

IGAZSÁGÜGYI MAGÁNGSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Budapest, XXI. kerület (Csepel) Zsák Hugó utca 22. sz. alatti,
209432 hrsz.-i számú -SYNTAN Vegyipari anyag-gyártó kft - ingatlana
piaci forgalmi értékének megállapításáról.



A szakvélemény készült 4 példányban:

- 3 pld. CSEVAK Zrt.
- 1 pld. Szakértő irattára.

Budapest, 2013 április 15.

A szakvéleményt készítette:

Ez a 3. példány.

Ingtalan-értékebecslés, Beruházás
dr. techn. Németh László okl. építőmérnök
Igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009375
Adószám: 70306248-1-43
Bankszámlaszám: 11773119-03578590

dr.techn. Németh László
okl. építőmérnök, ig. ü. szakértő
Nyilv. tartási szám: 009375

TARTALOMJEGYZÉK

a

**1215 Budapest Zsák Hugó utca 22. sz. alatti ,(Hrsz : 209432) ingatlan piaci
forgalmi értékének megállapításáról készült igazságügyi magánszakértői
szakvéleményről.**

I. KÖTET

FELZETLAP.....	1
TARTALOMJEGYZÉK.....	2
INGATLAN FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉSE.....	3
ALÁÍRÓLAP.....	5
ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY.....	6
1. MEGBÍZÁS TÁRGYA:.....	7
2. ELŐZMÉNYEK:.....	7
3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:	8
3.1 Az ingatlan környezetének leírása.....	8
3.2 Az ingatlan bemutatása	9
3.3 Az ingatlan környezetvédelmi kérdéseinek ismertetése.....	11
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12
4.1 Értékelési módszerek ismertetése	12
4.11 Összehasonlító , piaci értékelési módszer.....	12
4.12. Költségalapú, újraelőállítás érték módszere.....	13
4.13. Hozamszámításon alapuló módszer.....	13
4.13. Értékbecslés számítási része 2013 04 15.i időhorizonton.....	13
5. FELTÉTELEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	19
6. MELLÉKLETEK.....	21

II. KÖTET

**A VIZSGÁLT INGATLANRÓL KÉSZÍTETT KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLATOK
SZAKVÉLEMÉNYEINEK BEMUTATÁSA**

INGATLAN FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉSE

a

**1215 Budapest Zsák Hugó utcai ingatlanról. –209432 hrsz.- szám
alatti ingatlanról**

Lásd. következő lapon

ALÁÍRÓLAP

a

**1215 Budapest Zsák Hugó utca 22. szám alatti, (Hrsz:209432)
ingatlan 2013 04 15.i időpontra érvényes piaci forgalmi értékének
becsléséről készült szakvéleményhez**

Készítette:

Ingyen-értékbecslés, Beruházás
dr. techn. Németh László okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009397
Adószám: 70808248-1-43
Bankszámlaszám: 11773000000000000000



.....
dr. techn. Németh László
okl. építőmérnök, szakközgazdász,
ingatlan és vagyonértékelő,
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009397
1112 Budapest Kápolna út 8.

Budapest 2013 04 15.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az 1215 Budapest Zsák Hugó utca 22, szám alatti ipari

ingatlan (Hrsz:209432)

piaci értéke

308 000 000 FT azaz Háromszáznolcmillió Ft.

Ez érték ÁFA mentesen értendő!!

Ez értékebecslés 2013 04 15.-én kelt és 180 napig érvényes!

Megjegyzés:

Az érték megállapítás tételes részletezését - az értéknövelő és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait- a részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg összefoglaló érték a reálisan becsült nyílt piaci forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon megjelenő ill. ténylegesen realizálódó ügyletek áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő értékadatok –a fenntartások, korlátok és megfogalmazott feltételek figyelembe vételével- reálisan felhasználhatók bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához.

Budapest 2013 április 15.

Készítette:

Ingyen-értékbecslés, Beruházás
dr. techn. Németh László okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009375
Adószám: 70306248-1-43
Bankzámlaszám: 11773119-03576508



.....
dr. techn. Németh László
okl. építőmérnök, szakközgazdász,
ingatlan és vagyonértékelő,
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009397
1112 Budapest Kápolna út 8.

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA:

A CSEVAK Zrt. megbízásából elkészítendő az 1215 Budapest XXI. kerület Csepel Zsák Hugó utca 22.szám alatti – Hrsz: 209432- ingatlan értékebecslése. Az értékebecslés határozza meg az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét.

Megbízott: dr. techn. Németh László, okl. mérnök, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő.

2. ELŐZMÉNYEK:

A megbízást követően 2013 április 10.-én helyszíni szemlét tartottam, melyen részt vett a Csepeli Önkormányzat részéről Pákozdi József bizottsági elnök, a CSEVAK részéről Vágvölgyi György ingatlanforgalmi divízióvezető és a korábbi tulajdonos a SYNTAN Kft. ügyvezetője Pallinger Vilmos. Az ingatlan jelenlegi 1/1 tulajdoni hányada a Széchenyi Kereskedelmi Bank Zrt. birtokába jutott, 2012-ben árverési értékesítés keretében. Ez a Bank ajánlatot adott a Csepeli Önkormányzat tulajdonát képező három ingatlan megvásárlására, ellentételezéseként készpénzt és a vizsgált ingatlant ajánlotta fel.

Az önkormányzat számára fontos annak megismerése, hogy a Bank ajánlata megfelel-e az elvárásoknak, az önkormányzat igényeinek és megfelelő értékű-e.

A CSEVAK Zrt. számára 2012-ben már volt előzménye a vizsgált ingatlan esetleges megszerzésére, erre készült is értékebecslés, de döntés nem született. Megemlíteném, hogy a vizsgált ingatlan hosszirányában, közvetlenül mellette, az önkormányzat élve elővásárlási jogával a Duna utcáig terjedő területet mintegy kéthárom éve már megszerezte. Kíváncsún lenné ezen területhez való hozzájutás is, mert a telkek megfelelő egységesítése után számos ingatlanfejlesztési lehetőség kínálkozna, esetleg több telek lenne kialakítható, funkcióváltás, ill. egyéb hasznosítás is lehetségessé válna. Ez katalizálná a környék további fejlesztéseit is, és városképi szempontból is rendezett helyzet alakulhatna ki.

A szakértő az alábbi dokumentációkat kapta adatszolgáltatásként, melyet az átadók engedélyével felhasználhat munkájához:

CSEVAK Zrt. adatszolgáltatása:

- 2007. szeptemberében a HUNGAVENT KFT. által a vizsgált ingatlanról készített értékebecslés
- 2012.03.12.-én az EXODUS Szakértői Társaság által a vizsgált ingatlanról készített értékebecslés

SYNTAN Kft. ügyvezetője által adott adatszolgáltatások:

- Környezetvédelmi Tényfeltárási záródokumentum (2009 június- 2010 május)
- Bontási dokumentáció a Zsák Hugó utca 22. sz. alatti felépítményekről.

A fenti adatok és információk birtokában a helyszíni szemle lezajlott, az ingatlanokat megtekintettem és fényképfelvételeket is készítettem, melyeket mellékelek.

A bejárás során tanulmányoztam a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, illetve szemrevételezéssel megvizsgáltam az ingatlan műszaki állapotát és infrastrukturális ellátottságát. Kijelentem, hogy a bejárás során sem statikai, sem épületgépészeti sem környezetvédelmi jellegű felülvizsgálatokat nem végeztem, a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok és a fentiekben rögzített adatszolgáltatások alapján a szakmai szabályok és a vonatkozó hatályos rendeletek értelmében, azok figyelembe vételével és azok alapján készítettem el.

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

3.1 Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében a Gubacsi Hídról levezető ADY Endre út, ill. a Duna utca mentén a Duna utca és a Zsák utca sarkán fekszik.

Az ingatlan hosszanti Duna utcai oldala az önkormányzat tulajdona, mely óriási előnyt jelentene a terület esetleges megvásárlásánál, mivel három-négy önálló telekre is lehetne osztani a vizsgált ingatlant, közvetlen kijárással a közútra.

