

Az értékelés azonosítója: B20Ú/019

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest, XXII. ker. Nagytétényi út 347-351. szám alatti, 232340/1 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2020. február 28.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 17 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	8
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>	<b>8</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....</b>	<b>11</b>
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>	<b>15</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....</b>	<b>16</b>

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképek  
Képek



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** a **Budapest, XXII. ker. Nagytétényi út 347-351.** szám alatti **232340/1 helyrajzi számú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.02.28.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.02.19.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamelvű módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1222 Budapest, Nagytétényi út 347-351.
Az ingatlan természetbeni címe:	1222 Budapest, Nagytétényi út 347-351.
Az ingatlan helyrajzi száma:	232340/1
Telek területe:	7 419 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	FSZKT szerinti: MZ KÉSZ szerinti: Gksz-2/NT 5

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>79 900 000 Ft + áfa</b> azaz Hetvenkilencmillió - kilencszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 7 419 m <sup>2</sup> telekterületre vetítve):	10 770 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz Tízezer - hétszázhetven forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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


Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **Budapest, XXII. ker. Nagytétényi út 347-351.** szám alatti **232340/1 helyrajzi számú,** Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A 7 419m<sup>2</sup>-es telek, természetben szabálytalan alakú (elnyújtott formájú), kerítés nélküli, sík, Gksz-2/NT 5 övezeti besorolású beépítetlen terület. Az ingatlan közmű nélküli, néhol hulladékkal borított. Az ingatlan területének cca. 90-95%-a vasúti védőtávolságba esik.

**Budapest, 2020. február 28.**

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Preiner Anna Mária  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, ingatlanra vonatkozó építési szabályzatot

