

Az értékelés azonosítója: B21Ú171

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út,
22908 hrsz.-ú telekből kialakuló 22908/2 hrsz.-ú ingatlanról

Budapest, 2021. 08. 25.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 23 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	12
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	13
4. ÉRTÉKELÉS.....	15
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	15
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével (maradványérték számítással) ..	17
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	22
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Térkép	
Műholdfotó.....	
Záradékolt változási vázrajz	
Telekalakítási engedély (részlet)	
FŐTÁV nyilatkozat – vezetékjog megszüntetéséről	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út, 22908 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 22908/2 hrsz.-ú ingatlan** forgalmi értékének meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.08.25.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület részére „Natura 2000 Képzési és Információs Központ” létrehozására
Helyszíni szemle időpontja:	2021.07.15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamalapú módszerrel

Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	füves, bokros, fás földterület romos épülettel – az értékelt telekrész egykor gépjárművezető tanpálya volt kiszolgáló épülettel
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út
Az ingatlan helyrajzi száma telekalakítás előtt:	22908
Az ingatlan mérete telekalakítás előtt:	114 ha 434 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlan	
A telekalakítás során kialakuló ingatlan helyrajzi száma:	22908/2
Kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telek területe:	3 000 m²
Felépítmény alapterülete:	a kialakuló 22908/1 és 22908/2 hrsz.-ú ingatlanok határán álló felépítmény kb. ~ 38 m ² bontandó könnyűszerkezetes épület

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A kialakuló kötött funkciójú telek forgalmi értéke, kerekítve:

79 000 000 Ft + áfa,
azaz hetvenkilencmillió forint + áfa

A kialakuló kötött funkciójú telek fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

26 330 Ft/m² + áfa,
azaz huszonhatezer-háromszázharminc 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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A 22908 hrsz.-ú ingatlan telekalakítás után három önálló ingatlanra lesz felosztva. A 22908 hrsz.-ú, 114 ha 343 m² nagyságú telekből kialakul a 22908/1 hrsz.-ú kivett közút, a 22908/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület, valamint a 22908/3 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület. A vizsgált, kialakuló 22908/2 hrsz.-ú 3000 m² nagyságú területen a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület (MME) természetvédelmi szemléletformálási és környezeti nevelési tevékenysége centrumaként egy „Natura 2000 Képzési és Információs Központ” kialakítását tervezi a Natura 2000 ökológiai hálózat és a természetvédelem társadalmi ismertségének, elfogadottságának növelése érdekében.

Budapest Főváros Önkormányzata, mint tulajdonos, megvalósítási helyszínéül jelölte meg és az MME részére értékesíteni kívánja a Budapest III. kerület, (Mocsárosdűlő) Határ út 22908 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 22908/2 hrsz.-ú, a Magyar Honvédelmi Szövetség korábbi gépjárművezető tanpályájára eső 3000 m² nagyságú ingatlant.

Az értékelt területre Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testületének az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) Ö.K. számú rendelete vonatkozik, amely az ingatlanrész L5-III-SZ/N „nagytelkes szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolja.

A telekalakítás korábban fennálló akadálya, hogy Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 38/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletével az érintett területre vonatkozóan 2020. január 1. napjától kezdődő hatállyal változtatási tilalmat rendelt el.

A III. kerületi Önkormányzat feloldotta tárgyi, 22908 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a változtatási tilalmat. (Forrás: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 38/2020(VIII.28.) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.) Korábbi értékelésünk óta a 22908 hrsz.-ú ingatlan telekalakítására vonatkozó változási vázrajz elkészült, melyet a földhivatal záradékolt. A Földhivatal megadta a telekalakítási engedélyt is, azonban még nincs átvezetve a tulajdoni lapra.

A megrendelés szerint feladatunk volt tehát a Budapest III. kerület, (Mocsárosdűlő) Határ út 22908 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 22908/2 hrsz.-ú, 3.000 m² nagyságú, L5-III-SZ/N övezeti besorolású ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében, figyelembe véve a kötött funkciós hasznosítást (szemléletformáló képzési és információs központ létrehozása).

A 22908/1 és 22908/2 hrsz.-ú ingatlan határán álló épület egy használaton kívüli faház, mely gyenge műszaki állapota miatt bontandó, nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

Budapest, 2021. 08. 25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2



Blró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila

Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, változási vázrajzot, telekalakítási engedélyt, FŐTÁV nyilatkozatot. Térképmásolat mérete miatt nem csatolható.

Helyszíni szemle:

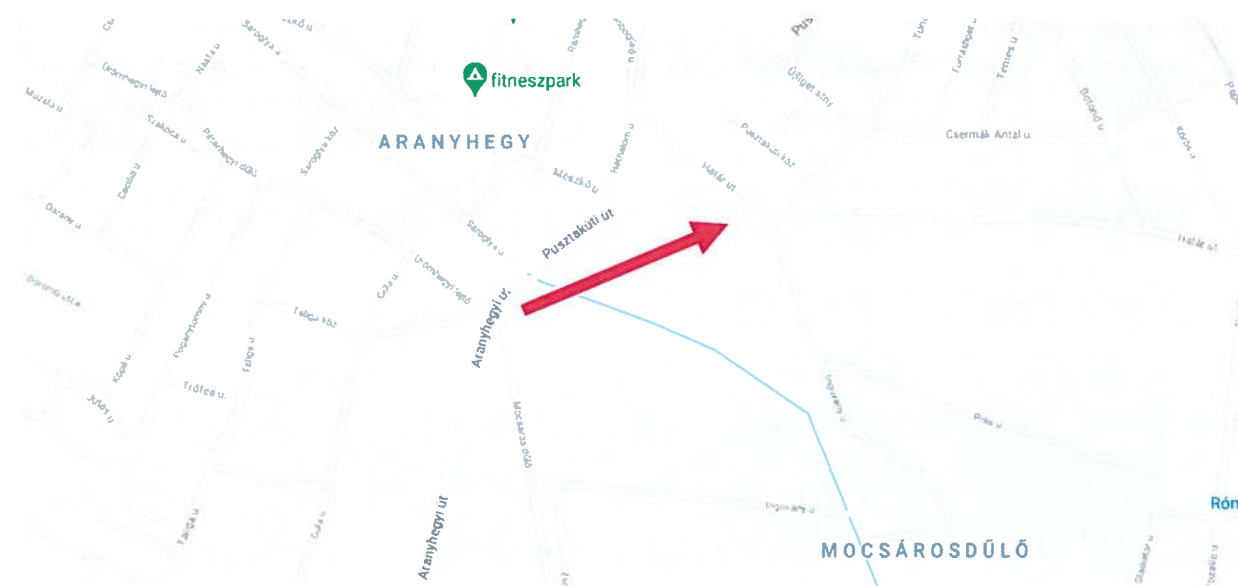
A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsülő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Mocsárosdűlő Budapest egyik városrésze a III. kerületben, egykor a Duna ártere volt. Területének nagy része 2002 óta természetvédelmi terület. Teljes területe 156 hektár, ebből 24,6 hektár védett. 85 hektár jellemzően kaszáló, illetve fás, erdős terület. Bizonyos részei hulladékkal szennyezett területek, ahonnan 2009 óta mintegy 3000 köbméter szemetet távolítottak el.

