló	földszint	248,17
pince	földszint	7,80
összesen		255,97
Laboratórium épülete		
műszeres labor	földszint	28,80
kémiai labor	földszint	14,40
előkészítő	földszint	11,50
mintaraktár	földszint	5,20
raktár	földszint	5,20
kazánház	földszint	13,20
férfi mosdó	földszint	6,30
női mosdó	földszint	6,30
iroda	földszint	10,10
iroda	földszint	10,10
közlekedő	földszint	18,20
összesen		129,30
Garázs épület		
előtér	földszint	2,21
mosdó	földszint	6,77
wc	földszint	1,39
wc	földszint	1,39
garázs	földszint	364,18
kazánház	földszint	35,32
garázs	földszint	328,86
garázs	földszint	124,24
garázs	földszint	271,61
garázs	földszint	220,75
garázs	földszint	220,75
összesen		1 577,47
Raktár épület		
raktár	földszint	45,34
raktár	földszint	35,60
4 helyiségből álló raktár	földszint	182,18
raktár	földszint	40,27
összesen		303,39

Szivattyúház		
14,19	földszint	14,19
összesen		14,19
Garázmester épület		
konyha	földszint	10,92
elektromos helyiség	földszint	8,89
raktár	földszint	7,63
előtér	földszint	1,44
wc	földszint	1,08
közlekedő	földszint	6,88
garázmester iroda	földszint	10,53
összesen		47,37
Műhely		
műhely	földszint	355,50
iroda	földszint	12,24
előtér, öltöző	földszint	5,73
zuhanyzó	földszint	1,97
wc	földszint	1,16
összesen		376,60
Raktár+műhely épület		
raktár	földszint	61,85
gumis műhely	földszint	22,63
kompresszorház	földszint	13,78
iroda	földszint	9,29
irattár	földszint	6,21
műhely	földszint	147,35
külső tároló	földszint	5,60
műhely	földszint	66,46
műhely	földszint	178,43
kézi raktár	földszint	17,92
kézi raktár	földszint	8,95
összesen		538,47
Bútor raktár		
raktár	földszint	65,76
raktár	földszint	65,87
összesen		131,63

Hátsó porta		
előtér	földszint	8,00
portásfülke	földszint	6,50
előtér	földszint	1,91
wc	földszint	1,32
összesen		17,73
Raktár hátsó porta mellett		
Raktár hátsó porta melletti	földszint	138,41
raktár+műhely	földszint	282,14
mosdó, zuhany	földszint	13,28
raktár	földszint	54,35
előtér	földszint	2,18
wc	földszint	1,52
műhely	földszint	136,30
öltöző	földszint	10,96
műhely	földszint	31,65
műhely+raktár	földszint	60,38
konyha	földszint	7,65
raktár	földszint	4,97
raktár	földszint	16,39
raktár	földszint	67,80
összesen		827,98
Karbantartó műhely		
fényező műhely	földszint	69,80
fényező előkészítő	földszint	69,30
alkatrész raktár	földszint	62,40
folyosó	földszint	20,40
lépcsőtér	földszint	10,60
iroda	földszint	27,70
hőközpont	földszint	19,47
mosdó	földszint	13,05
raktár	földszint	13,05
előtér	földszint	3,15
raktár	földszint	3,15
iroda	földszint	12,47
elektromos műhely	földszint	20,25
kárpitos műhely	földszint	13,05
műhely	földszint	13,05
műhely	földszint	13,05

szivattyúház	földszint	26,78
javitó csarnok	földszint	358,80
nehézgép javító	földszint	70,80
mosó helyiség	földszint	71,40
lépcsőház	emelet	14,16
kazánház	emelet	57,23
összesen		983,11
Áramfogadó épület		
áramfogadó	földszint	24,17
kapcsolótér	földszint	36,51
összesen		60,68
Mérlegház		
iroda	földszint	34,12
előtér	földszint	1,10
wc	földszint	0,90
összesen		36,12
Veszélyes hulladéktároló		
zárt tároló	földszint	36,00
nyitott tároló	földszint	216,00
összesen		252,00
Kerékpár tároló		
tároló	földszint	60,00
összesen		60,00