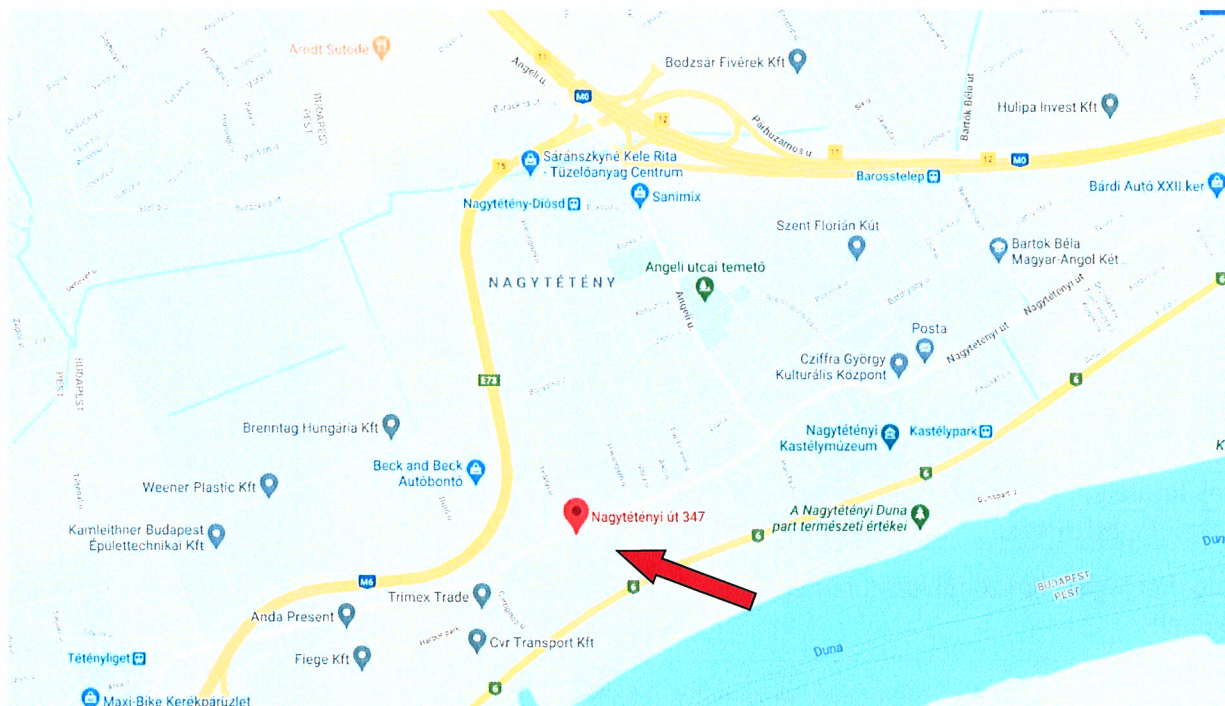
**Helyszíni szemle:**

2020.02.19-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecslésre adottságait, valamint megtörtént a telektest földmérő általi kimérése, a mérési pontok jelölése.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XXII. (Budafok – Tétény) kerületében, Nagytétény városrészben található, a Duna jobb partján. A XXII. kerület a főváros centrumától dél-nyugatra fekszik. Északon Budaörs, északnyugaton Diósd, Nyugaton Érd, keleten a Duna folyam, északkeleten a XI. kerület határolják. A kerület főbb útvonalai: M6 autópálya, M0 autóút, 6 és 7 főközlekedési utak. A kerület városrészei: Budafok, Budatétény, Baross Gábor telep és Nagytétény.



Az értékelt ingatlan a kerület Nagytétény városrészén, a kerületi határ közelében található. Az ingatlant a MÁV vasútvonal és a Nagytétényi út határolja. Közelében van az egykori Nagytétény vasúti megálló felújított, elhagyott, egyre romló állagú épülete. Az ingatlan mellett egy szelektív hulladéktelep található, közelében beépítetlen területek, ipari- és logisztikai parkok, szálloda, távolabb lakóterületek találhatók. Közterületi kapcsolata közvetlenül a Nagytétényi útról, illetve a vasúti megállóhoz vezető útból áll, mely MÁV területe. A Nagytétényi út ezen szakasza jó minőségű aszfaltút, a telek melletti oldalon járdával és bicikli úttal és vízelvezető árokka.

Az értékelt telek mellett autóbusz megálló, (33 és 13 buszok), cca. 1500 méterre vasúti megálló (Kastélypark vá.) van. A már említett egykori megállóhelyen a vonatok nem állnak meg. Közlekedési szempontokat figyelembe véve a telek előnyös elhelyezkedésű.

Az ingatlan környezetében vegyesen megtalálható több funkció is: lakó, irodai, logisztikai és kereskedelmi egységek, hulladéktelep, ipari övezetek.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