Az ingatlan környezetének további részletesebb leírását az alábbiakban mutatom be:

„A főváros XXI. kerülete a Pesti síkság, a Budai hegyek és a Tétényi fennsík találkozásánál, a Csepel-sziget északi részén helyezkedik el. Nyugatról a Dunával, keletről a Soroksári Duna-ággal, délről Szigetszentmiklóssal határos. A kerület 1950. január 1. óta tartozik a fővároshoz. Korábban város, előtte az ország legnépesebb faluja volt.

Csepel életében, fejlődésében meghatározó történelmi esemény volt, hogy a Weiss testvérek 1892-től beindították töltényfelújító és töltényszétszerelő műhelyüket, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a Csepel-Műveknek. További jelentős állomása a fejlődésnek, az 1912-ben megindult HÉV-közeledés. 1928-ban adták át a Csepeli Nemzet- és Szabadkikötőt. A kikötő a Duna-tengerhajózás központja lett. Az 1950-es fővároshoz csatolás következménye a jelentős népességbeáramlás, az óriási építkezések elindulása, a növekvő létszámú lakosságnak kenyeret adó ipartelepítés volt. A korábbi, nemzetiségi (sváb) lakosság létszámát sokszorososan felülmúlták a vidékről betelepülők. Erőteljes ütemben épültek az elmúlt évtizedek korstílusát hűen tükröző lakótelepek, közintézmények.

A kerület területe 25,75 km². A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 77 ezer a kerület lakóinak száma. A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legfőbb gondja, hogy igen gyenge a lakásállomány minősége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobásak, alacsony komfortfokozatúak.

Csepel központjához közel, a Rákóczi út mellett indult el nagyarányú lakásépítkezés és várhatóan idén készül el a többemeletes téglás társasházakból álló, 481 lakást kínáló Rákóczi liget lakópark. A Csepel Sziget északi részén történt önkormányzati ingatlan-eladást követően nagyarányú, komplex ingatlanfejlesztés előkészületei folynak, amelynek keretében új híd, utak, nagyszámú lakás, iroda és kereskedelmi létesítmény épült majd meg a következő 3-5 évben.

A sziget nyugati oldalánál, a vizsgált ingatlantól délre, a Csepeli Strandfürdő környezetében is nagy fejlesztések előkészítése folyik. Lakások és szabadidős, rekreációs intézmények építését tervezik a Ráckevei/Soroksári Duna-ág mentén.

A jelenlegi infrastruktúra megfelelő, de nem elegendő a kerületben. Különösen fontos a kerület külső területein lévő utcák bekapcsolása a közművekbe. Néhány utcában hiányzik a szilárd útburkolat, ezt is pótolni igyekeznek. A gázszolgáltatás és a telefonhálózat is jelentősen bővült az utóbbi időben, elsősorban az önrészes lakossági bekötések szorgalmazásával. A kereskedelemben és a vendéglátásban elsősorban a magántulajdonú boltok, üzletek száma növekedett.

A kerületben is jelentős bevásárlóközpontok létesültek. Az utóbbi időben átadott SPÁR, KAISER'S áruházak, valamint a CSEPEL PLAZA, Auchan jelentősen javították a kereskedelmi infrastruktúrát, de a kerület kereskedelmi ellátottságának szintje még a budapesti átlag alatt marad.

A kerületi önkormányzat új gazdasági egységek betelepülését szorgalmazza az Ipari Parkká fejlesztendő volt Csepel Művek területén, ezzel előmozdítva a munkába állás lehetőségeit. Így többek között megkezdtek működésüket az elmúlt években a LOACKER, a HUSS, a SIEMENS, stb. gyárak és 1998. januárjában az alapkövetelési ünnepség után megindult a POWER GEN ERŐMŰ építése. A vizsgált ingatlannal szomszédos DUNAPACK RT jelentős gazdasági egysége a kerületnek, a MAHART csepeli kikötőjével egyetemben."

3.2 Az ingatlan bemutatása.

Címe: 1215 Budapest, (Csepel) Zsák Hugó utca 22.

Az ingatlan helyrajzi száma: 209432.

Az ingatlan területe: 22 823 m²

Az ingatlan művelési ága: kivett üzem

A vizsgált ingatlan tulajdonosa: Széchenyi Kereskedelmi Bank Zrt.

A tulajdonos tulajdoni hányada: 1/1

A legutóbbi tulajdon jogcíme : árverési vétel (ár nem ismert!!)

A legutóbbi tulajdon kelte: 2012 12 10.

Az ingatlan részleteinek leírását az alábbiakban mutatom be:

" Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, a szigetet a pesti oldallal összekötő, igen forgalmas Gubacsi hídról levezető Ady Endre utca, illetve Duna utca mentén fekszik, a Zsák Hugó utca és a Duna utca kereszteződésénél. Hosszú Duna utcai fronttal rendelkezik. Duna utcai szomszédja a DUNAPACK, Zsák Hugó utca felőli szomszédja pedig a Papírgyár. Mind a Duna utca , mind a Zsák Hugó utca vizsgált ingatlannal szemközi oldalán 10 emeletes lakótelepi panelházak állnak.

A vizsgált ingatlan a sziget keleti oldalán a DUNAPACK-kal, a Csepeli Papírgyárral és néhány kisebb ipari egységgel együtt az utolsó ipari területi blokk. Az ipari területtől északra és nyugatra panel lakótelepek, míg délre Csepel kertvárosi része helyezkedik el.

A terület megközelíthetősége jó. Mind a Gubacsi híd felől, mind a kerület központja felől jó minőségű, közvilágítással rendelkező, aszfaltozott utakon érhető el. Tömegközlekedési eszközök közül autóbussz-járatokkal (19,59,51,48) és HÉV-vel is könnyen elérhető. A buszmegállók 50 m-en belül érhetők el. Néhány percnyi távolságra van a kerület központja, a Szent Imre tér, ahol a polgármesteri hivatal és más közhivatalok, valamint kereskedelmi létesítmények helyezkednek el. A sziget észak-déli irányú főútvonala, a Rákóczi Ferenc utca nyugati oldalán, a vizsgált ingatlantól alig egy kilométernyi távolságban található a Csepel Művek komplexuma.

A vizsgált ingatlan sík felszínű telke hosszan elnyúló, keskeny, szabálytalan sokszög alakú. A telket keletről és délről ipari ingatlanok, míg északról a Duna utca, nyugatról pedig a Zsák Hugó utca határol. Az északi telekhatár és a Duna utca között széles, beépítetlen sáv, részben parkoló található, amely.

A telek minden oldalról kerített. A Zsák Hugó utca felől magas, tömör téglakerítés, míg a többi oldalról betonelemekből álló kerítés határolja. Mind a széles gépkocsi-, mind a személyi bejárat a Zsák Hugó utca felőli részen található.

A telek minden közműkapcsolattal rendelkezik. Az ipari termelés miatt jelentős a villamos áram kapacitás (3×400 KW) és a víz- és csatornapacitás. A telek enyhe lejtése miatt a csatornahálózati csatlakozás saját átemelőn keresztül történik. A tulajdonos tájékoztatása szerint a korábbi gázközmű-csatlakozást megszüntették, helyette új gáz-bekötés kiépítését rendelték meg a Gázművektől (100 m^3 -es kapacitással).

A terület hosszú időn keresztül vegyi anyag-gyárként üzemelt. A tulajdonos tájékoztatása szerint a területről készült környezetvédelmi tanulmány, amely jelentős környezetszennyezést nem tárt fel. Értékelésünk a környezetszennyezés vizsgálatára nem terjed ki.

A vizsgált ingatlan rendelkezik érvényes építési szabályozási tervvel. A helyi szabályozási terv előírásai szerint a telek M2 munkahelyi övezetbe sorolt:

- minimális telekterület: 3000 m^2
- minimális telekszélesség: 30 m
- telek beépíthetősége térszint felett: 45 %
- telek beépíthetősége térszint alatt: 75 %
- zöldfelületi mutató: 25%
- minimális építménymagasság: 4,5 m
- maximális építmény magasság: 16 m
- szintterületi mutató. 2,1 $\rightarrow$ a vizsgált ingatlanra földfelszín felett bruttó $48\,000 \text{ m}^2$ építhető meg

A telek jelenlegi beépítettsége 17 %-os, a beépített szintterület 0,24-es, azaz a beépíthető szintterület alig több, mint 10 %-át képviselik a meglévő felépítmények.