Az Arany-hegy és a Péter-hegy lábánál elterülő lefolyástalan, vizenyős, többnyire sík terület. A háttérben lévő hegyek csapadékvizei, magas vízállásnál a Duna visszaduzzasztó hatása, valamint a közeli karsztvízforrások táplálják a dűlő talajvizét. A Duna magas vízállásánál és télen megemelkedik a talaj vízszintje. A Rómaifürdőnél feltörő karsztvízből is kap vizet. Nyáron viszont száradás lép fel, mert a talajvíz egy része a Mocsárosból is a Rómaifürdő felé áramlik. A hajdani árkokat, melyek az Aranyhegyi-patakba vezették a felesleges vízmennyiséget, a vasútépítések és útépitések betemették, így bizonyos pontokon pangó vízállások, másutt szikesek képződtek. A gyárak telepítésével; a rakpart, a fürdő, a mezőgazdasági területek kialakításával, végül a lakótelepek építésével a hajdani nagy kiterjedésű mocsarak és láprétek leszűkültek.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

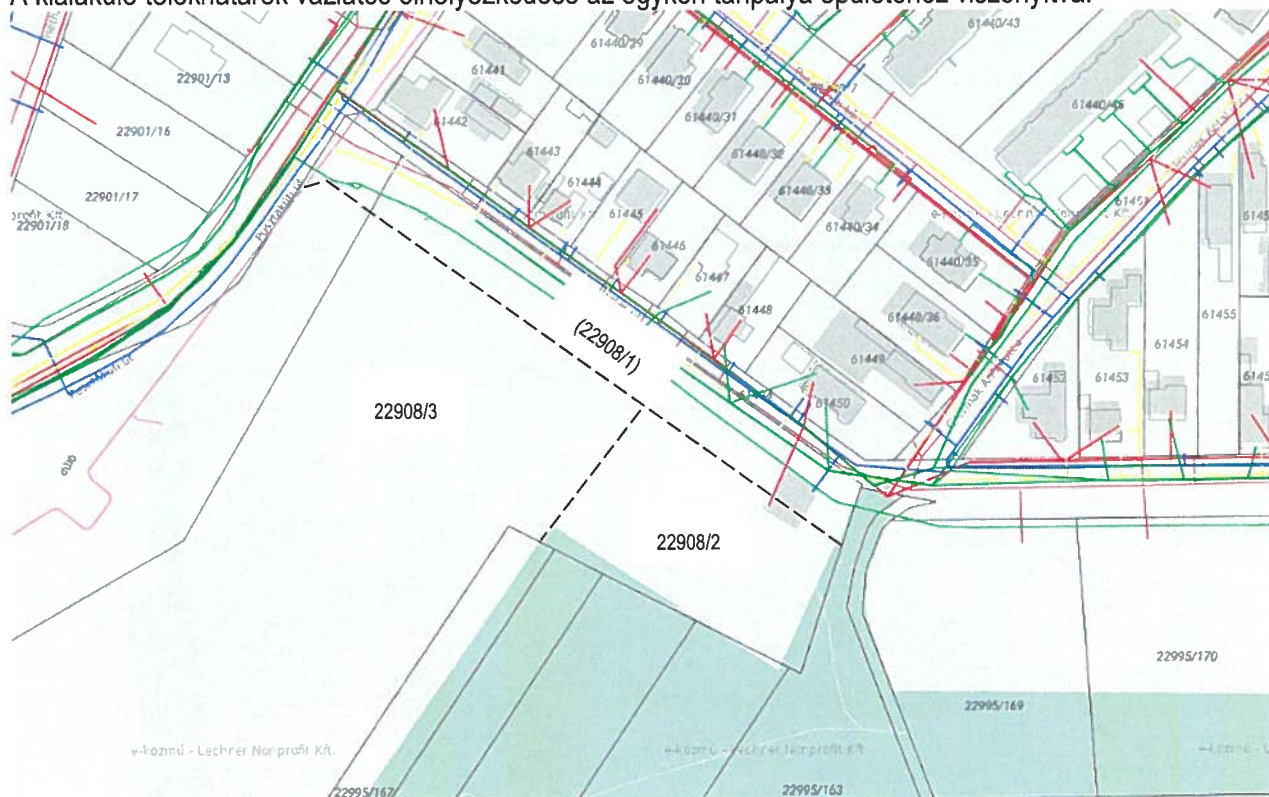
Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út
Helyrajzi száma:	22908
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	füves, bokros, fás földterület
Telek alapterülete:	114 434 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	VezetékJog az ingatlan 127 m ² nagyságú területére; jogosult: FŐTÁV Zrt.
Védettségek:	Fokozottan védett régészeti terület. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület 17590 m ² nagyságú területre vonatkozóan.

Földterület kimutatás			
	Hrsz.	Megnevezés	Alapterület (m²)
Telekalakítás előtti állapot	22908	kivett, beépítetlen terület	114 434 m ²
Telekalakítás során kialakuló telkek	(22908/1)	kivett közút	2 263 m ²
	22908/2	kivett, beépítetlen terület	3 000 m ²
	22908/3	kivett, beépítetlen terület	109 171 m ²

A kialakuló 22908/2 hrsz.-ú ingatlan adatai

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út 63b épülettel szemközti terület (GPS:47.579114, 19.037516)
Helyrajzi száma:	22908/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	füves, bokros, részben betonozott földterület átnyúló bontandó épülettel
Telek alapterülete:	3000 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	A FŐTÁV Nonprofit Zrt. nyilatkozata szerint a telekalakítás során létrejövő 22908/2 hrsz.-ú új ingatlant nem terheli a FŐTÁV Nonprofit Zrt. javára bejegyzett vezetékJog.
Védettségek:	Fokozottan védett régészeti terület.

A kialakuló telekhatárok vázlatos elhelyezkedése az egykori tanpálya épületéhez viszonyítva:



2.3 Az ingatlan jellemzői

Kerületi szabályozás

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselőtestülete 81/2017. (II.23.) határozatával döntött a Budapest III. kerület Aranyhegyi út – Pusztakúti út – Határ út – Szentendrei út – MÁV vasútvonal által határolt területre (Mocsárosdűlő) vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ) elkészítéséről.

A Mocsárosdűlő terület Budapest Városfejlesztési Konceptiójában is helyet kapó úgynevezett Észak-Budai Projekt térség egyik meghatározó eleme. Az Aquincumi híd és a hozzákapcsolódó közlekedési fejlesztések, mint a Körvasút menti körút megvalósulása, közvetlenül érinti a területet és ez által a terület új, városi szintű központi szerepkört nyerhet.

A Mocsárosdűlő jelentősége abban áll, hogy jelentős része védett természetvédelmi terület, zöldterület és erdő, valamint egy része összefüggő fejlesztési terület, mely nagyrészt a fővárosi, kisebb részben pedig a kerületi önkormányzat tulajdonában áll.

A közel 100 hektáros területre jelenleg nincs érvényes kerületi szabályozási terv, azonban 2007-ben Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a Fővárosi Önkormányzattal közösen készítettett egy tanulmánytervet. Ez az anyag a terület háromféle hasznosítási irányát is megvizsgálta, viszont a fejlesztés irányáról a mai napig nem született döntés.





A Fővárosi Településszerkezeti Tervben (továbbiakban: TSZT) a terület zöme zöld- és erdőterületi besorolású, a fennmaradó rész pedig jelentős változással érintett területként szereplő Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe került. Fentiek alapján a KÉSZ-t is az értékes zöldterületek megtartásának figyelembevételével kell elkészíteni.