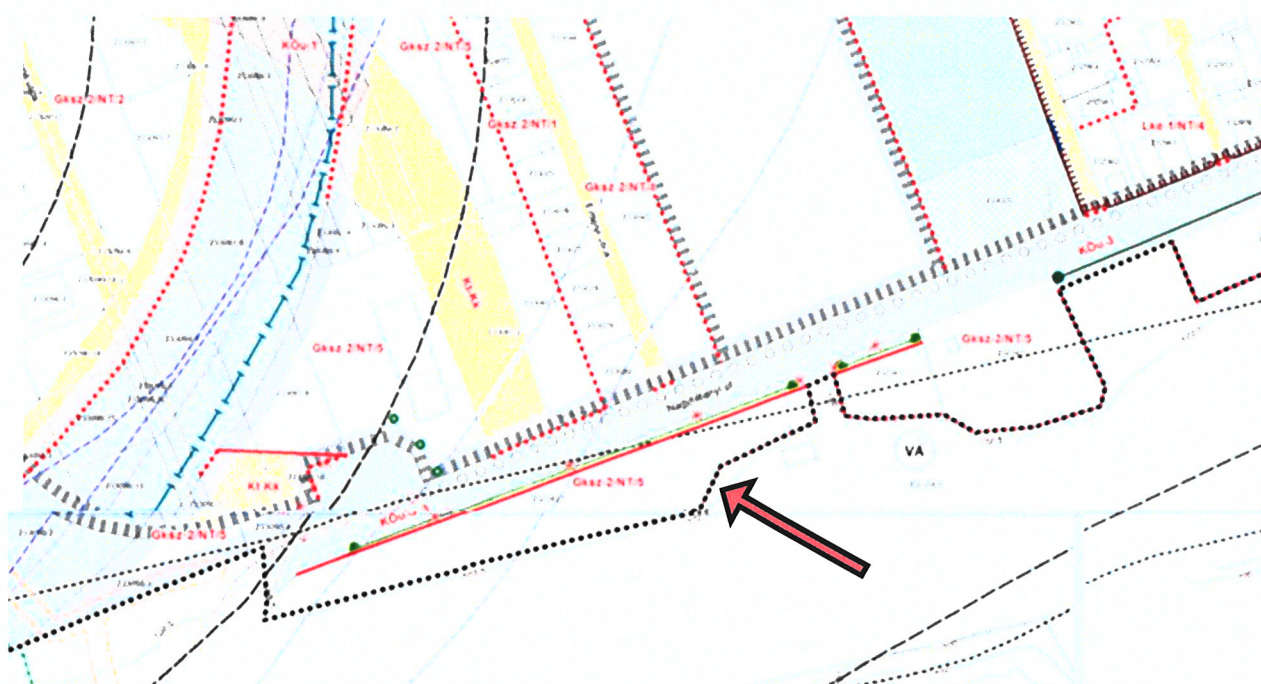
<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	1222 Budapest, Nagytétényi út 347-351.	
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1222 Budapest, Nagytétényi út 347-351.	
<b>Helyrajzi száma:</b>	232340/1	
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1	
<b>Megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület	
<b>Funkció a valóságban:</b>	beépítetlen terület	
<b>Telek területe:</b>	Teljes: 7 419 m <sup>2</sup>	<b>Értékelt: 7 419 m<sup>2</sup></b>
<b>Értékelt ingatlanrész:</b>	teljes ingatlan	
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	vezetékjog – 49 m <sup>2</sup> területre, a VMB-56/2009 határozat alapján az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult részére bejegyezve.	

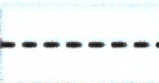
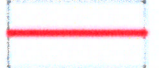
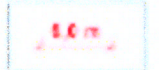

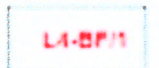
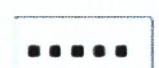
A vezetékjog a teljes ingatlan méretéhez viszonyítva 0,66%, ami nincs értékbefolyásoló hatással.

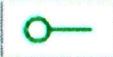






### 2.3 Az ingatlan jellemzői

<b>Beépítettség:</b>	az ingatlan beépítetlen	
<b>Telek alakja:</b>	szabálytalan, elnyújtott alakú	
<b>Domborzat:</b>	közel sík	
<b>Növényzet:</b>	fűvel, cserjével, fával benőtt terület	
<b>Kerítés:</b>	nincs kerítve	
<b>Közművek:</b>	közmű nélküli (közterületen elérhetők a közművek)	
<b>Övezeti besorolás:</b>	FSZKT szerinti:	<b>MZ</b>
	Kész szerinti:	<b>Gksz-2/NT 5</b>



-  Vasúti védőtávolság határa (253/1997 (XII 20) Korm. rendelet)
-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  DÉSZ / DKÉSZ területi hatálya

	Közterületi fásítás - Megtartandó fasor
	Közterületi fásítás - Telepítendő fasor
	Megtartandó szerkezeti jelentőségű fasor
	Tervezett szerkezeti jelentőségű fasor
	Értékes, megtartandó fa

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

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

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

Gksz-2/NT/5 övezetbe tartozik, ahol kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda, közösségi szórakoztató, szabadidő eltöltés, gépkocsimosó, városüzemeltetési, kutatás, fejlesztési, bemutató terem, raktározás, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés, és gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet elhelyezésére – telkenként - legfeljebb 1 db lakó rendeltetés létesíthető