Az ingatlan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

A felépítmények felsorolása:

- 1) Egykori étkező (leendőfegyver-szaküzlet)
- 2) Porta
- 3) Iroda-épület
- 4) Irattár, iroda
- 5) Raktár
- 6) Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk
- 7) Magas raktár-épület (egykori porító és zsákoló épület)
- 8) Műhely épület (egykori festék raktár)
- 9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)
- 10) Műhely-raktár épület (egykori műszaki raktár)
- 11) Raktár, műhely (egykori villanyszerelő műhely)

A területen, elsősorban a Duna utca felőli kerítés mentén több rossz műszaki állapotú, bontandó színű található. A helyszínrajzon jelzett medencék és a déli telekhatár közelében jelzett épületek egy része időközben bontásra került. (Ezek a felépítmények, illetve egykori felépítmények a helyszínrajzon nincsenek számozással ellátva.)"

Lásd. a részletes adatokat a **Mellékletben!!**

3.3 Az ingatlan környezetvédelmi kérdéseinek ismertetése

A vizsgált ingatlan korábban évtizedekig vegyi üzem volt, így érthetően környezetvédelmi kérdések vizsgálata, előtérbe helyezése egy tovább értékesítés során központi kérdés. Az üzem az 1990-es évek elején a privatizáció során cserélt gazdát. Az akkori tulajdonos később továbbadta és a SYNTAN Vegyi anyag-gyártó kft. tulajdonába került.

Ez a tulajdonos a szomszédos Dunapack Zrt.-nél történő környezetvédelmi hatósági vizsgálatok miatt került a hatóság látókörébe. Így került sor a környezetvédelmi jellegű fúrásokra, a talaj és a felszín alatti vizek környezeti kárai terheltségének megállapítására, majd ez alapján a II. KÖTET-ben a **Környezetvédelmi Tényfeltárási Záró-dokumentáció** elkészítésére. Ezt a dokumentációt a SYNTAN ügyvezetője bocsátotta rendelkezésemre. A dokumentációban található Határozat számos, folyamatos feladatot ró a mindenkori tulajdonosra, melyből semmi nem valósult meg. Ennek okát a SYNTAN ügyvezetője abban jelölte meg, hogy a területen évekig - ezen időszakban, a tavalyi évet bezáróan - rendőrségi zárlat volt, mely a bűnjelek vizsgálatára terjedt ki és a terület zárlatában jelentkezett. Mind a mai napig 24 órás rendőri felügyelet van, évek óta tevékenység nem folyik.

A környezetvédelmi Hatóság a Határozatában foglaltak nem teljesítésére – információim szerint – nem reagált. A szakértő feladata nem terjedt ki, a környezeti károsodás minősítésére, így az értékbecslés a terület teljes mentesítettségét tételezi fel a korábbi tulajdonos véleménye alapján.

A szakértő javasolja, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosa- amennyiben a területet az önkormányzatnak megvételre felajánlotta- adjon egyértelmű környezetvédelmi nyilatkozatot –az előzmények ismeretében- , mely a szakértő által becsült árat, mely a terület tisztaságának feltételezésével adta meg- véglegesíti.

A szakértő felhívja figyelmet, hogy az ingatlan ügyében semmiféle döntést ne hozzon az önkormányzat, amíg a környezeti károkkal kapcsolatosan teljes körűen, felelősséggel, szükség esetén szakértő ill. a Hatóság bevonásával nem tájékozódott!

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

4.1 Az értékelési módszerek ismertetése

Az alábbiakban három ismert alkalmazási módszer leírását mutatom be:

4.11 Összehasonlító , piaci értékelési módszer

„ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. „ (25/1997. (VIII.1.) PM rendelet)

A meglévő használat szerinti érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan gazdát cserélhet az értékelés időpontjában, de feltételezve, hogy az ingatlan birtokba vehető állapotú, egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (TEGOVA EVS 2013)

Jelen esetben ezt a módszert alkalmaztuk!

De, mivel a meglévő használat nem állítható vissza –vegyi üzem volt- ezért az összes felépítményt bontandónak ítélve, a bontás költségét levontam az ipari ingatlan piaci értékéből , mert más használat várható. Természetesen lehetséges több variáció, részlegesen hasonló jellegű használat is , azt azonban konkrét esetben külön vizsgálni, értékelni kell.

FONTOS! Az ipari ingatlan megállapítandó értékénél nem veszem figyelembe az ingatlan környezetvédelmi hivatalos státuszát, azaz környezetvédelmi szempontból teljesen mentesítettnek tekintetem.

A II. KÖTET-ben bemutatam a SYNTAN kft ügyvezetőjétől kapott környezetvédelmi anyagot, melyet nem értékeltem.

A megállapított ingatlanérték tehát tiszta, környezetvédelmi szempontból rendezett helyzetet vett figyelembe. Pótlandó Megbízó részéről a jelenlegi tulajdonostól-a Széchenyi Banktól- beszerzendő nyilatkozat, miszerint az 1990-es évek elején történt privatizáció során a tulajdonosra környezetvédelmi szempontból, különösen a felszín alatti vizek témakörében kötelezettségeket rögzítettek-e?

Ha nem, akkor az esetlegesen utólag jelentkező problémák esetén, a tulajdonost anyagi jellegű talán nem terhelné, mert abban az esetben a rendezés az állam feladatát képezné.

4.12. Költségalapú, újraelőállítás érték módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre." (25/1997 (VIII.1.) PM.) Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt pótlási (újra-beszerezési) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

A pótlási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl funkcionális, piaci, illetve az erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi.

4.13. Hozamszámításon alapuló módszer

„A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztajövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke." (25/1997. (VIII.PM.) rendelet.)

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés.

Az eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni.

A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval tőkeérték.

Alkalmazása elsősorban olyan ingatlanok esetében célszerű, ahol a jövőbeni hasznosítások előre prognosztizálhatók (Pl. irodaingatlanoknál, bérbe adható ingatlanok értékelésekor).

4.13. Értékbecslés számítási része 2013 04 15.i időhorizonton

A vizsgált ipari telekingatlan alkalmazott értékelési módszere: piaci, összehasonlító értékelés: Lásd . leírását az előzőekben részletesen.

A vizsgált ipari telekingatlan összehasonlító értékelése:

CÍM	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
	Csepel ipari telek	Csepel ipari telek	Csepel ipari telek	Csepel ipari telek
ALAPADATOK				
Telek terület (m ²)	22 823	10 000	2000	688
Ár (Ft)		190 000	33 000	19 900
Adatforrás		Lásd. melléklet	Lásd. melléklet	Lásd. melléklet
Kínálat / Tranzakció		kínálati	kínálati	kínálati
Eladás / Ajánlat időpontja		2013 04	2013 04	2013 04
ALAPÁR		190 000	33 000	19 900
Kínálati ár miatti korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált ár		171 000	29 700	17 910
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²		17 100	14 850	26 032
<i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe
FŐBB JELLEMZŐK				
Elhelyezkedés	Központi helyen			
Megj.				
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK				
Alapterület		- 5 %	- 15 %	
Elhelyezkedés		-	-	
Hasznosítás, funkcióváltás, megoszthatóság	igen	+ 15 %	+ 15 %	
Egyéb (bontás miatt)		- 15 %	- 15 %	
ÖSSZ KORREKCIÓ		- 5 %	+ 15 %	
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR Ft/nm		16 245	12 623	
<u>Figyelembe vehető az ingatlanok korrigált fajlagos ára:Ft/nm</u>		16 245	12 623	---