Épület megnevezése	alapterülete (m ²)
Irodaépület	1 645
Porta épület (Ipacsfa utca)	57
Kerékpár tároló	256
Laboratórium épülete	129
Garázs épület	1 577
Raktár épület	303
Szivattyúház	14
Garázsmeister épület	47
Műhely	377
Raktár+műhely épület	538
Bútor raktár	132
Porta épület (hátsó)	18
Raktár (hátsó portánál)	828
Karbantartó műhely	983
Áramfogadó épület	61
Mérlegház	36
Veszélyes hulladéktároló	252
Kerékpár tároló fészker	60
Összesen	7 313

Számítások

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓPÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

A fertőzésmentes telekrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. XVIII. Ipacsfa utca 19.	Bp. XVIII. Nefelejcs utca	Bp. XVIII. Gyómrói út 105	Bp. XVIII. Szent Imre város
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 szeptember	2016 szeptember	2016 szeptember
Adat forrása		ingatlan.com1775362	ingatlan.com 20414512	ingatlan.com22132846
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		180 000 000 Ft	220 000 000 Ft	1 993 000 000 Ft
Méret miatt korigált ár (Ft)	méret miatt korrekció mértéke: 0%	180 000 000 Ft	220 000 000 Ft	1 993 000 000 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kínálat korrekció mértéke: -10%	162 000 000 Ft	198 000 000 Ft	1 793 700 000 Ft
Telek terület (m ²)	45967 m ²	10000 m ²	10000 m ²	142643 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		16 200	19 800	12 575
Szöveges leírás	Hulladékgazdálkodásra kijelölt terület fertőzés mentes rész szakvélemény alapján	Munkahelyi övezet, beépíthetősége 45%	Munkahelyi övezet	Munkahelyi övezet
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	ipari	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Közelkedés	nem megfelelő	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-6%	-6%	-6%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	részben kerlet, Cséry dombok	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-6%	-6%	-6%
Telek méret	45967 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-6%	-6%	15%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	víz villany gáz	összközműves
Korrekció		0%	6%	0%
Övezeti besorolás	KV-HU-XVIII	M	M	M
Korrekció mértéke		-6%	-6%	-6%
Beépíthetőség	45%	45%	45%	45%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-30%	-25%	-10%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	12 502	11 340	14 850	11 317
Korigált ár (Ft)	574 698 964	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		574 700 000 Ft		

A kármentesítés utáni telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp. XVIII. Ipacsfa utca 19	Bp. XVIII. Nelelejs utca	Bp. XVIII. Gyömrői út 105	Bp. XVIII. Szent Imre város
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 szeptember	2016 szeptember	2016 szeptember
Adat forrása		ingatlan.com1775362	ingatlan.com 20414512	ingatlan.com22132846
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		180 000 000 Ft	220 000 000 Ft	1 993 000 000 Ft
Méret miatt korrigált ár (Ft)	méret miatt korrekció mértéke: -25%	135 000 000 Ft	165 000 000 Ft	1 494 750 000 Ft
Kínálati miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	121 500 000 Ft	148 500 000 Ft	1 345 275 000 Ft
Telek terület (m ²)	522233 m ²	10000 m ²	10000 m ²	142643 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		12 150	14 850	9 431
Szöveges leírás	Hulladékgazdálkodásra kijelölt terület, itt található az ügynevezett Cséry dombok rekonstrukció után	Munkahelyi övezet, beépíthetősége 45%	Munkahelyi övezet	Munkahelyi övezet
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Körületen belüli elhelyezkedés	ipari	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Közlekedés	nem megfelelő	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	részben kerített, Cséry dombok	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret	522233 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összklózműves	összklózműves	víz villany gáz	összklózműves
Korrekció		0%	5%	0%
Övezeti besorolás	KV-HU-XVIII	M	M	M
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség	45%	45%	45%	45%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	9 355	9 113	11 880	7 073
Korrigált ár (Ft)	4 885 628 389	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke	4 885 600 000 Ft			