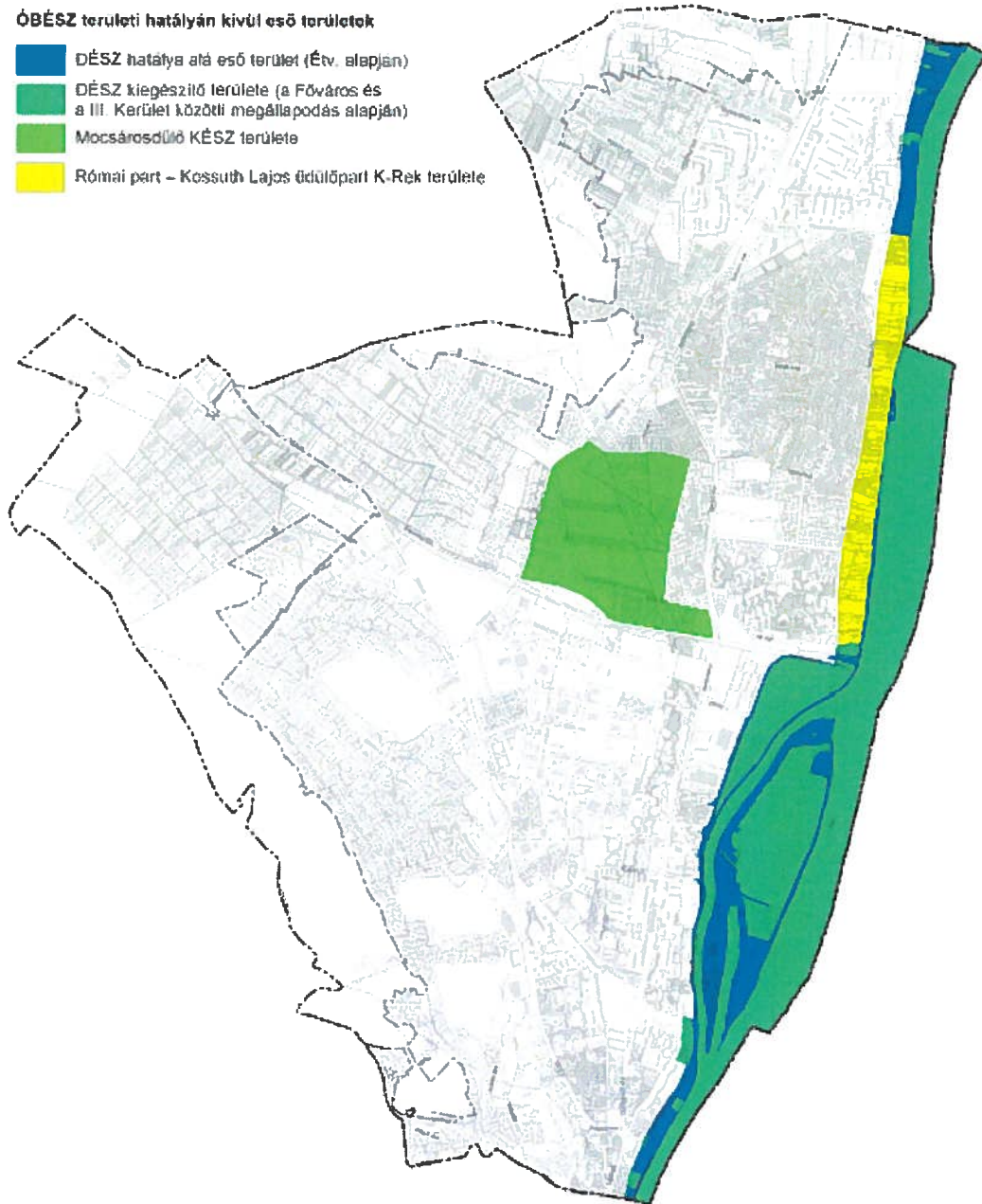
ÓBÉSZ

19. MELLÉKLET

A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ, 1. § (2) BEKEZDÉSBN FOGLALT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

ÓBÉSZ területi hatályán kívül eső területek

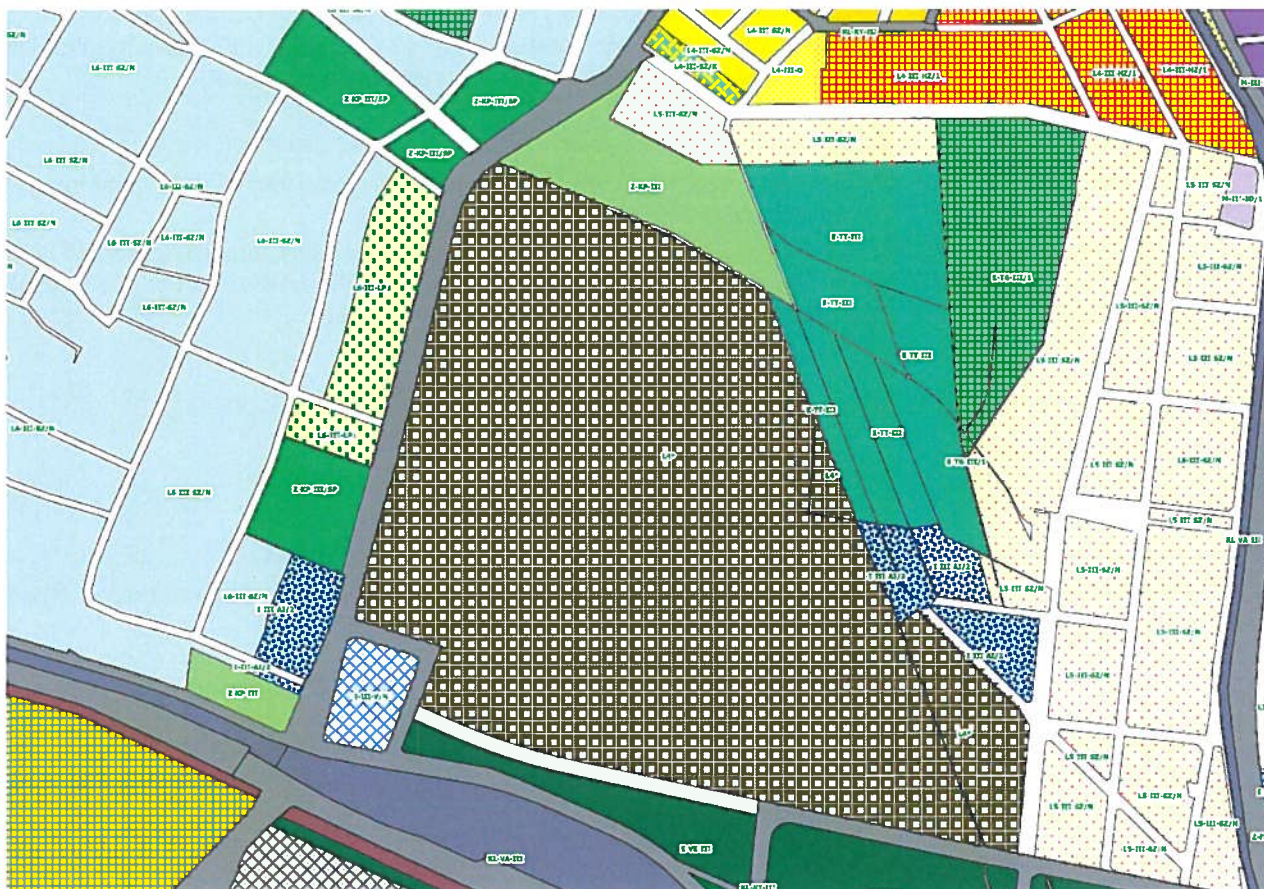
-  DÉSZ hatálya alá eső terület (Étv. alapján)
-  DÉSZ kiegészítő területe (a Főváros és a III. Kerület közötti megállapodás alapján)
-  Mocsárosdűlő KÉSZ területe
-  Római part – Kossuth Lajos üdülőparti K-Rek területe



¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányati rendelet 22. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

A kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

A kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telket az Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testületének az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 32/2001. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelete vonatkozik, amely az ingatlant L5-III-SZ/N „nagytelkes szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület” építési övezetbe sorolja.



Forrás: OBUDA-BEKÁSMEGYER ONKORMANYZAT 32/2001. (XI.30.) O.K. SZAMU RENDELETE – ÓBVSZ 63. § (20) A 2. számú mellékletben L4*-gal jelzett építési övezet területén csak új KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. Az építési övezeteket a KVSZ figyelembevételével KSZT-ben kell meghatározni.



NAGYTELKES, SZADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ,
KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselőtestületének 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról (ÓBÉSZ) 1. (§) (2) pontja szerint a rendelet nem vonatkozik a Mocsárosdűlő területére.

A telekalakítás korábbi akadálya, hogy Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 38/2019. (XI.29.) önkormányzati rendeletével az érintett területre vonatkozóan 2020. január 1. napjától kezdődő hatállyal változtatási tilalmat rendelt el.

A III. kerületi Önkormányzat feloldotta a 22908 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó változtatási tilalmat, az alábbiak szerint:

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 38/2020(VIII.28.) önkormányzati rendelete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5-6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/1999. (I. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1/A. mellékletének 20. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. Budapest III. kerület Határ út – 22995/191 hrsz. alatti ingatlan keleti határa – (22995/115) hrsz. alatti közterület – Gladiátor utca – Zsófia utca – Szentendrei út – Budapest-Esztergom vasútvonal – Aranyhegyi út által határolt terület, a 22908 hrsz. alatti ingatlan kivételével.”

2. §

Az Ör. 1/B. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

A megrendelés szerint feladatunk volt a Budapest III. kerület, (Mocsárosdűlő) Határ út 22908 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 22908/2 hrsz.-ú, L5-III-SZ/N övezeti besorolású, volt gépjárművezető tanpálya forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében.