CÍM	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.	Összehasonlító 6.
	Csepel	Csepel	Csepel	Csepel
	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek
ALAPADATOK				
Telek terület (m ²)	22 823	5 951	5 000	85 328
Ár (Ft)		95 000	80 000	1 024 000
Adatforrás		Lásd. melléklet	Lásd. melléklet	Lásd. melléklet
Kínálat / Tranzakció		kínálati	kínálati	kínálati
Eladás / Ajánlat időpontja		2013 04	2013 04	2013 04
ALAPÁR		95 000	80 000	1 024 000
Kínálati ár miatti korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált ár		85 500	72 000	921 600
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²		14 367	14 400	10 800
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe
FŐBB JELLEMZŐK				
Elhelyezkedés	Központi helyen			
Megj.				
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK				
Alapterület		-10 %	- 10 %	
Elhelyezkedés		+ 10 %	+ 10 %	
Hasznosítás, funkcióváltás, megoszthatóság	igen	+ 15 %	+ 15 %	
Egyéb (bontás miatt)		- 15 %	- 15 %	
ÖSSZ KORREKCIÓ		0 %	0 %	
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR Ft/nm		14 367	14 400	
<u>Figyelembe vehető az ingatlanok korrigált fajlagos ára:Ft/nm</u>		14 367	14 400	---

Cím	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 7.	Összehasonlító 8.	Összehasonlító 9.
	Csepel	Csepel	Csepel	Csepel
	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek
ALAPADATOK				
Telek terület (m ²)	22 823	124 404	6 666	10 516
Ár (Ft)		1 493 000	180 000	209 000
Adatforrás		Lásd. melléklet	Lásd. melléklet	Lásd. melléklet
Kínálat / Tranzakció		kínálati	kínálati	kínálati
Eladás / Ajánlat időpontja		2013 04	2013 04	2013 04
ALAPÁR		1 493 000	180 000	209 000
Kínálati ár miatti korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált ár		1 343 700	162 000	188 100
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²		10 801	24 302	17 887
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Nem vehető figyelembe	Figyelembe vehető
FŐBB JELLEMZŐK				
Elhelyezkedés	Központi helyen			
Megj.				
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK				
Alapterület		+ 30 %		- 5 %
Elhelyezkedés		- 10 %		+ 10 %
Hasznosítás, funkcióváltás, megoszthatóság	igen	+ 15 %		+ 15 %
Egyéb (bontás miatt)		- 15 %		- 15 %
ÖSSZ KORREKCIÓ		+ 20 %		+ 5 %
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR Ft/nm		12 961		18 781
<u>Figyelembe vehető az ingatlanok korrigált fajlagos ára:Ft/nm</u>		12 961	---	18 781

CÍM	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 10.	Összehasonlító 11.	Összehasonlító 12.
	Csepel	Csepel	Csepel	Csepel
	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek	Ipari telek
ALAPADATOK				
Telek terület (m ²)	22 823	1 977	10 072	5 961
Ár (Ft)		45 000	190 000	120 000
Adatforrás		Lásd. melléklet	Lásd. melléklet	Lásd. melléklet
Kínálat / Tranzakció		kínálati	kínálati	kínálati
Eladás / Ajánlat időpontja		2013 04	2013 04	2013 04
ALAPÁR		45 000	190 000	120 000
Kínálati ár miatti korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált ár		40 500	171 000	108 000
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²		20 486	16 978	18 118
<i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
FŐBB JELLEMZŐK				
Elhelyezkedés	Központi helyen			
Megj.				
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK				
Alapterület		- 15 %	- 5 %	- 10 %
Elhelyezkedés		+ 10 %	0 %	+ 10 %
Hasznosítás, funkcióváltás, megoszthatóság		+ 15 %	+ 15 %	+ 15 %
Egyéb (bontás miatt)		- 15 %	- 15 %	- 15 %
ÖSSZ KORREKCIÓ		- 5 %	- 5 %	0 %
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR Ft/nm		19 462	16 129	18 118
<u>Figyelembe vehető az ingatlanok korrigált fajlagos ára:Ft/nm</u>		19 462	16 129	18 118

Megjegyzés:

1. A piaci összehasonlító ipari telekingatlanok bemutató adatait ill. a fenti táblázatokban szereplő adatok forrásait színes másolatokban a Mellékletben helyeztem el..
2. A 12 000 Ft/nm-nél kisebb illetve 20 000 Ft/nm-nél nagyobb korrigált fajlagos értékeket nem vettem figyelembe a számításnál, azok kiugróan alacsony ill. magas értékük miatt.
3. Két db. tavalyi NAV illetékadatot vettem kontrollként figyelembe, melyek 14 713 Ft/nm ill. 19 070 Ft/nm korrigált fajlagos értékűek voltak!!
4. A bontási költségek számítása a 4.2 Mellékletben található.
5. Az ingatlanok minősítése az értékekre kiható korrekciók érdekében általában az alábbiak vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- Városközponti, frekventált elhelyezkedés,
- Rendkívül jó, akár exkluzív fejlesztési lehetőség,
- Rendkívül jó megközelíthetőség,
- Rendkívül jó közintézményi ellátottság,
- Stb.

Értékcsökkentő tényezők:

- Régi építések,
- Műszaki anyagok,
- Nem egységes tulajdonjog
- Stb.

Az ingatlan becsült piaci értékének megállapításakor szakértő a következő tényezőket vesz általában figyelembe:

- Értéknövelő tényezők,
- Értékcsökkentő tényezők,
- Helyszíni szemlén tapasztaltak,,
- Ingatlanpiacon kialakult árak,
- Megbízó által közölt információk,
- Stb.

Tehát az értékelést a törvény által meghatározott irányelveknek, az óvatos becslés elvének megfelelően az összehasonlító piaci értékmeghatározással és összehasonlító adatok felhasználásával végeztem, melynek eredményeként az alábbi értékeket kaptam:

Piaci összehasonlító korrigált fajlagos ár	15 898 Ft/m ²
Telek nagysága:	22 823 m ²
Telek értéke:	362 840 054 Ft
Telek értéke kerekítve	363 000 000 Ft
Bontási munkák értéke kerekítve	- 55 000 000 Ft
<u>Ipari telek aktuális piaci értéke</u>	<u>308 000 000 Ft</u>

azaz Háromszáznolcmillió Ft.

A fenti érték ÁFA nélkül értendő!!

FONTOS!

Az ipari ingatlan megállapítandó értékénél nem veszem figyelembe az ingatlan környezetvédelmi hivatalos státuszát, azaz környezetvédelmi szempontból teljesen mentesítettnek tekintetem.

A II. KÖTET-ben bemutatom a SYNTAN kft ügyvezetőjétől kapott környezetvédelmi anyagot, melyet nem értékeltem. A megállapított ingatlanérték tehát tiszta, környezetvédelmi szempontból rendezett helyzetet vett figyelembe.

Pótlandó Megbízó részéről a jelenlegi tulajdonostól-a Széchenyi Banktól-beszerzendő nyilatkozat, miszerint az 1990-es évek elején történt privatizáció során a tulajdonosra környezetvédelmi szempontból, különösen a felszín alatti vizek témakörében kötelezettségeket nem írtak elő. Utólag jelentkező problémák esetén, a tulajdonost anyagi jellegű teher nem nyomja, az abban az esetben állami feladat lenne.

5. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítok jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat csatolom, nem vizsgáltam helyességét.

Az értékelő szakértő műszaki felmérést csak a szemrevételezés diagnosztikai szempontjai szerint végzett, feltárásokra, műszeres vizsgálatokra nem került sor.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, a Megrendelő szóbeli tájékoztatása és az adatszolgáltatásként rendelkezésre álló korábbi értékbecslés alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatot.

Nem vizsgáltam az adatszolgáltatás valóságtartalmát, a méret és területi adatok valóságát azokat az adatszolgáltatás szerint elfogadtam, mellékeltem ill. idéztem.

Nem vizsgáltam továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű kérdéseket sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt fotók, dokumentumok, és egyéb írásos anyagok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Megbízó adatszolgáltatásként adott értébecsléseket, melyeket felhasználtam, a Megbízó tulajdonát képezi és erre engedélyt adott.

Ezen vagyonértékelő jelentés, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ez az értékelési szakvélemény nem intern dokumentum, a Megrendelő megadott igényének megfelelően készült. A szakértő írásbeli engedélye szükséges ettől eltérő használat vagy esetleges nyilvánosságra hozás esetére.