Az ingatlan szabálytalan, elnyújtott alakú, közel sík felszínű, közmű nélküli beépítetlen telek, fákkal cserjékkel benőtt. Területe 7 419 m<sup>2</sup>. A Nagytétényi út ezen része elhanyagolt, az értékelt és a környező ingatlanokon helyenként illegális hulladék kupacok találhatóak. **Az ingatlan területének 90-95%-a vasúti védőtávolságba esik.**

A vasúti védőtávolság a 253/1997.(XII.20) Kor. Rendelet – OTÉK – 38§ (10) bekezdése szerint: „Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m....”

A vizsgált területnek cca. 90-95%-a fenti védőtávolságon belül helyezkedik el, ami alapján a létesítendő épületek, építmények esetén a vasút előírásait figyelembe kell venni. A Gksz övezet beépítési lehetőségeit jelentősebb korlátozás nem érinti.



## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• telek mérete</li> <li>• szabályozási terv megléte</li> <li>• jó közlekedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elhanyagolt, szemetes terület</li> <li>• közművek hiánya</li> <li>• telek alakja</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés</li> <li>• gazdasági környezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vasúti védőtávolságba esik</li> </ul>

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

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

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

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

### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci érték

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

#### **MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  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, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
  - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Bérleti szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai

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

### **Költség alapú megközelítés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének 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.

- 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapon számított forgalmi érték.

#### 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben piaci összehasonlító adatok alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását. Tekintettel arra, hogy épület, építmény nincs a telken, valamint nincs meghatározva a hasznosítási szándék és nincs elvi építési engedély vagy feasibility study – így a másik két módszert, (költség alapú és jövedelem alapú megközelítés módszerét) nem alkalmaztuk.

##### Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének megállapítására. A kínálati adatokat a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) oldalról gyűjtöttük.

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

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

1. **számú táblázat:** Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel (a következő oldalon)

Megjegyzés a táblázathoz:

- Az összehasonlításba bevont kínálati árak, **nettó értékek**. A bruttó árat kínáló eladó magánszemély, Áfa mentes értékesítésre jogosult.
- Az építmény magasság - a HÉSZ szerint megadott maximális építmény magasság értéke.
- A telek forgalmi értéke nettó összeg.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XXII., Nagytétényi út 347-351. beépítetlen terület	Bp. XXII. Nagytétényi u. -beépítetlen ipari terület	Bp. XXII. Tétényliget u.-Ker.szolg., beépítetlen terület	Bp. XXII. M6 mellett -beépítetlen, munkahelyi terület,
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. február	2020. február	2020. február
Adat forrása		ingatlan.com/24195903	ingatlan.com/30456697	ingatlan.com/6167948
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati bruttó ár (Ft)		60 700 000 Ft		
Kínálati nettó ár (Ft)			50 860 000 Ft	69 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	54 630 000 Ft	45 774 000 Ft	62 100 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	7419 m <sup>2</sup>	5781 m <sup>2</sup>	2543 m <sup>2</sup>	4261 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		9 450	18 000	14 574
Szöveges leírás	Beépítetlen, elhanyagolt, minden közmű az utcán, Gksz-2/NT 5 telek, cca 90% vasúti védőtávolságon belül	Keskeny (20,7 m), két utcára nyíló, közművek az utcán, Gksz-2/NT 2 magánszemélytől	Beépítetlen, ipari területen lévő, minden közmű az utcán, Gksz-2/NT 2 telek	Beépítetlen, ipari területen lévő, minden közmű az utcán, M-NT 1 telek
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	ipari	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Közlekedés	főútvonal, busz, vasút	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	közel sík, kerítetlen, hosszú, keskeny	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-10%	-10%
Telek méret	7419 m <sup>2</sup>	hasonló	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	-10%	-5%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépítési korlátozások	vasúti védőtávolság	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Gksz - 2/NT 5	Gksz - 2/NT 2	Gksz - 2/NT 2	M -NT 1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	35%	40%	40%	35%
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-30%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	11 007	8 032	12 600	12 388
Korrigált ár (Ft)	81 659 377	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>81 700 000 Ft</b>			