Fentiek értelmében az ÓBVSZ szerinti övezet paraméterei az alábbiak:

L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A

nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület

75.§

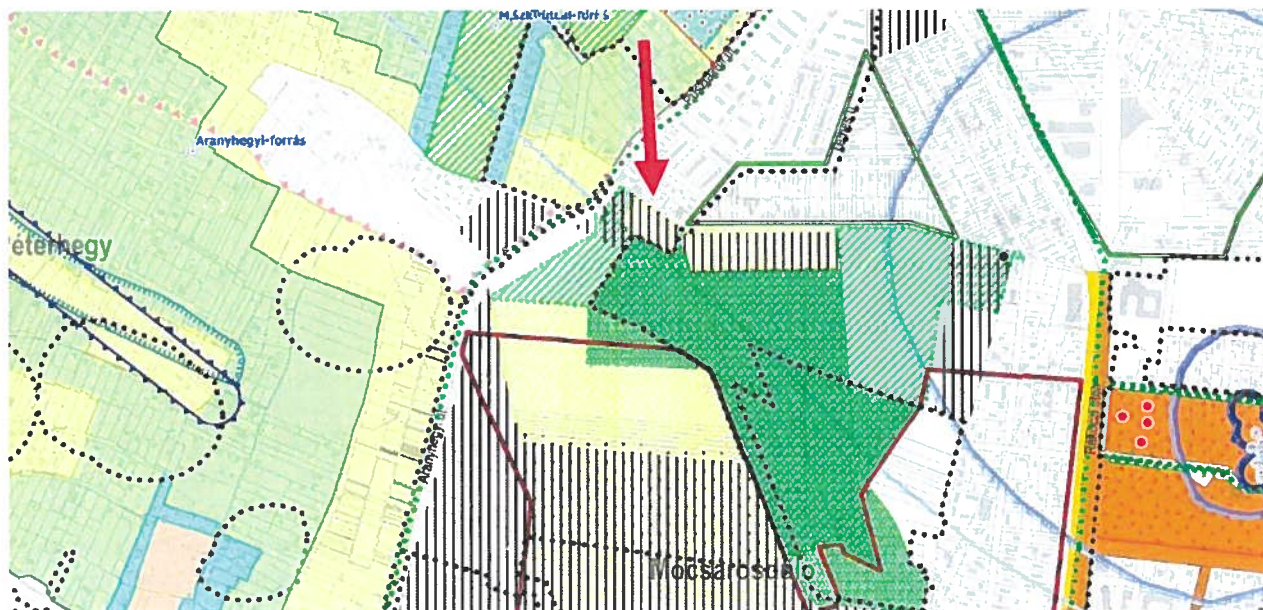
- (1) Az L5-III-SZ jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) Az előirt telekméretet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. A legalább két és félszeres legkisebb telekméret esetén, a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével történhet. Egy-egy önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t, és az egy telken építhető épületek száma nem lehet több, mint az adott telek méretéből számított legkisebb telekméret többszöröse, lefele történő kerekítéssel.
- (3) Az L5-III-SZ/K és L5-III-SZ/A jelű építési övezetek területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető.
- (4) Az L5-III-SZ/A építési övezet területén az előkert és hátsókert előirt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek közötti távolság előirt mértéke biztosított.
- (5) Kiszolgáló épület a 45. § (9) bekezdés figyelembevételével is elhelyezhető.

- (6) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – toronyjelleg kialakítása érdekében – legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (7) ¹ Békásmegyér-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

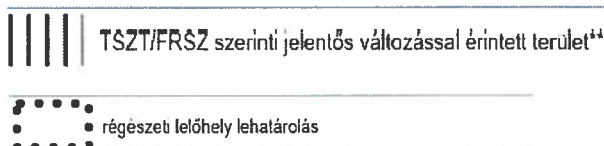
16. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb
	terület	szélesség/mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L5-III-SZ/N	1000	20/30	20	0,5	35	50	3,5	7,5/6,5
L5-III-SZ/K	700	20/30	25	0,5	35	50	3,5	6,5/5,5
L5-III-SZ/A	500	20/30	25	0,4	35	50	3,5	5,5/4,5

Az ÓBVSZ Védelmi és korlátozási területek tervlapja szerint Mocsárosdűlő területének nagy része, a Szentendrei út menti kertvárosias lakóterületek és a déli erdőterületek kivételével kiemelt fővárosi szabályozást igénylő terület, továbbá a vizsgált terület középső része és a kertvárosias lakóterületek jelentős hányada mélyfekvésű terület, ahol új épület közcsatorna nélkül nem létesíthető. Mocsárosdűlő keleti részét fentiekben kívül mikrohullámú sáv és magassági korlátozása érinti. A vizsgált terület szinte egésze régészeti terület, a vasút és a Szentendrei út találkozásánál elhelyezkedő amfiteátrum műemléki védettséget élvez, a határos ingatlanok pedig kijelölt műemléki környezet területére esnek. Az északi részen elhelyezkedő erdő és természeti területek szintén védettséget élveznek, míg a terület déli részén városképi szempontból kiemelt területek és útvonalak jelennek meg.



ökológiai hálózat területei *

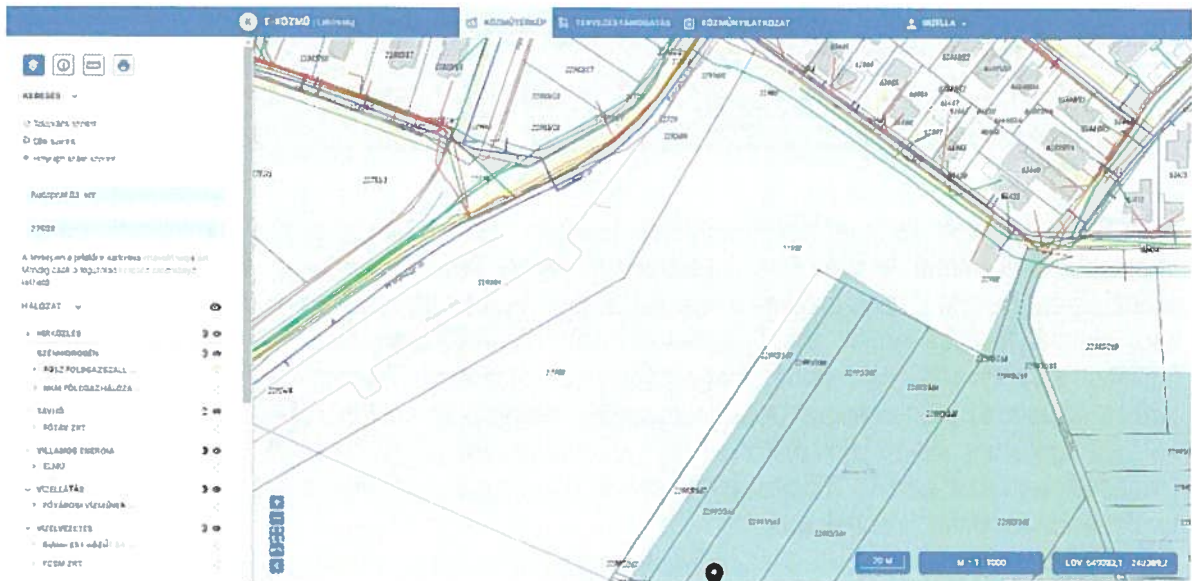


(Forrás: Mocsárosdűlő fejlesztésének tanulmányterve; ÓBVSZ 3/A. – 3/B. sz. melléklet Korlátozási és védelmi területek kivonata Mocsárosdűlő területére)

Megközelítése: Szentendrei HÉV-vel Rómaifürdő megállóhelytől vagy a MÁV esztergomi vonalán Óbuda állomástól gyalogosan. Autóval pedig a Pomázi úti felüljárón keresztül, az Aranyhegyi, majd a Pusztakúti úton keresztül lehetséges vagy a Szentendrei út – Zsófia utca – Rozália utca – Határ út útvonalon. Tömegközlekedéssel az Óbudai temető felől megközelíthető az Aranyhegyi úton közlekedő 160 jelzésű buszokkal, a Mészkö utcai megállóból gyalogosan.

Parkolás: közterületen díjmentesen vagy telken belül.

