Forgalmi érték meghatározása

a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező

1143 Budapest, Cserei utca 11-13. (32551 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:

Pál Tamás
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. június 11.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu

T A R T A L O M J E G Y Z É K

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 7
2.3. A költségalapú értékelés 9

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 9

4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK 11

4.1. A Tulajdoni Lap adatai 11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai 11
4.3. Az épület műszaki jellemzői 17

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 18

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 18
5.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 18
5.3. Összesítő adatok 19

6. MEGJEGYZÉSEK 19

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Alaprajz
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	1143 Budapest, Cserei utca 11-13.
címe természetben:	1143 Budapest, Cserei utca 11-13.
helyrajzi száma:	32551
típusa:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	1441 m^2
Felépítmények nettó alapterülete:	1097 m^2
Felépítmények redukált alapterülete:	854 m^2
Értékelés határnapja:	2018. június 11.

Elfogadott együttes végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	**175.200.000 Ft, azaz százhetvenötmillió-kettőszázezer forint**

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelt ingatlan a természetben a 1143 Budapest, Cserei utca 11-13. címen található. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok alapján egyértelműen beazonosítható.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Pál Tamás	617/2001 /Pest Megyei Közigazgatási Hivatal/

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) 2018. június 05-én bízott meg, hogy a Budapest 32551 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 11-13. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2018. június 11.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Bejártuk az ingatlant, annak állagát külső fényképfelvételeken rögzítettük. Az épületen belüli bejutást az épület állékonyságveszélyes állapotára való tekintettel a megbízó nem biztosította. A becsatolt alaprajzot a megbízó bocsájtotta rendelkezésre, a külső mérések alapján az abban foglaltak mindezen területeket igazolják.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban

lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszer**rel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2018.06.05.
Ingatlan címe:	1143 Budapest XIV. ker. Cserei utca 13-15.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	32551

I. rész

Terület megnevezése	Kivett lakóház, udvar
Területe:	1441 m^2

II. rész

II/4	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

III/1	
Bejegyzés:	Vezetékjog 15 m2 területre
Jogosult neve:	ELMŰ Hálózati Kft.
Jogosult címe:	1132 Budapest, Váci út 72-74.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

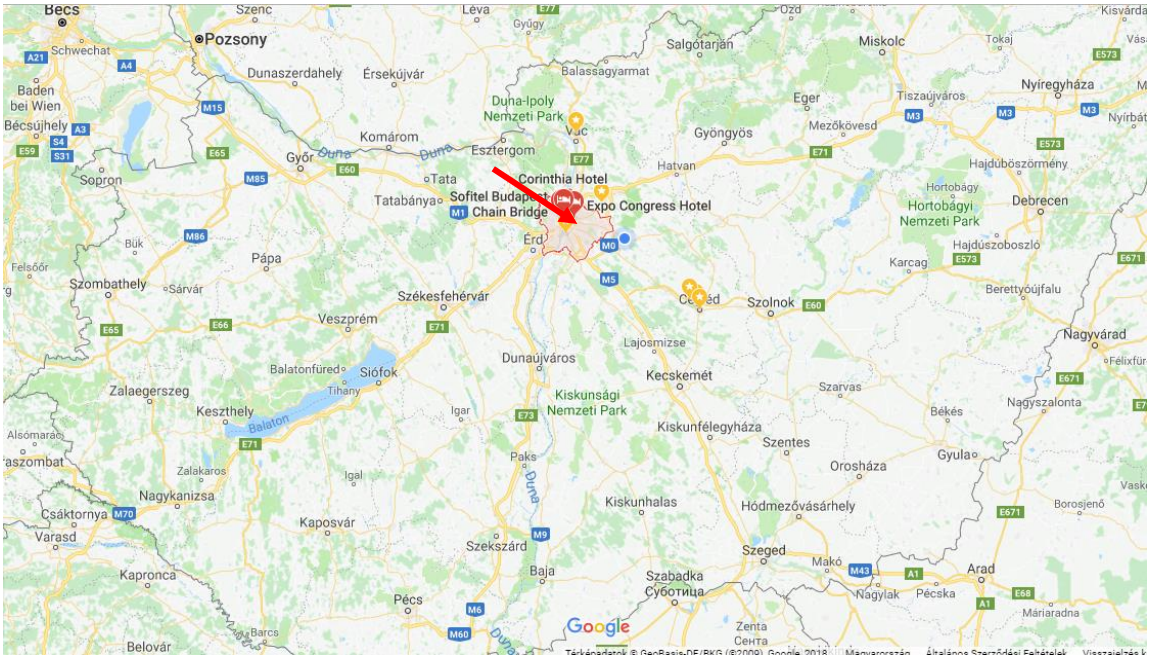
Település jellemzése, gazdasági környezet