A fertőzésmentes erdő forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Erdő forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingyan címek	Bp. XVIII. Ipacsfa utca 19.	Domonyvölgyi erdő	Nagytarcsa	Göd, Újtelep
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 szeptember	2016 szeptember	2016 szeptember
Adat forrása		Ingyan tájoló irodai kód: 471	Ingyan tájoló irodai kód: 463	Ingyan tájoló irodai kód:473
Ingyan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		5 000 000 Ft	5 500 000 Ft	7 350 000 Ft
Méret miatt korrigált ár (Ft)	méret miatt korrekció mértéke: 0%	5 000 000 Ft	5 500 000 Ft	7 350 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálat korrekció mértéke: - 10%	4 500 000 Ft	4 950 000 Ft	6 615 000 Ft
Telek terület (m ²)	23268 m ²	37000 m ²	10793 m ²	21000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		122	459	315
Szöveges leírás	Fertőzés mentes öntermő erdő terület	11 éves akácerdő	13-15 m magasságú nemes nyárral ültetve	fatal, vegyes fekete fenyő, akác, tölgy
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Országon belüli elhelyezkedés		kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		10%	5%	5%
Közlekedés	jó	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	részben kerítet, Cséry dombok	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek méret	23268 m ²	nagyobb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		2%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	van	nincs	van	van
Korrekció		5%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		0%	0%	0%
Terület rendezettsége	öntermő	ültetett akácerdő	ültetett	ültetett
Korrekció mértéke		-5%	-20%	-15%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		22%	-10%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	292	148	413	315
Korrigált ár (Ft)	6 795 388	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)		6 800 000 Ft		

A szakvélemény alapján a jelenlegi fertőzésmentes ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség	Bruttó érték
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi-, kör- nyezeti	(Ft)	(Ft)
Irodaépület	1 645	269 000	442 505 000	90%	90%	70%	250 900 335	318 643 425
Porta épület (Ipacsfa)	52	199 000	10 348 000	75%	80%	70%	4 346 160	5 519 623
Kerékpár tároló	256	109 200	27 955 200	65%	65%	70%	8 267 750	10 500 043
Laboratórium épülete	129	203 400	26 238 600	65%	65%	80%	8 868 647	11 263 181
Garázs épület	1 577	145 600	229 611 200	60%	80%	80%	88 170 701	111 976 790
Raktár épület	303	130 200	39 450 600	60%	75%	80%	14 202 216	18 036 814
Szivattyúház	14	130 200	1 822 800	40%	40%	80%	233 318	296 314
Garázmester épület	47	199 400	9 371 800	80%	80%	80%	4 798 362	6 093 919
Műhely	377	156 800	59 113 600	70%	80%	80%	26 482 893	33 633 274
Raktár-műhely épület	538	156 800	84 358 400	65%	80%	80%	35 093 094	44 568 230
Bútor raktár	132	109 200	14 414 400	70%	80%	80%	6 457 651	8 201 217
Porta (hátsó)	18	182 400	3 283 200	65%	75%	80%	1 280 448	1 626 169
Raktár épület (hátsó)	828	156 800	129 830 400	65%	80%	80%	54 009 446	68 591 997
Karbantartó műhely	983	173 100	170 157 300	85%	80%	80%	92 565 571	117 558 275
Áramfogadó épület	61	105 000	6 405 000	65%	80%	80%	2 664 480	3 383 890
Mérlegház	36	135 400	4 874 400	40%	40%	80%	623 923	792 382
Veszélyes hulladéktároló	252	105 000	26 460 000	65%	75%	80%	10 319 400	13 105 638
Kerékpár fészter	60	105 000	6 300 000	50%	65%	80%	1 638 000	2 080 260
Összesen							610 922 396	775 871 443
A fertőzésmentes telek értéke összehasonlító módszer alapján							574 700 000	729 869 000
Az erdő értéke összehasonlító módszer alapján							6 800 000	8 636 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							1 192 400 000	1 514 400 000

Kármentesítés utáni ingatlan értékének meghatározása a nettópótlási költség módszerrel