Közműhelyzet: villany közművek a telken belül (ld. alábbi közműtérkép)



Védettségek a kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telekre vonatkozóan:

- Fokozottan védett régészeti terület.

A telekrész ismertetése

Földterület kimutatás				
	Hrsz.	Megnevezés	Alapterület (m ²)	Védettségek
Telekalakítás előtti állapot	22908	kivett, beépítetlen terület	114 434 m ²	Fokozottan védett régészeti terület
Telekalakítás során kialakuló telkek	(22908/1)	kivett közút	2 263 m ²	Fokozottan védett régészeti terület
	22908/2	kivett, beépítetlen terület	3 000 m ²	Fokozottan védett régészeti terület
	22908/3	kivett, beépítetlen terület	109 171 m ²	Fokozottan védett régészeti terület Helyi jelentőségű természetvédelmi terület 17590 m ² nagyságú területrész vonatkozásában Vezetékjog 127 m ² területre

Beépítettség: részben könnyűszerkezetes épülettel beépített

Telek alakja: szabálytalan téglalap

Domborzat: megközelítőleg sík

Növényzet: füves, bokros, részben betonozott földterület

Kerítés: részben dróthálóval kerített

Övezeti besorolás: L5-III-SZ/N övezetű - nagytelkes, szabadonálló beépítésű, kertvárosias lakóterület

A területen egykor gépjárművezető tanpálya működött. Akkori funkciójának megfelelően sík és részben betonozott terület. Az ingatlan a közterület felől és oldalról kerített, gépjárművel a Határ útról kétszárnyú garázkapun keresztül lehet a területre behajtani. A telken lévő szilárd burkolat sérült, repedezett. A kialakuló telek szomszédságában természetvédelmi terület fekszik.



A felépítmény

A kialakuló 22908/1 és 22908/2 hrsz.-ú ingatlan határán álló könnyűszerkezetes, földszintes épület a Határ úttal párhuzamosan helyezkedik el. Az épület nagyon gyenge műszaki állapotú, betört ablakai és a felhalmozott hulladékok miatt belülről nem vizsgáltuk. Az utcai távvezeték tartó oszlopról vezeték fut az épületbe, ezért feltételezzük, hogy az épület áramellátása egykor biztosított volt. A közműterkép alapján víz és villany közmű is elért az épületig, azonban a kialakuló 22908/2 hrsz.-ú ingatlan új telekhatáráig csak a villany közmű ér el.

Az értékelés során az épületet gyenge műszaki állapota miatt nem értékeltük.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó elhelyezkedés • természetvédelmi terület szomszédságában 	<ul style="list-style-type: none"> • talajvíz ingadozása • fokozottan védett régészeti terület
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • természetvédelmi terület társadalmi jelentőségének kiaknázása 	<ul style="list-style-type: none"> • háztartási hulladékkal szennyezett terület

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. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelman kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újratervisítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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 avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk és ellenőrzésként elvégeztük a hozamalapú (maradványelvű) értékelést az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt, kialakuló telek jogi jellegét, kerületen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a telek domborzatát / kerítettségét, méretét, közterületi kapcsolatát, közműellátottságát, övezeti besorolását, beépíthetőségét és a szintterületi mutatóját, a panorámát, a bontandó épületet, a védettséget és egyéb korrekciót. A táblázat alján, külön soron tüntettük fel a kötött funkció (szemléletformáló képzési és információs központ létrehozása) miatti -25%-os korrekciót a következő táblázat szerint:

A változás után kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	III. Mocsárosdűlő, Határ út 22908/2 hrsz	III. Aranyhegyi út	III. Péterhegy, Magor utca	III. Úrómhegy, Jutas u. 69
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/32061496	ingatlan.com/31878453	ingatlan.com/32319146
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálási nettó ár (Ft)		48 031 496 Ft	74 645 669 Ft	62 992 126 Ft
kinálási korrekció mértéke	-10%	43 228 346 Ft	67 181 102 Ft	56 692 913 Ft
Telek terület (m ²)	3 000	1 000	1 600	1 323
Fajlagos ár (Ft/m ²)		43 228	41 988	42 852
Szöveges leírás		Sík, kertett, beépíthető telekrész	Téglalap alakú telek részlegesen közműves, bontandó épületekkel.	Úrómhegy, víz és villany közművekkel ellátott, szabálytalan alakú saroktelek
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	rendezett	osztatlan közös tulajdon	rendezett	rendezett
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelíthetősége	aszfaltozott úton	hasonló	földúton	hasonló
Korrekció mértéke		0%	3%	0%
Domborzat, kerítettség, alak	sík, részben kertett	sík, kertett	enyhén lejtős, részben kertett	enyhén lejtős, kerítetlen
Korrekció mértéke		-3%	3%	3%
Méret		kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-7%	-8%
Közterületi kapcsolat	van	hasonló	hasonló	saroktelek
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Közműellátottság	villany	víz	víz villany gáz	víz villany
Korrekció mértéke		0%	-8%	-4%
Övezeti besorolás	L5-III-SZ/N	Lke-2/SZ-N3	Lke-2/SZ-N3	Lke-2/II/SZ-L1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség, szint.ter.m.:	20%, 0,5 m ² /m ²	20%, 0,4 m ² /m ²	15%, 0,4 m ² /m ²	15%, 0,4 m ² /m ²
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Panoráma	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Bontandó épület	van	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		-2%	0%	-2%
Védettséget	fokozottan védett régészeti terület	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Egyéb	tájvédelmi körzet szomszédságában	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-14%	-21%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	34 860	34 580	36 100	33 900
A telek nettó piaci forgalmi értéke kerekítve (Ft)	105 000 000	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Kötött funkció miatti korrekció	-25%			
A telek nettó piaci forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	79 000 000 Ft	korrigált fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Korrigált fajlagos ár, kerekítve (Ft/m ²)	26 333 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével (maradványérték számítással)

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

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az építési költségeket az ÉKS 2021 kiadvány szerint kalkuláltuk. Befektetési kiadásként figyelembe vettük a finanszírozás, marketing, értékesítési, jogi költségeket is.

A bevétel kalkulációjánál az értékesítést modelleztük, itt felhasználtuk a piacon értékesítésre szánt újépítésű lakások, garázsok és tárolók kínálati árait. A bevételek és a kiadások különbözeteként kapott érték az un. maradványérték, mely a telek értékével egyenlő. Ezzel a módszerrel határoztuk meg a 3000 m² nagyságú telek értékét. A telken egy gyenge műszaki állapotú, könnyűszerkezetes épület található, melyet bontandónak ítéltünk, a bontási költséget is figyelembe vettük számításunk során.

Maradványértékeléssel kiszámoltuk a kialakuló 22908/2 hrsz.-ú telek értékét, ami nagyságrendileg megközelítette a piaci módszerrel számolt telekrész placl forgalmi értékét három társasház építését feltételezve.

A projekt során tervezett társasházak értékesítési árainak meghatározásához gyűjtött összehasonlító adatok:

Fajlagos eladási ár számítás teraszos / erkélyes lakásokhoz				
Kínálati adatok	Kerületrész	Terület (m ²)	Bruttó ár (M Ft)	Fajlagos bruttó érték (Ft/m ²)
ingatlan.com/32190948	Ürömhegy	79,64	72 765 000	913 674
ingatlan.com/32120875	Csillaghegy, Pusztakúti út	71,17	69 277 000	973 402
ingatlan.com/32120800	Csillaghegy, Pusztakúti út 12.	79,90	72 035 000	901 564
Átlag (erkély, terasz 50%-val számolva)		77		929 547

Eladási ár számítás garázsokhoz			
Kínálati adatok	Kerületrész	db	Bruttó ár (M Ft)
ingatlan.com/31757275	Aranyhegy	1	5 000 000
ingatlan.com/30464959	Csillaghegy, Valéria utca	1	5 600 000
ingatlan.com/30464947	Csillaghegy, Valéria utca	1	5 600 000
ingatlan.com/32190948	Ürömhegy	1	6 350 000
Átlag			5 637 500