Az igazságügyi szakértő a tudomására jutott ismereteket bizalmasan, a Megbízó érdekeinek képviselőjében kezeli.

A szakértő nem érdekelt az ingatlan értékesítésében, nincs a díjazása sem összefüggésben az általa megállapítottakkal és pártatlan ezzel a megbízással kapcsolatosan.

6. MELLÉKLETEK

Budapest, 2013 04 15.

Készítette:

Ingatlan-értébecslés, Beruházás
dr. techn. Németh László okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 009375
Adószám: 70306248-1-43
Bankszámlaszám: 11773119-03576508



.....
Dr.techn. Németh László
okl. mérnök, szakközgazdász
ingatlan és vagyonértékelő
Igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám:009375

M E L L É K L E T E K

MELLÉKLETEK TARTALOMJEGYZÉKE

- 1. Helyszíni szemle jegyzőkönyve**
- 2. Tulajdoni lapok (2013 03 13)**
- 3. Az ingatlan beépíthetőségének építésügyi szabályozása**
- 4. Bontási adatok mellékletei**
 - 4.1 Felépítmények táblázatos ismertetése**
 - 4.2 Bontási hulladék tervlap és mellékletei**
- 5. Piaci összehasonlító adatok, (hirdetések)**
- 6. FOTÓK**

1. Helyszíni szemle jegyzőkönyve

Felvéve: 1245 Bp. Zsák Husari u. 22.
Helyszín: SYNTAU kft. Helyphelye
Jelen vannak(Név, aláírás):
Pallinger Vilmos igazgató SYNTAU kft.

Polewardi ping XXI. Out. bij. chot.

Udvalgte spørgsmål LÆVAK lug du vel.

Dr. Michael Cobb! hi!

A helyszíni szemle kezdete: 2013.04.10 10³⁰
A helyszíni szemle befejezése: 2013.04.12 12⁰⁰

A jelenlétében a helyszínt bejárta, fotók készítették.
A nagy ünnepséget megelőzőleg önt, leönt,
leönt, nem, leönt. Az ünnepséget a helyszínen,
melyet 2 tartályban biológusok vezetni akartak,
és a tartályok a nagy ünnepségekben vannak, nem
volsok megkezdődtek. A biológusok
dokumentációban szereplő leírások a ünnepségek nem hiát
A szakértőnek bemutatott ill. átadott dokumentumok felsorolása: Dokumentumok.

A szakértőnek bemutatott ill. átadott dokumentumok felsorolása: *momentán*

1 pld boundi tenet (vinavak'ay)
malinto a'het.

Komputerisedelari dokumanta'o (e-mailba meghidde

2. Tulajdoni lapok (2013 03 13)

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI. KER. Duna utca.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 22823 (m²) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill

- Kivett üzem

0

2.2918

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 132823/1995/1993.09.13

törlő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT

cím: Zsák Hugó u.22.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 200172/3/2012/12.12.10

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím: 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 150414/1991/1991.11.07

törlő határozat: 36536/1995/1995.01.16

Jelzálogjog 8 000 000 FT, azaz nyolcmillió FT és járulékaik erejéig .

jogosult:

név: MAGYAR HITEL BANK RT.

cím : --

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 125116/1999/1996.11.26

törlő határozat: 253877/1/2006/06.10.04

Jelzálogjog 16 446 000 FT, azaz tizenhatmillió-négyszáznegyvenhatezer FT kölcsön és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST BANK RT. SZÉKESFEHÉRVÁRI FIÓKJA

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Pf.182.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 169985/1/2006/06.06.21

törlő határozat: 212528/1/2008/08.10.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

7500/22918 tulajdoni illetőség.

jogosult:

név: PLUKA INGATLANFORGALMAZÁSI KFT.

cím : 1106 BUDAPEST X. KER. Jászberényi út 45.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 135493/1/2008/08.06.02

törölő határozat: 145220/1/2008/08.06.17

Végrehajtási jog 1 577 892 FT, azaz egymillió-ötszázhetvenhétezer-nyolcszázkilencvenkettő FT és járulékaik erejéig.

8895042666- adótartozás.

jogosult:

név: ADÓ - ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 134063/1/2008/08.05.29

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Vételi jog 2013.05.26-ig

15418/22918 illetőségre, III/4. sorsz. bejegyzést megelőző rangsorban.

jogosult:

név: KVANTUM FAKTOR PÉNZÜGYI ÉS VÁLLALKOZÁSI ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Hengerhalom út 1

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 212528/1/2008/08.10.10

törölő határozat: 129203/1/2010/10.06.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

7500/22918 tulajdoni illetőség, a III/3.sorszám alatti bejegyzés rangsorában, jogosult adatai változásának átvezetése.

jogosult:

név: TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL HUNGARY.KFT.

cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Népstadion köz 5. 1/2-3

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 57979/1/2009/09.02.11

törölő határozat: 132144/1/2010/10.06.11

Végrehajtási jog 2 616 229 FT, azaz kétmillió-hatszázötvenháromezer-kétszázhuszonkilenc FT és járulékaik erejéig.

9866494163.

jogosult:

név: ADÓ - ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 68993/3/2009/09.02.25

törölő határozat: 66305/1/2010/10.03.05

Jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: TELBER 21 KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 158

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2013

2013.03.13

BUDAPEST XXIX. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 146227/3/2009/09.07.23

törölő határozat: 201408/1/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 118 500 000 FT, azaz száztizennyolcmillió-ötszáz ezer FT és járulékai erejéig.

vh. 12.V.1071/2009/3.

jogosult:

név: TELBER KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX. KER. Soroksári út 158

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 148780/2/2010/10.07.14

törölő határozat: 176748/1/2011/11.11.23

Jelzálogjog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: TELBER 21 KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX. KER. Soroksári út 158

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 60369/1/2011/10.09.27

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Keretbiztosítéki jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

jogosult:

név: SZÉCHENYI ISTVÁN HITELSZÖVETKEZET

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth utca 62-64.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 60369/1/2011/10.09.27

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Vételi jog 2011.06.01-ig

jogosult:

név: SZÉCHENYI ISTVÁN HITELSZÖVETKEZET

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth utca 62-64.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 64893/1/2011/11.03.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 8 345 315 FT, azaz nyolcmillió-háromszáznegyvenötezer-háromszáztizenöt FT főkövetelés és járulékai erejéig.

8503611754.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 69671/2/2011/10.11.26

törölő határozat: 99876/3/2011/11.06.01

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXIX. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

- 15.** bejegyző határozat, érkezési idő: 88724/5/2011/11.05.06
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Jelzálogjog 24 898 051 FT, azaz huszonnégy millió-nyolcszázkilencvennyolcezer-ötvenegy FT és járulékaik erejéig.
jogosult:
név: KÖRMEND ÉS VIDÉKE TAK. SZÖV.
cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 32.
- 16.** bejegyző határozat, érkezési idő: 99876/3/2011/11.06.01
törölő határozat: 176748/1/2011/11.11.23
Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
utalás: III/10.
jogosult:
név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.
cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.
- 17.** bejegyző határozat, érkezési idő: 176748/1/2011/11.11.23
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Jelzálogjog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnégy millió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékaik erejéig.
engedményezés a III/10. szám alatti 148780/2/2010/10.07.14. ranghelyen.
jogosult:
név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.
cím : 1126 BUDAPEST Nagy Jenő utca 12.
- 18.** bejegyző határozat, érkezési idő: 32029/1/2012/10.08.18
VezetékJog
437 m2 területre 7103/131/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
- 19.** bejegyző határozat, érkezési idő: 133374/1/2012/11.04.07
VezetékJog
58 m2 területre. 7103/272/2010.-7103/273/2010., 7103/214/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74
- 20.** bejegyző határozat, érkezési idő: 106507/2/2012/12.04.21
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Végrehajtási jog 19 180 600 FT, azaz tizenkilencmillió-száznyolcvanezer-hatszáz FT
főkövetelés és járulékaik erejéig .
12. AV. 187/2012/5.
jogosult:
név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Imre tér 10.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2013

2013.03.13

BUDAPEST XXIX. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 149672/1/2012/10.09.09

VezetékJog

60 m2 területre (VMB-72/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 9 474 895 FT, azaz kilencmillió-négyszázhetvennégyezer-nyolcszázkilencvenöt FT és járulékaik erejéig.