## Hozam alapú módszer

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

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

- A bérbe adható területet a földterület mérete alapján vettük figyelembe.
- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, közlekedés – megközelíthetőség, telek mérete, alakja, domborzata, használat, funkció, parkolási lehetőség, közterületi kapcsolat, infrastruktúra.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb – az ingatlan funkciója alapján – az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a hosszútávú – 15 éves – MNB kötvény előző havi átlag hozamát vettük figyelembe. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2020.02.hó	2,690%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	telek	2,500%
regionális kockázat	Dél-Buda	2,500%
Hozam ráta		9,690%

Az alábbi táblázat a fenti kitételek figyelembevételével a **direkttőkésítés számítási** módszerének alkalmazásával tartalmazza a hozam alapú megközelítés számítását

:

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	8 904 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	15,00%	
tőkésítési ráta:	9,690%	
Tőkésített forgalmi érték:	78 105 263	Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>78 100 000</b>	<b>Ft</b>

Az éves bérleti díj meghatározása kínálati alapon, a következő táblázat alapján, egyedi összehasonlítással történt:



Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, XXII. Nagytétényi út 347-351. - 232340/1 hrsz	Törökbalint, Bajcsy Zs. u. telephely	Budapest, XI. Madárhegy, Budaörsi út	Budapest, XXI.Csepel-Háros, II.Rákóczi F. út, temető után
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2020. február	2020. február	2020. február
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/30030887">www.ingatlan.com/30030887</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/22913587">www.ingatlan.com/22913587</a>	<a href="http://www.ingatlan.com/28739051">www.ingatlan.com/28739051</a>
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		400 000 Ft	180 000 Ft	390 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: - 15 - -20%	320 000 Ft	144 000 Ft	331 500 Ft
Épület/helyiség alapterület (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Telek terület (m <sup>2</sup> )	7419 m <sup>2</sup>	1135 m <sup>2</sup>	534 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		282 Ft	270 Ft	133 Ft
Szöveges leírás	Beépítetlen, elhanyagolt, minden közmű az utcán, Gksz-2/NT 5 telek, cca 90% vasúti védőtávolságon belül	T.bálint-bekerített telek, M7 közelében, murvás, összközműves	Autókereskedés volt, bekerítve, murvázza.	Csepeli temető után, zártkeri besorolású, bekerített, részben burkolt teleph. Víz-villany van
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	ipari	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-10%	-10%	-5%
Közlekedés	út/vonal, busz, vasút	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
telek terület (m <sup>2</sup> )	7419 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-5%	-10%	-5%
Műszaki állapot	gondozatlan-kerítetlen	gondozott-kerített	gondozott-kerített	gondozott-kerített
Korrekció		-20%	-20%	-10%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	ipari	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	van	van	van	van
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	összközműves	víz villany	víz villany
Korrekció		-15%	-10%	-10%
Összes korrekció		-60%	-60%	-40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	100	113	108	80
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	742 396			
<b>Az ingatlan bérleti díja</b>	<b>742 000</b>	<b>Ft/hó</b>	<b>8 904 000</b>	<b>Ft/év</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **1222 Budapest, Nagytétényi út 347-351.** szám alatti **32340/1 helyrajzi számú,** Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan értékelését.

Az alkalmazott módszerekkel kapott értékeket és a súlyozott átlag számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	81 700 000 Ft	50%	40 850 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	78 100 000 Ft	50%	39 050 000 Ft
<b>Végső forgalmi érték kerekítve:</b>			<b>79 900 000 Ft</b>

Az ingatlan végső forgalmi értékét a két módszerrel kapott értékek számtani átlagával határoztuk meg.

## Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <b>forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>79 900 000 Ft + áfa</b> azaz Hetvenkilencmillió - kilencszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 7 419m <sup>2</sup> telekterületre vetítve):	<b>10 770 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz Tízezer – hétszázhetven forint/m <sup>2</sup> + 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, 2020. február 28.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

  
Preiner Anna Mária  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:   
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

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

A 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 BFKV 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 vagyoneura 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 valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

# MELLÉKLETEK



# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/78727/2020  
2020.02.18

BUDAPEST XXII.KER.

Szektor : 53

Belterület 232340/1 helyrajzi szám

1225 BUDAPEST XXII.KER. Nagytétényi út 347-350. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 7420 (m2) törlő határozat:9022/2006

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület 0 7419 0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 170322/1/1999/99.06.22  
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11  
törzsszám: 10529110

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 375169/1/2005/05.12.15  
- a T-74926 számú térrajz alapján keletkezett a 232340 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 166230/1/2010/09.12.07  
Vezetékjog  
49 m2 területre (VMB-56/2009).  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképek

## Földhivatali térképmásolat

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

### **E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2019.01.30 10:15:47

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIIKER belterület 232340/1

Megrendelés szám: 90001390/2019

Méretarány: 1 : 2000



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



## Kivonat a 10/2018 (V. 03.) KÉSZ rendeletről:

9. Építési övezeteket, övezeteket terhelő hatások csökkentésére vonatkozó előírások

10. § (1) Telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható és telepengedély-köteles tevékenységek számára szolgáló rendeltetések, a (2) bekezdésben szereplő területek kivételével: a) Gksz-1, b) Gksz-2, c) Gip jelű építési övezetekben, d) kétszintes területfelhasználással érintett terület Gksz-2/Lke-1 jelű építési övezeteiben helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt építési övezetekben lakó rendeltetést tartalmazó épület, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum, zajérzékeny objektum telekhatárától számított 30,0 méteres sávon belül kizárólag a 8. melléklet 1. pontjában felsorolt, telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül megengedett rendeltetések helyezhetők el.

.....

11. § (1) A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek közül kizárólag küszöbérték alatti és alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemi tevékenységet szolgáló új rendeltetés elhelyezése kizárólag a Gksz-2/NT/2 és Gip jelű építési övezetekben megengedett, amennyiben a rendeltetés 200 méternél távolabb fekszik az Má övezet határától.

(2) A kerület területén valamennyi építési övezetben, övezetben csak zárt, környezetfüggetlen, azaz a környező területekre terhelő hatást ki nem fejtő technológiák telepíthetők.

(3) Új, önálló, hulladékgazdálkodási tevékenységet szolgáló rendeltetést létesíteni és meglévő önálló hulladékgazdálkodási tevékenységet szolgáló rendeltetést bővíteni, kizárólag a Gksz-2/NT/2, Gksz-2/NT/5 és Gip jelű építési övezetekben megengedett. 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-) 9

(4) A megengedett rendeltetésekhez kapcsolódó hulladékkezelés kivételével veszélyes hulladék kezelését szolgáló új, önálló rendeltetést létesíteni nem lehet.

(5) A Gksz-1/BT/4, Gksz-2/BF/1, Gksz-2/BT/1 jelű építési övezetben meglévő rendeltetés esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a telekterület környezeti terhelését csökkenti, vagy nem növeli.

(6) Amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, gépkocsimosó Gksz-1, Gksz-2, Gip jelű építési övezetekben létesíthető. Környezetbarát technológiájú gépkocsimosó KÖu jelű övezetek mentén elhelyezkedő Vi-2, Vt-H, K-Ker/BT/2 jelű építési övezetek parkolási létesítményeiben is elhelyezhető. Gépkocsimosó a műemléki környezetben lévő és a szabályozási tervlapon megtartandó facsoporttal, növényállománnyal jelzett ingatlanokon nem létesíthető.