Fajlagos eladási ár számítás tárolókhöz				
Kínálati adatok	Kerületrész	Terület (m ²)	Bruttó ár (M Ft)	Fajlagos bruttó érték (Ft/m ²)
ingatlan.com/31757275	Aranyhegy	3,00	1 270 000	423 333
ingatlan.com/32190948	Ürömhegy	3,60	1 651 000	458 611
Átlag		3	1 460 500	440 972

1. TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET - SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Maximális nettó terület (m ²)	Nettó összterület függőfolyosó, közlekedő nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)					Értékesíthető albetétel darabszáma	
				Terem- garázs	Tárolók	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Terasz, erkély	Terem- garázs beállások száma lakásokhoz (db)	Lakások száma (db)
Pince -1	100,0	85	76	56	20		11		4	
Fsz.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
I. em.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
Összterületek	500	425	382	56	20	272	45	34,0	4	4

2. TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET - SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Maximális nettó terület (m ²)	Nettó összterület függőfolyosó, közlekedő nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)					Értékesíthető albetétel darabszáma	
				Terem- garázs	Tárolók	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Terasz, erkély	Terem- garázs beállások száma lakásokhoz (db)	Lakások száma (db)
Pince -1	100,0	85	76	56	20		11		4	
Fsz.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
I. em.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
Összterületek	500	425	382	56	20	272	45	34,0	4	4

3. TERVEZETT TÁRSASHÁZ TERÜLET - SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Maximális nettó terület (m ²)	Nettó összterület függőfolyosó, közlekedő nélkül (m ²)	Nettó területek (m ²)					Értékesíthető albetétel darabszáma	
				Terem- garázs	Tárolók	Értéke- síthető lakás	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Terasz, erkély	Terem- garázs beállások száma lakásokhoz (db)	Lakások száma (db)
Pince -1	100,0	85	76	56	20		11		4	
Fsz.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
I. em.	200,0	170	153			136	17,0	17,0		2
Összterületek	500	425	382	56	20	272	45	34,0	4	4

Bruttó terület térszín felett		1 200	m ²	nettó	1 020					
Bruttó terület térszín alatt		300	m ²	nettó	255					

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS				
1. PROJEKT	Budapest, III. ker. Mocsárosdűlő, Határ út			
Helyrajzi száma (telekalakítás után kialakuló hrsz.)	22908/2			
Beruházás	társasházak létesítése			
Telekterület	3 000	m ²		
2. SZABÁLYOZÁS				
Övezeti besorolás	L5-III-SZ/N	Nagytelkes, szabadonálló beépítésű, kertvárosias lakóterület		
Minimális telekméret	1 000	m ²		
Minimális telekszélesség	20	m		
Építménymagasság	7,50	m		
Max. beépíthetőség szint alatt	35%	1 050	m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	20%	600	m ²	
Minimális zöldterület	50%	1 500	m ²	
Szinterületi mutató	0,50	m ² /m ²		
Bruttó ráépíthető szinterület	1 500	m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS	Nettó (m², db)			
Lakás (átlag területnagyság)	68,00		A részletes területszámítást külön táblázat tartalmazza.	
Terasz, erkély (átlag területnagyság)	8,50			
Tároló	5,00			
Teremgarázs beálló (db)	12,00			
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
4.1 FAJLAGOS ELADÁSI ÁRAK				
Eladási ár teraszos/erkélyes lakásokra (Áfa-val)	929 547	Ft / m ²	867,00	m ²
Eladási ár tárolókra	440 972	Ft / m ²	60,00	m ²
Eladási ár teremgarázs beállásokra	5 637 500	Ft/beálló	12	db
4.2 BRUTTÓ BEVÉTELEK ÉRTEKESÍTÉSŐL				
Bevétel lakás eladásból	805 917 019	Ft		
Bevétel tárolók eladásából	26 458 333	Ft		
Bevétel teremgarázs beállók eladásából és beállókból	67 650 000	Ft		
Bruttó összbevétel	900 025 352	Ft	75 002 113	
4.3 NETTÓ BEVÉTELEK				
Bevétel erkélyes/teraszos lakás eladásból	767 540 018	Ft	0,9524	
Bevétel tárolók eladásából	20 833 333	Ft	0,7874	
Bevétel teremgarázs beállók eladásából	53 267 717	Ft	0,7874	
Nettó összbevétel	841 641 068	Ft		

5.	FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN				
5.1	Területelőkészítés				
	Tereprendezés (beton burkolat bontása)	6 300 000			
	Épületbontás	854 945	Ft		
	Területelőkészítési költség összesen	7 154 945	Ft		
5.2	Közműfejlesztési hozzájárulások	12	db		
	Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	5 610 701	Ft	Építési költség 1 %-a	
5.3.	Építkezés nettó árakon				
	Pince szint	62 341 125	Ft		
		244 475	Ft / m ²	255,00	m ² - nettó terület
	Felszerkezet (fsz. + emelet)	498 729 000	Ft		
		488 950	Ft / m ²	1 020,00	m ² - nettó terület
	Építkezési ktg összesen	561 070 125	Ft		
5.4	Szakértői díjak			építési költség %-ban	
	Építés	5 610 701	Ft	1,0%	
	Statikus	5 610 701	Ft	1,0%	
	Szakmémók	2 805 351	Ft	0,5%	
	Szakértői költség összesen	14 026 753	Ft		
5.5	Menedzsment költségek				
	Kivitelezés felügyelete	5 738 358	Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra
	Iroda	2 869 179	Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra
	Értekezés, marketing	8 416 411	Ft	1,0%	nettó összbevételre
	Menedzsmentköltség összesen	17 023 947	Ft		
5.6	Tartalékképzés				
	Előre nem látható költségek	30 244 324	Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
	Tartalékképzés összesen	30 244 324	Ft		
5.7	Fejlesztés költsége (NETTÓ)	635 130 795	Ft		5.1 - 5.6 -ig
6.	FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK				
	Építkezési kölcsön kamatáb	6,00%	(átlag)		
7.	SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	190 539 239	Ft	30,0%	
8.	HITEL (NETTÓ)	444 591 557	Ft	70,0%	
	Egyszeri és garancia költség	6 668 873	Ft	1,5%	
	Kamatköltség	26 675 493	Ft		
	Összes költség	668 475 162	Ft		
	Elvart nyereség	57 161 772	Ft	30,0%	
	Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	10 027 127	Ft	1,50%	
	Összes költség :	735 664 061	Ft		
	Összes bevétel - Összes költség	105 977 007	Ft	134 620 000	Ft
9.	Maradék telekérték (nettó)	105 977 007	Ft		
	Becsült piaci forgalmi érték, kerekítve:	106 000 000	Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest III. ker., (Mocsárosdűlő) Határ út 22908 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 22908/2 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3000 m² nagyságú telekrész** forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-nak figyelembevételével állapítottuk meg, amelyet a maradványelvű értékelés eredménye alátámasztott.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

A kialakuló kötött funkciójú telek forgalmi értéke, kerekítve:

79 000 000 Ft + áfa,
azaz hetvenkilencmillió forint + áfa

A kialakuló kötött funkciójú telek fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

26 330 Ft/m² + áfa,
azaz huszonhatezer-háromszázharminc forint/ m² + áfa

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

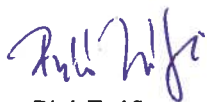
Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2021. 08. 25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
(telekalakítás előtti állapot)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/281189/2021

2021.06.15

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 22908 helyrajzi szám

1038 BUDAPEST III.KER. Határ út. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 114396 (m2) törölő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alapszám	ter. kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv.	ha m2 k.Fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

11.4434

0.00

1. bejegyző határozat: 119518/2/2010/05.02.08
Fokozottan védett régészeti terület

2. bejegyző határozat: 91574/1/2018/18.04.23
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
17590 m2 nagyságú területrész vonatkozásában.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 142898/2/1999/99.05.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 17707/1980/V.23./

törölő határozat: 142898/2/1999/99.05.26

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 142898/2/1999/99.05.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 17707/1980/V.23./

törölő határozat: 142898/2/1999/99.05.26

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BP. FŐV. TANÁCSA VB. VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 142898/2/1999/99.05.26
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50072/2/2006/02.10.24

törölő határozat: 58335/4/2009/02.10.24

Telekalakítás kivezetése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST III. KER ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/281189/2021