12.V.1243/2012/6.

jogosult:

név: NAV DÉL-BUDAPESTI IGAZGATÓSÁG VÉGREHAJTÁSI FŐOSZTÁLY

cím : 1096 BUDAPEST IX. KER. Haller utca 3-5.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 24 898 051 FT, azaz huszonnégy millió-nyolcszázkilencvennyolcezer-ötvenegy FT és járulékaik erejéig.

12.V.1242/2012/10.

jogosult:

név: KÖRMEND ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 32.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 5 291 973 FT, azaz ötmillió-kétszázkilencvennégyezer-kilencszázhetvenhárom FT és járulékaik erejéig.

12.V.1706/2012/16.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.

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

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékaik erejéig.

12.V.1780/2012/9.

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMi BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2013

2013.03.13

BUDAPEST XXIX. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 163504/3/2012/12.09.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékaik erejéig.

12.V.1780/2012/9.

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMi BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 163499/2/2012/12.09.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 5 291 973 FT, azaz ötmillió-kétszázkilencvenegyezer-kilencszázhetvenhárom FT és járulékaik erejéig.

12.V.1706/2012/16.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. Az ingatlan beépíthetőségének építésügyi szabályozása

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

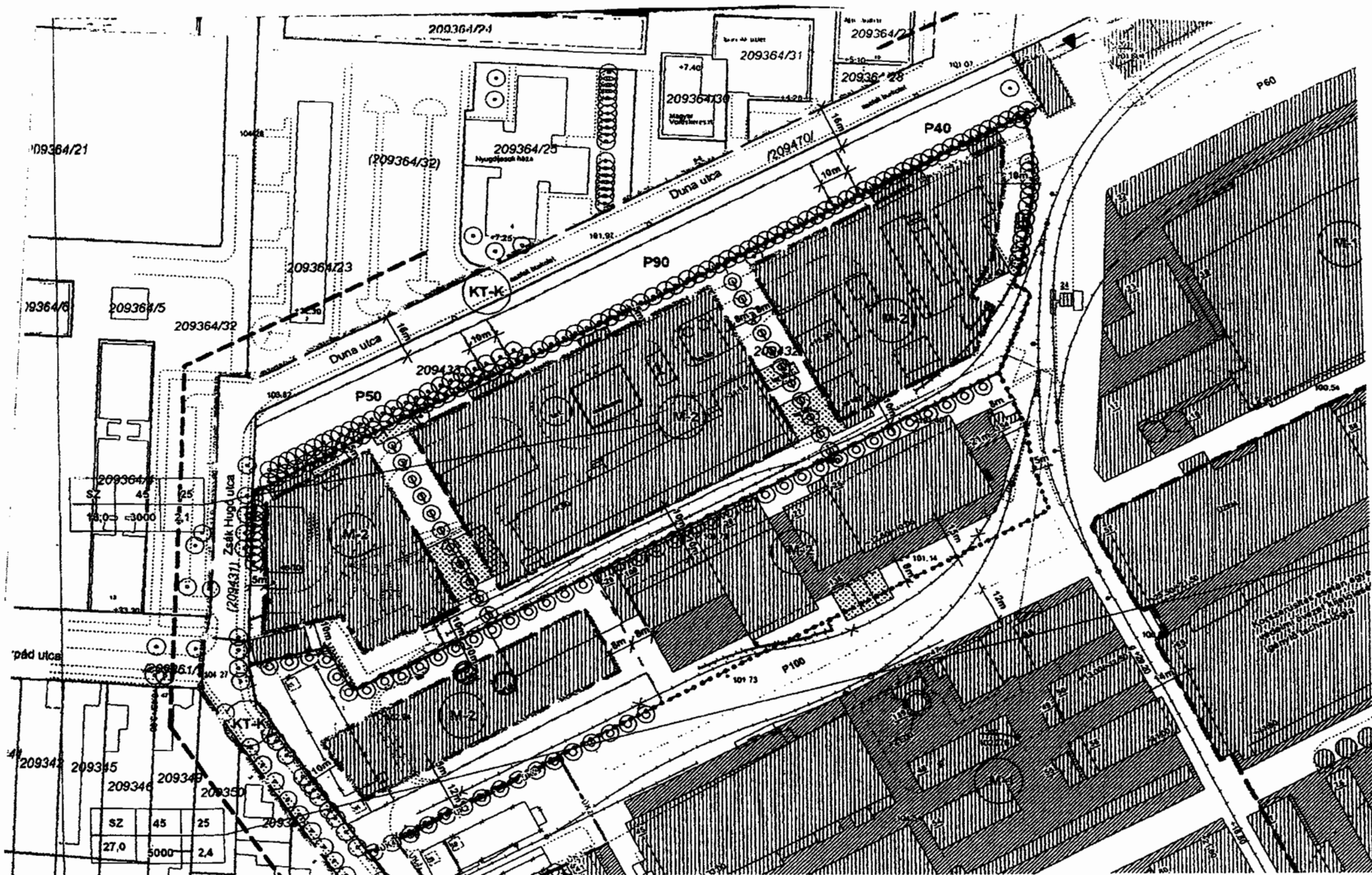
Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209432

Megrendelés szám: 9000/2357/2013

Méretarány: 1 : 2000



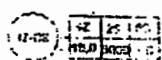
2013.03.13 14:30:55



Kötelező érvényű szabályozási elemek

12m: Tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség

••••• Építési övezet határa



Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
Legnagyobb építettség (m)	Legkisebb telekter. (m)	Legnagyobb zöldterület (m telek m)

Építési hely

Védőtávolság ill. védőterület - igényes technológiai építési hely

Intézményi keretövezetnek megfelelő környezetvédelmi határ - értékeket teljesítő rendeltetésű épületek építési helye

Meglévő épület

Bontás esetén nem újraépíthető épület(rész)

Kötelező megszüntetés

Feltételes megszüntetés

Szennyvíztisztító védőtávolsága

Régészeti lelőhely

Telken belüli fásított vagy fásítandó zöldfelület

Beültetési kötelezettség CSVSZ 7.8.(3)bek. (b)

Telken belüli fásított vagy fásítandó zöldfelület

Beültetési kötelezettség CSVSZ 7.8.(3)bek. (d)

Megtartandó fasor, ill. faegyed

Telekhatár menti vagy fasor kiegészítő beültetési kötelezettség

FSZKT- ban kijelölt közlekedési célú közterület

Kerületi jelentőségű közlekedési terület

Út célú közterület

Magánút

Kerületi jelentőségű gyalogút

Vízátjáró (stég) létesítésére kijelölt partszakasz

Zöldterület a célzott területfelhasználási mód szerinti övezeti besorolással (Z-KP - Közpark)

FSZKT Keretövezet módosítást követően

hatályra lépő szabályozással érintett terület azonosítószám

Irányadó szabályozási elemek

Kialakítható telekhatár

P30 Jelentős telken belüli parkoló férőhelyszámmal

Gyalogos és kerékpárút

Gyalogút

Tervezett út tengelye

Teherkapu ill. bejárat

Korlátozott forgalmú teherkapu

Közhasználat elől elzárható közpark terület

Helyi védelemre javasolt épület

Elővásárlási joggal terhelt terület határa

Szintbeni vasúti keresztezés

Tájékoztató és térképi elemek

Tervezési terület határa

Meglévő jogi telekhatár

Nem jogerős (ceruzás) földhivatali telekhatár

Vízfelület

Városkép szempontjából kiemelt útvonal (BVKSZ)

Városkép szempontjából kiemelt útvonal (CSVSZ)

Közigazgatási (kerület) határ

Lebontott épület térképi vonala

Meglévő épület

122 Dunapeck Rt. épületeinek azonosítószáma

Burkolat széle

Rézső

Vágánytengely

Építési övezet határa, kialakítható telekhatár azonos vonalon

Digitálisan aláírta: dr.
Polláczky Tibor
Ok: Átnéztem ezt a
dokumentumot
Dátum: 2005.11.08
18:15:28 +01'00'