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség	Bruttó érték
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasá- gi-, kör- nyezeti	(Ft)	(Ft)
Irodaépület	1 645	269 000	442 505 000	90%	90%	70%	250 900 335	318 643 425
Porta épület (Ipacsfa)	52	199 000	10 348 000	75%	80%	70%	4 346 160	5 519 623
Kerékpár tároló	256	109 200	27 955 200	65%	65%	70%	8 267 750	10 500 043
Laboratórium épülete	129	203 400	26 238 600	65%	65%	80%	8 868 647	11 263 181
Garázs épület	1 577	145 600	229 611 200	60%	80%	80%	88 170 701	111 976 790
Raktár épület	303	130 200	39 450 600	60%	75%	80%	14 202 216	18 036 814
Szivattyúház	14	130 200	1 822 800	40%	40%	80%	233 318	296 314
Garázsmeister épület	47	199 400	9 371 800	80%	80%	80%	4 798 362	6 093 919
Műhely	377	156 800	59 113 600	70%	80%	80%	26 482 893	33 633 274
Raktár+műhely épület	538	156 800	84 358 400	65%	80%	80%	35 093 094	44 568 230
Bútor raktár	132	109 200	14 414 400	70%	80%	80%	6 457 651	8 201 217
Porta (hátsó)	18	182 400	3 283 200	65%	75%	80%	1 280 448	1 626 169
Raktár épület (hátsó)	828	156 800	129 830 400	65%	80%	80%	54 009 446	68 591 997
Karbantartó műhely	983	173 100	170 157 300	85%	80%	80%	92 565 571	117 558 275
Áramfogadó épület	61	105 000	6 405 000	65%	80%	80%	2 664 480	3 383 890
Mérlegház	36	135 400	4 874 400	40%	40%	80%	623 923	792 382
Veszélyes hulladéktároló	252	105 000	26 460 000	65%	75%	80%	10 319 400	13 105 638
Kerékpár fészker	60	105 000	6 300 000	50%	65%	80%	1 638 000	2 080 260
Összesen							610 922 396	775 871 443
A rekvizált telek értéke összehasonlító módszer alapján							4 885 628 389	6 204 748 054
Az erdő értéke összehasonlító módszer alapján							6 800 000	8 636 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							5 503 400 000	6 989 300 000

Képek Iroda épület







Porta épület Ipacsfa utca felől



Kerékpár tároló



Laboratórium épülete



Garázs épület



Raktár épület



Garázsmeister épület



Műhely épület



Raktár – Műhely épület





Bútor raktár





Porta épület (hátsó)



Raktár épület (hátsó portánál)





Karbantartó Műhely







Áramfogadó épület



Mérlegház



Veszélyes-hulladék tároló





Egyéb építmények



kerékpár tároló fészker



üzemanyag kút fejek



rámpák



olajszűrő, iszapoló



gázfogadó



szivattyúház

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest XVIII., Ipacsfa utca 19. szám alatti, 140018/3 hrsz.-ú,

a FTSZV Kft. 1/1 tulajdonában lévő, erdő, kivett üzemi terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. október 26.-án érvényes árszinten a szakértői véleményben foglalt összes feltételezés mellett:

Szakvélemény alapján 45 967 m² fertőzésmentes és 23 268 m² erdőterület + felépítmények forgalmi értéke, kerekítve:	1 192 400 000 Ft + áfa azaz: egymilliárd-százkilencvenkétfélmillió-négyszázezer forint + áfa
---	--

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a fenti földterületre 69 235 m ² -re vetítve):	17 225 Ft/m ² + áfa azaz tizenhétezer-kétszázhuszonöt forint/m ² + áfa
---	---

Kármentesítés utáni teljes ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	5 503 400 000 Ft + áfa azaz: ötmilliárd-ötszázhárommillió-négyszázezer forint + áfa
---	--

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (telek alapterületre vetítve):	10 090 Ft/m ² + áfa azaz tízezer-kilencven forint/m ² + áfa
---	--

összegben.

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

Budapest, 2016. október 26.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