2021.06.15

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 22908 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50072/4/2006/02.10.24

törölő határozat: 58335/4/2009/02.10.24

Fellebbezés

az 50072/2/2006 sz.határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST III. KER ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 58335/4/2009/02.10.24

törölő határozat: 162865/1/2010/02.10.24

Telekalakítás átvezetése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST III. KER ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím : 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 108652/2/2010/10.05.03

Vezetékjog

127 m2 területre, engsz.: TVB-F-8/2009.

jogosult:

név: PÖTÁV ZRT
cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 104750/2/2014/13.06.12

törölő határozat: 59095/4/2014/13.06.12

Kérelem elutasítása

helyi jelentőségű védett természeti terület jogi jelleg.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 169051/3/2013/13.11.25

törölő határozat: 59095/2/2014/14.02.18

Fellebbezés

104750/2/2013. számú határozat ellen.

jogosult:

név: LAND-TRADE KFT.
cím : 1027 BUDAPEST XI.KER. Csalogány utca 23-33.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800245/1/2021/21.05.05

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

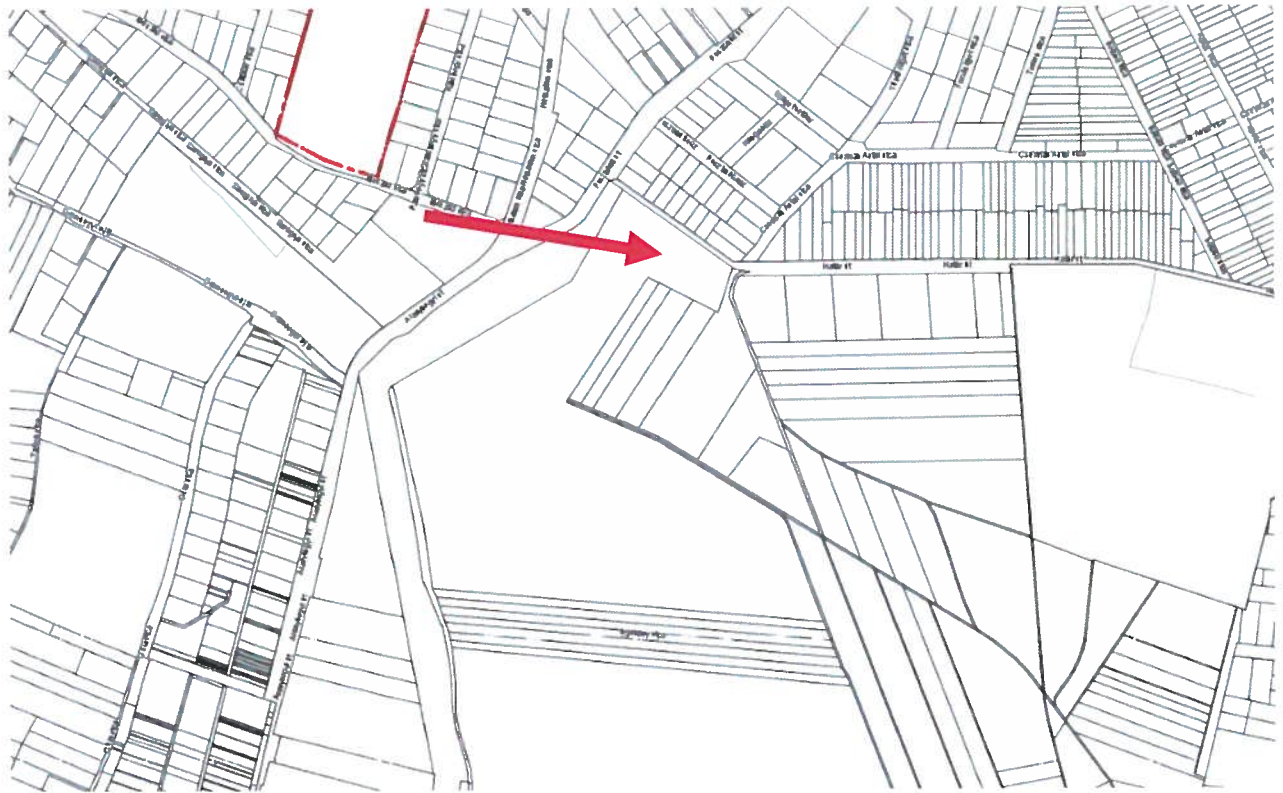
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térkép



Műholdfotó



Záradékolt változási vázrajz

dr. Kovács Miklós egyéni földmérő

1036 Budapest, Lajos utca 111. 9.53.
Munka száma: 20/2020.
T-101738

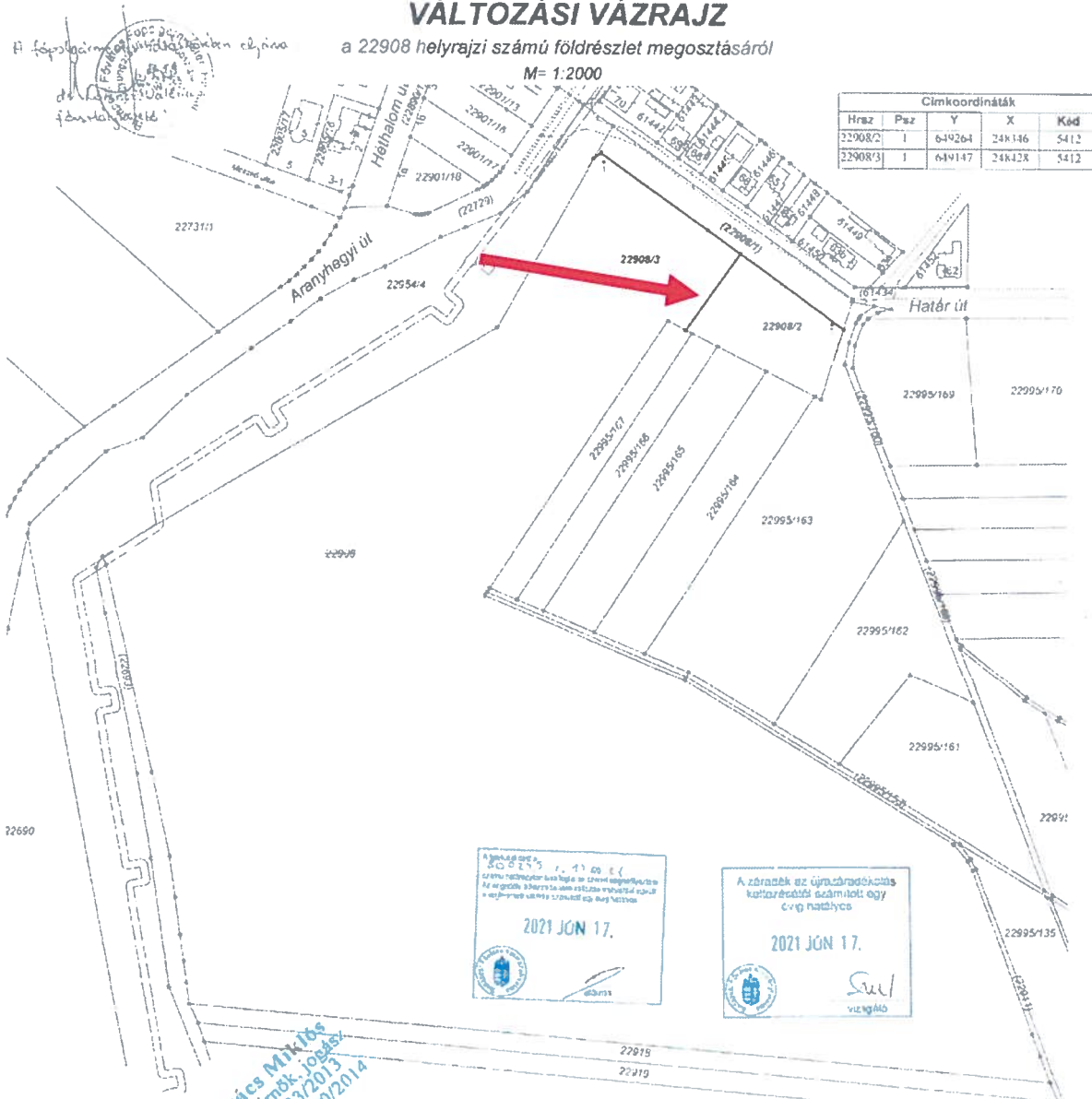
Budapest
III. kerület
bellerföld

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2851/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 22908 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:2000



Hrsz	Psz	Y	X	Kód
22908/2	1	649264	248146	5412
22908/3	1	649147	248128	5412

A vázrajz méretei levételre nem alkalmasak.
Budapest, 2021. 02. 17.