CSSZT-XXI-08

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE					AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték (ép. m2/telek m2)	AZ ÉPÜLET			
KERETÖVEZET		CSEPELI ÖVEZET		BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld- felületi arány		Jellemző párkány		Építmény	
					Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság			
											Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb
I		KE		SZ	1500	20	35	65	35	1,5	-	-	4,0	10,5
IZ		D		SZ	2000	25	25	50	50	1,0	-	-	4,0	16,0
M		1		SZ	5000	40	45	75	25	2,4	-	-	4,5	27,0
M		2		SZ	3000	30	45	75	25	2,1	-	-	4,5	16,0
Z-KP		1		SZ	10000	40	2	10	75	0,2	-	-	3,0	4,5

4. Bontási adatok mellékletei

4.1 Felépítmények táblázatos ismertetése

A felépítmények ismertetése

1.számú épület	Étkező
Funkciója:	Jelenleg használaton kívül, korábban étkező és szociális épület volt, tervek szerint felújítás után üzlet lesz (fegyverszaküzlet)
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás, de évek óta használaton kívül van, felújítandó
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	120 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá teherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa szerkezetű nyeregtető hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Falak festettek, vizes helyiségeknél csempeburk.
Nyílászáró szerkezetek:	Biztonsági ráccsal ellátott, gerébtokos ablakok, típus belső ajtók,
Padlóburkolatok:	PVC az étkező részen, metlachi egyebütt
Közművesítettség	Összközműves
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Közműhálózatra lesz újra kötve
Fűtési rendszer:	Használaton kívül, nem üzemképes (nincs kazán)
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általában:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

A porta-épülettel szemben, a Zsák Hugó utcai utcafrontnál elhelyezkedő földszintes épület alaprajza téglalap alakú. Egykor étkezőként, szociális épületként, illetve raktárként funkcionált, jelenleg használaton kívül van. A tulajdonos teljes felújítással kiskereskedelmi üzletet, fegyverszaküzletet tervez kialakítani az épületből.

2. számú épület	Porta
Funkciója:	Porta
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	8 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födém szerkezet
Tető szerkezet, héjalás:	Lapos tető, bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Öntöttvas radiátor központi kazánról fűtve
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojler
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

3. számú épület	Iroda
Funkciója:	Iroda, jelenleg használaton kívül
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás
Pince:	Van
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1
Alapterület:	573 m ² (pince 21 m ² , fszt: 276 m ² , em: 276 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok, lépcsőházban kopolit üveg falazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	A falak festettek, vizes helyiségekben csempeburkolat, folyosókon műanyag lambéria.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók
Padlóburkolatok:	Irodákban parketta, egyebütt metlachi
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Központi gázkazán lapradiátor hőleadókkal
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Rendszer kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	70 %

Az épület az ingatlan bejáratánál, a telek Zsák Hugó utca felőli oldalán helyezkedik el, a port épülete mellett. A téglalap alakú, hagyományos építési technológiával épült irodaház pince, földszint, emelet kialakítású. A pince mindössze 21 m², míg az irodaszintek 276-276 m² alapterületűek. Az épület középfolysós alaprajzú, az irodák mindkét irányban nyílnak. A földszinten 5 iroda és egy nagyobb tárgyaló és egy vizesblokk, míg az emeleten 9 iroda, egy konyha-étkező, valamint egy vizesblokk került kialakításra. A szinteket a bejáratnál induló kétkarú lépcső köti össze.

Az épület jelenleg használaton kívül van, felújítandó.

4. számú épület	Iroda, irattár
Funkciója:	Jelenleg irattár, raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben gázfogadó kiépítése
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	73 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, rossz állapotú
Belső felületek:	A falak festettek, tapétázottak.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók-
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítetttség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül, öntöttvas radiátorok
Használati melegvíz ellátás:	Nincs
Telefon, hírközlés	Kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Gyenge, felújítandó
Fizikai állapot:	Teljes felújítás szükséges
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

5. számú épület	Raktár
Funkciója:	raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	341 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb pont és sávalap talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Könnyűszerkezetes, teherhordó acél vázszerkezet kolpolit üveg és téglakitöltő falazattal
Födémek:	Nincs
Tetőszerkezet, héjalás:	Acél vázszerkezetes nyeregtető műanyag hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Vakolt a téglarészeknél
Belső felületek:	Vakolt és festett a téglarészeknél.
Nyílászáró szerkezetek:	Kétszárnyú, 3x4 m-es ajtó
Padlóburkolatok:	Beton padlózat
Közművesítetttség	Villany bevezetve
Fűtési rendszer, melegvíz-ellátás:	Nincs
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

6.számú épület	Üzemcsarnok
Funkciója:	Üzemcsarnok, iroda, szociális helyiségek
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kisrészben felújítása megkezdődött
Pince:	Van, nagy belmagassággal
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1 emelet
Alapterület:	3990 m ² (pince: 980 m ² , fszt:1575 m ² , em:1435 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vasbeton pillérváz teherhordó szerkezet, kisméretű téglateherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott panelfödémek
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, többretegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, felújítandó
Belső felületek:	Falak egykor festettek voltak, vizes helyiségeknel csempeburkolattal, jelenleg átépítés alatt.
Nyílászáró szerkezetek:	Irodáknál fa szerkezetű ablakok és ajtók, az üzemi részen vegyesen fém-és fa szerkezetű ablakok, illetve ajtók
Padlóburkolatok:	Üzemben betonburkolat, irodákban műanyag
Közművesítettség	
Víz-, és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Felújítás alatt
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Hálózat részben kiépítve
Igéyszint általában:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %
Egyedileg értékelendő elem	

Az ingatlan jelenleg egyetlen, ipari termelésre használt épülete a hagyományos technológiával épült, 3 szintes, L alakú, 6-os számmal jelzett üzemépület. Hosszabbik frontján az üzemcsarnok, míg a másik részében irodák és szociális helyiségek helyezkednek el.

A gyártócsarnok a két végénél alapincézett. A pincék egy-egy melléklépcsőn közelíthetők meg. A gyártórész földszintjének két oldalán rakodást szolgáló rámpák vannak.

A gyártócsarnok és az irodai rész is erősen felújítandó állapotban van. A korábbi vegyipari termelést szolgáló, helyenként 2 szint magasságú berendezések elbontása után az új termeléshez a csarnok egy részét elkezdték felújítani, gépekkel felszerelni, de az épület egészében teljes, alapos felújításra szorul.

7.számú épület	Magas raktár-egykori porító és zsákoló-épület
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Részben alápincézett
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszintes, de egy része nagy belmagasságú
Alapterület:	533 m ² (pince: 120 m ² , fszt:413 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vb pillérváz kisméretű téglá kitöltő falazattal
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, a zárófödém egyben tetőszerkezet többretegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Részben nyers téglafalak, részben csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fém- és faszerkezetű ipari nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz-, és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igényszint általában:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

8.számú épület	Műhely- egykori festékraktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1980-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	111 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá
Födémek:	I gerendás födémszerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Ráctartó szerkezet, műanyag hullámlemez fedés
Külső felületek:	Nyers téglá
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fémszerkezetű nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igényszint általában:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

9.számú épület	Műhely- egykori TMK
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	319 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek	Alulbordás födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tetős többrétegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek, vizesblokknál csempezettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos, gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	Betonburkolat, vizesblokknál mázas kerámia
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

10.számú épület	Raktár- egykori műszaki raktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	449 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek:	Előre gyártott beton födémgerenda
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tetős többrétegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetek
Padlóburkolatok:	Betonburkolat
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer, használati melegvíz:	nincs
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

11.számú épület	Műhely- egykori villanyszerelő műhely
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	103 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téгла
Födémek:	Monolit födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Fém szerkezetű félnyereg tető hullámpala fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz-és csatornahálózat	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

Összesítő táblázat a felépítményekről

Megnevezés	Méret (m ²)				Fizikai állapot (%)
	Pince	Földszint	Emelet	Összesen	
1) Egykori étkező (leendő-szaküzlet)		120		120	60
2) Porta		8		8	60
3) Iroda-épület	21	276	276	573	70
4) Irattár, iroda		73		73	50
5) Raktár I		341		341	50
6) Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk	980	1575	1435	3990	60
7) Magas raktár-épület (porító és zsákoló)	120	413		533	50
8) Műhely épület (egykori festék raktár)		111		111	60
9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)		319		319	60
10) Műhely-raktár (műszaki raktár)		449		449	50
11) Raktár-műhely (villanyszerelő műhely)		103		103	60
Összesen	1121	3788	1711	6620	

4.2 Bontási hulladék tervlap és mellékletei

Felépítmények bontási költségeinek bemutatása:

Készült a Bontási Hulladék Tervlapon található mennyiségek figyelembevételével és a George Transz Kft. Pilisvörösvár Szondi u 72 (Klucsik György ügyvezető) által megadott az épületbontásokkal foglalkozó Társaság adatai alapján!