(7) Halotthamvasztó-mű kizárólag a Gksz-2/NT/6 jelű építési övezetben létesíthető.

(8) A Gksz jelű építési övezetek területén nem megengedett a szabadtéri, burkolatlan felületen történő anyagtarolás. 12. § (1) Komposztálótelep Ek/1 jelű övezetben, valamint Gksz-2/NT/2 és Gksz-2/NT5 jelű építési övezetekben, lakóterület határától legalább 800 méter távolságra létesíthető.

.....

19. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

28. § Az országos közforgalmú vasútvonalak, valamint a gyorsforgalmi úthálózatba és a főúthálózatba tartozó közúti elemek lakott területen kívüli forgalomszabályozású szakaszainak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet.

.....

25. Konténer és ponyvaszerkezet elhelyezése

36. § (1)13 Konténert és mobilházat állandó jelleggel kizárólag a Gksz-2/NT/2, Gksz-2/NT/3, Gksz-2/NT/5 és Gip/NT jelű övezetekben lehet elhelyezni. Konténer a kerület többi területén kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

(2) Ponyvaszerkezet a) közterületeken, b) a Vi-2 és Gksz-1 jelű építési övezetekben kizárólag vendéglátás céljára, negyedévente egyszer, legfeljebb 2 hét időtartamra, legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületen és c) az oktatási, köznevelési vagy sport rendeltetések mellett kizárólag sportpálya és úszómedence télielésítésére, tornapálya állandó lefedésére helyezhető el.

.....

IX. Fejezet Az egyes építményfajták elhelyezésének szabálya

26. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

37. § (1) Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás kizárólag a KÖu jelű övezetekkel határos Gksz jelű építési övezetekben létesíthető, a (2) és (3) bekezdések betartásával.

(2) Közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni műemléki környezetben, továbbá olyan telken, amely zöldterülettel, lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, köznevelési vagy gyermekjóléti rendeltetésű épület telkével határos.

(3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület és zöldterület telke a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 150 méternél kevesebb nem lehet.

(4) A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

.....

XVII. Fejezet Gazdasági területek

52. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

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

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) iroda,

c) közösségi szórakoztató, szabadidő eltöltés,

d) gépkocsimosó,

e) városüzemeltetési,

f) kutatás, fejlesztési,

g) bemutató terem,

h) raktározás,

i) nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára szolgáló rendeltetés, és

j) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a személyzet elhelyezésére telkenként legfeljebb 1 db lakó rendeltetés. 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-) 34

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

.....

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

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

a) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

b) közmű-becsatlakozási műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

.....

59. Gksz-2/NT jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek Nagytétény területén

80. § (1) A Gksz-2/NT/1 - /6, Gksz-2/NT/G1 és a Gksz-2/NT/Közmű-1 - /Közmű-2 jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet 28. pontja határozza meg.

(2) A Gksz-2/NT/2 és Gksz-2/NT/5 jelű építési övezetekben zöldhulladék-gyűjtő udvar, komposztáló telep is elhelyezhető, lakóterület határától legalább 800,0 méter távolságra. 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2019.12.04.-) 37

(3) A Gksz-2/NT/6 jelű építési övezetben halotthamvasztó-mű elhelyezhető

(4) A Gksz-2/NT/Közmű-1 és Gksz-2/NT/Közmű-2 jelű építési övezetben energiaközmű, elektronikus hírközlés létesítményei és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló helyezhető el.

.....

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

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

## Képek



Elektromos dobozok



Nagytétényi út és járda



Terület képe



Terület képe



Terület képe



Nagytétényi út menti árok



Vasúti átvjáró felé eső sarok



Vasúti átvjáró felé eső sarok



Terület képe



Terület képe



Vasúti átjáró



Közműalagút fedél a járdán



Vasúti pályatest



Tűzcsap a vasút mellett



A terület képe



Bekötőút a vasút felé