Működését tanúsító, közzétett földmérési
földmérő-ig. szám: 6650/2014
Ing. rend. min. száma: 2233/2013

A változás akaratunknak megfelelően történt

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kelt nap től számított egy érvényes.
Budapest, 2021. FEBR. 22. nap

P.H. Záradékos
Ing. rend. min. száma

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	jel	Alrészlet műve	Terület ha.m ²	AK		Hrsz	jel	Alrészlet műve	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
22908	1	1. sz. helyrajzi terület	11.4434	0.00		22908/1	1	1. sz. helyrajzi terület	10.9171	0.00	Felosztás utáni részletes terület: 119518.2.2010.05.02.08	14
						22908/2	2	2. sz. helyrajzi terület	0.1800	0.00	Felosztás utáni részletes terület: 119518.2.2010.05.02.08	
						22908/3	3	3. sz. helyrajzi terület	0.3463	0.00	Felosztás utáni részletes terület: 119518.2.2010.05.02.08	
			11.4434	0.00					11.4434	0.00	119518.2.2010.05.02.08 137 m ² területre, enged. 119518.2.2010.05.02.08	

Telekalakítási engedély (részlet)

Műszaki leírás

Bardóczi Sándor osztályvezető
2021.
Helyettesítő
Nagyongárd. Földm.
Tervezés 58/115/2021

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST V. KER
Városház utca 9-11.
1052



Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály

58/115-16/2021

BUDAPEST FŐVÁROS FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY		
TÁJÉKOZTATÓ SZÁM: 58/115-16/2021		
DÁTUM: 2021 JÚL 08. 08.		
MELEKÉZÉS	ELŐTERJESZÉS	FLÓDMÉNY
3	Dr. Kovács Miklós	Üi.

A határozat végleges.

2021 JÚN 17.


alíró



Ügyiratszám: 800245/14/2021
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968/247
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros Önkormányzata által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés

Változással érintett földrészlet: Budapest III. kerület, belterület 22908 helyrajzi számú ingatlan telekmegosztása (T-101738. számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) telekalakítási hatóság jogkörében az alábbi döntést hozta.

A kormányhivatal Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház utca 9-11., a továbbiakban mint: *kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Dr. Kovács Miklós földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2021 február 22-én záradékolt T-101738. számú változási vázrajz alapján, a Budapest III. kerület 22908 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű földrészlet megosztását – a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével – az alábbiak szerint

engedélyezi.

Földügyi Osztály
1051 Budapest, Sas utca 19. 1243 Budapest, Pf. 719. Telefon: +36 (1) 354-2963 Fax: +36 (1) 354-2968
E-mail: földhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu
Hivatali kapu elérhetőség - hivatal rövid neve: BFKH-FH. KRID azonosító: 318654158



1000089386649

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hrsz	Atrészlet			Terület		Hrsz	Atrészlet			Terület	
	jel	műv. ága	terület	ha m ²	AK		jel	műv. ága	terület	ha m ²	AK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
22908		kivett, beépítetlen terület		11,4434	0,00	(22908/1)		kivett terület		0,2763	0,00
						22908/2		kivett, beépítetlen terület		0,3098	0,00
						22908/4		kivett, beépítetlen terület		10,9171	0,00
				11,4434	0,00					11,4434	0,00

I.

A szakhatóságként megkeresett Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője – mint településrendezési és építésügyi szakhatósági állásfoglalást adó hatóság - 1/694/2/2021. számú

szakhatósági állásfoglalása:

A Budapest, III. kerület Aranyhegyi út 22908 hrsz-ú ingatlan telekalakításához a 2021. február 22-én záradékkoll T-101738 tiszta változási vázrajz szerint a

szakhatósági hozzájárulást megadom.

Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg "

II.

A szakkérdésben megkeresett Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselüyeleti Főosztály – mint közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv – BP/2504/00697-2/2021. számú

szakhatósági állásfoglalása:

A telekalakítás során kialakuló (22908/1) hrsz -ú földrészlet olyan terület, amelyen a későbbiekben más építmény – a közművek és az út vízelvezetését szolgáló létesítmény kivételével – nem helyezhető el, azon csak út létesülhet. A kialakuló „kivett közút” megnevezésű ingatlanon út építéséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges "

III.

FŐTÁV nyilatkozat – vezetékjog megszüntetéséről



2 sz. példány

Főpolgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Főosztály
Jánváryné dr. Szenohradzski Noémi

Budapest
Városház utca 9-11.
1052

Irártári tételszám: 13-14-0
Iktató sz.: FŐTÁV012/257-3/2021
Hivatkozási szám:

Ügyintéző: Fazekas Nikolett

Fax: +36 1 206 1545

Telefon: +36 1 700 6029

Tárgy: Budapest III. kerület
22908 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása,
megosztása
Melléklet: 0

Tisztelt Cím!

Alulírott, **FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31., cég.sz.: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44, statisztikai számjele: 10941362-3530-114-01, a továbbiakban FŐTÁV Nonprofit Zrt.) cégjegyzésre jogosult képviselőink útján eljárva ezúton nyilatkozunk arról, hogy a FŐTÁV Nonprofit Zrt. a **22908** hrsz.-ú természetben Budapest III. kerület belterületi ingatlan telekalakításához, megosztásához és a vezetékjognak a **T-101738** változási vázrajzon feltüntetettek szerinti átvezetéséhez hozzájárul.

A változás előtti állapot szerint a 22908 hrsz.-ú ingatlanra az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett 108652/2/2010. számú bejegyző határozat alapján 127 nm, a FŐTÁV Nonprofit Zrt. javára bejegyzett vezetékjog szerepel. A **T-101738** számú változási vázrajz alapján a telekalakítást, megosztást követően létrejövő új 22908/3 hrsz.-ú ingatlanra 127 nm, a FŐTÁV Nonprofit Zrt. javára bejegyzett vezetékjog kerül. A telekalakítás, megosztás által létrejövő 22908/1 hrsz.-ú, és a 22908/2 hrsz.-ú új ingatlanokat nem terheli a FŐTÁV Nonprofit Zrt. javára bejegyzett vezetékjog.

A fentiekre tekintettel kérjük a módosított ingatlanra a FŐTÁV Nonprofit Zrt. vezetékjogát az alábbi bontásban bejegyeztetni:

- 22908/3 hrsz.-ú ingatlanra 127 nm

Az ügyben eljáró kamarai jogtanácsos ellenjegyzési joga, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény rendelkezésein alapul.


Budapest, 2021. május. 26.

Tisztelettel:



FŐTÁV Nonprofit Zrt.

dr. Balla László
Jogi főosztályvezető
vezetékjog jogosultja



FŐTÁV Nonprofit Zrt.
Kocsis Krisztián
Finanszírozási osztályvezető
vezetékjog jogosultja

A kérelmet ellenjegyzem:



dr. Szarvas Katalin Orsólya kamarai jogtanácsos (KASZ: 36075148)
1116 Budapest Kalotaszeg u. 31.
2021. május. 26.

Kérem, válaszában hivatkozzon a levél iktatószámára!

Készült: 4 eredeti példányban
Egy példány: 2 lap
Kapják: 2-4 sz. példány: Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály 1052 Budapest, Városház utca 9-11.
elektronikus példány: Elektronikus iratkezelő rendszer
1 sz. példány: Irattár

Képek



Aranyhegyi út - Határ út



Természetvédelmi terület határa (szomszédos terület)



Az egykori gépjárművezető tanpálya utcafrontja (telekalakítás után 22908/1 hrsz.)



Határ út és a 22908/2 hrsz.-ú ingatlan bejárata



Bevezető út a kaputól



A gépjárművezető tanpálya egykor működő kiszolgáló épülete



Az egykori tanpálya betonozott területe



Az egykori tanpálya területe és hátsó telekhatára