-Betontörmelék, Fahulladék és Vegyes építési és bontási hulladék: (3600 + 10+ 3600) x 5000 Ft/köbm. =	36 050 000 Ft.
- Betonút + Aszfalttörmelék: 1000X 0,25 x 1,4 x 5000 Ft/köbm. =	6 125 000 Ft.
-Fémhulladék: 192 000 Ft/kg x 35 Ft/kg =	5 880 000 Ft.
-Veszélyes hulladék és Műanyag hulladék 35 tonna x 200 000 Ft/t =	7 000 000 Ft
Összesen:	55 050 000 Ft.

Bontási költség összesen kerekítve: 55 000 000 Ft

Felhasználva az értékbecslés számítási részénél.

BONTÁSI HULLADÉK TERVLAP

a bontási tevékenység során keletkező hulladékhöz

Az építető adatai: Neve: SYNTAN Vegyipari Gyártó Kft. Címe: 1215. Budapest, Zsák Hugo u. 22.	A vállalkozók adatai: Neve, címe:, KÜJ, KTJ száma: Neve, címe:, KÜJ, KTJ száma: Neve, címe:, KÜJ, KTJ száma:	Dátum: 2010. december
A bontási terület adatai: Címe: 1215. Budapest, Zsák Hugo u. 22. SYNTAN Vegyipari Gyártó Kft.		
Helyrajzi száma: 209 132 A végzett tevékenység: telep épület részleges vagy teljes lebontása. (A kívánt rész aláhúzendó!)		

Sor-szám	Bontási hulladék			Kezelési mód	
	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás ¹²	EWC kódszám ¹³	Tömeg (t)	Megnevezése ¹⁴	Helyszíne ¹⁵
1.	Kitermelt talaj	17 05 04			
2.	Betontörmelék	17 01 01	3600 m ³ + 1000 m ² ut	8300 t 150 t	
3.	Aszfalttörmelék	17 03 02	2500 m ²	280 t	
4.	Fahulladék	17 02 01	10 m ³	6 t	
5.	Fémhulladék	Alum. 01 17 04 ↓ Acél 0M	285 m ³ (tr) 130 t	62 t 130 t	
6.	Műanyag hulladék	17 02 03	750 m ²	10 t	
7.	Vegyes építési és bontási hulladék	17 09 04	3600 m ³ tiffa nyílászáró	8800 t 30 t 200 t	
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	17 01 02 ↓			
Összesen: Azbeszt - tartalmú (eternitpala)			966 m ²	25 t	

¹² Egy csoporton belül a különböző EWC kódszámú hulladékokat, illetve a különböző kezelési mód alá tartozó hulladékokat külön sorban kell feltüntetni. A hulladékok csoportosítása az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló rendelet 1. számú melléklete szerint történik.

¹³ A 10/2002. (III. 26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendeletnek megfelelően.

¹⁴ Amennyiben a hulladék hulladékkezelőnél kerül hasznosításra, a táblázatban 1-es kódszámot, amennyiben a hulladék ártalmatlanításra kerül 2-es kódszámot, amennyiben a hulladék további felhasználás céljából a helyszínen marad 3-as kódszámot kell feltüntetni.

¹⁵ A hulladékkezeléshez igénybe vett létesítmény nevét, címét, KÜJ, KTJ számát kell feltüntetni.

Sorszám	Alapterület/ m2	Magasság / m	Illeték m2/100	Légköbméter/ m3	Engedély	Bejelentés	Bejelentés nélküli
I.épület	24	2,3		55,2			x
II.épület	110	2,9		319,0		x	
III.épület	26	4,0		104,0			x
IV.épület	72,6	3,5		254,1			x
V.épület	68,3	4,1		280,0			x
VI.épület	45	3,0		135,0			x
VII.épület	80	3,3		264,0			x
VIII.épület	394	4,65	3,94	1830,71	x		
IX.épület kémény	110	13,5	1,1	1485,0	x		
X.épület	47	3,3		155,1			x
XI.épület	450	14,2	4,5	6390,0	x		
XII.épület	78	6,6	0,8	514,8	x		
XIII.épület	432	5,0	4,3	2160,0		x	
XIV.épület	407	4,25	4,07	1729,75	x		
XV.épület	25	3,2		80,0			x
XVI.épület 2 szint	1700	12,0	34,0	20400,0	x		
Pince	700	4,0		2800,0			
XVII.épület	126	4,6	1,3	579,6	x		
1.műtárgy	2,6	3,8		9,9			x
2.műtárgy	4,3			0,0			x
3.műtárgy				0,0			x
4.műtárgy	293 betonalap						x
5.műtárgy	80+100 közműalagút	medence 1,25					x
6.műtárgy	227	0,4		90,8			x
7.műtárgy	300	1,4 - 3,0-ig medence				x	
8.műtárgy	60						x
9.műtárgy	230						x
10.műtárgy	110						x
11.műtárgy	tartály 530 térbeton						x
12.műtárgy	55			0,0			x
Illeték szorzó:			54,0				

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Felölös tervező neve: Popini Zoltán (Igazságügyi szakértő, statikus mérnök)

Címe: 2360. Gyál, Zrínyi utca 58/A

Jogosultsági száma: 2756

Építész

Szakági tervező(k) neve: Vargáné Kománci Györgyi (okl. építésszakmérnök)

Címe: 1121. Budapest, Béla király út 59/c

Jogosultsági száma: F 01-2076/13

Építető neve, megnevezése, címe:

- > SYNTAN Vegyipari gyártó Kft.

1215. Budapest, Zsák Hugó u. 22.

Tervezett építési tevékenység, illetőleg dokumentáció (rész) megnevezése:

BONTÁSI ENGEDÉLY iránti KÉRELEM

a SYNTAN Vegyipari gyártó Kft. XXI. Zsák Hugó u. 22.-i
TELEPÉRE

A tervezett építési tevékenység:

- helye, az ingatlan címe, helyrajzi száma.

1215. Budapest, XXI. Zsák Hugó u. 22., (telephely)

hírsz.: 209 432

- megnevezése, rövid leírása (tartalma), jellemzői.

Volt Vegyipari gyár telephelyének teljes megszüntetése,
a terület "letisztítása", új hasznosítási forma később

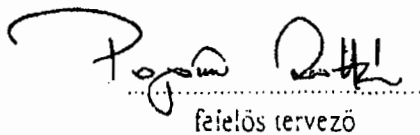
A környezet meghatározó jellemzői, védettségi minősítése

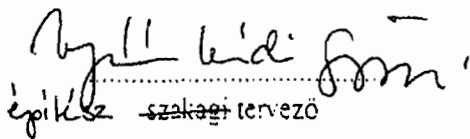
Ipari terület, nem védett, (únics kiemelt ill.
műemléki épületek)

A tárgyi műszaki tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal rendelkezem. (a jogosultságra vonatkozó névjegyzéki bejegyzését megállapító vagy annak megújítását (érvényességét) bizonyító döntés egy másolati példányát mellékelem.)

Kelt: Budapest 2000. év december hó 31. - n

Aláírások:


.....
felelős tervező


.....
építész - szakági tervező

(a nem kívánt rész kihúzandó)

5 Piaci összehasonlító adatok, (hirdetések)