A Közép-Magyarországi régió északi részén található város Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb városa, az Európai Unió hatodik legnépesebb városa. Budapest az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. Emellett Pest megye székhelye is, de nem része annak. 2017-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 (elővárosokkal együtt pedig a 2,5) millió főt.

A város lakossága 1989-ben volt a legnagyobb, az akkori lélekszám 2,1 millió fő volt, és az ezt követő szuburbanizáció után is megmaradt az ország legnépesebb városának. Területe mintegy 525 négyzetkilométer, ebben a tekintetben is első az ország települései között.

Budapest története a keltákig nyúlik vissza, mivel a város eredetileg kelta település volt. A rómaiak által létrehozott, a Danubius folyó jobb partján fekvő Aquincum és a bal parti Contra-Aquincum volt Pannonia provincia székhelye. A magyarok a 9. században érkeztek erre a területre. Az első általuk létrehozott települést a mongolok 1241 és 1242 között, a tatárjárás során teljesen kifosztották és elpusztították. A 15. században a helyreállított város lett a magyarországi reneszánsz humanizmus központja. Ezt követően százötven évnyi török hódoltság telepedett a városra és csak a 18-19. században tudott újra fejlődni, ezt fokozta, hogy a kiegyezést követően Bécs mellett az Osztrák–Magyar Monarchia fővárosa volt. 1873-ban egyesítették Budát, Pestet és Óbudát, ekkor jött létre Budapest. Ebben az időben épültek a város leghíresebb épületei, és ekkor nőtte ki magát világvárossá.

Budapest kedvelt idegenforgalmi célpont is, 2012-ben 4 821 600 turista kereste fel, ezzel az Euromonitor International felmérése szerint a világ 27. és Európa 7. leglátogatottabb városa. Budapesten több világörökségi helyszín is található, többek között a Duna-part látképe, a Budai Várnegyed, az Andrássy út, a Hősök tere és a Millenniumi Földalatti Vasút, amely a második legrégebbi a világon a londoni után. Turisztikailag jelentősek még a város Duna-hídjai, valamint gyógyfürdői, mivel Budapest a világ legtöbb gyógyfürdővel rendelkező fővárosa. Itt található még a világ legnagyobb termálvizes barlangrendszere, Európa legnagyobb zsinagógája (a Dohány utcai), valamint a magyar Országház is, amely a világ harmadik legnagyobb parlamenti épülete, és a Szent Korona jelenlegi otthona.
Budapest Közép-Európa egyik pénzügyi központja és a világ 100. legnagyobb GDP-jét termelő városa.[8] Az amerikai Forbes magazin szerint Budapest a 7. „legidillibb európai város” A UCityGuides a világ 9. legszebb városának sorolja. A befolyásos amerikai Condé Nast Traveler utazási magazin által megkérdezett 1,3 millió személy véleménye alapján „Budapest a világ második legjobb városa”. A magyar főváros továbbá egyike Európa 10 legkedveltebb bevásárló városának az Economist magazin kutatásai szerint, ugyanis itt található Közép- és Kelet-Európa legtöbb bevásárlóközpontja.
A város elhelyezkedését a következő ábra szemlélteti:

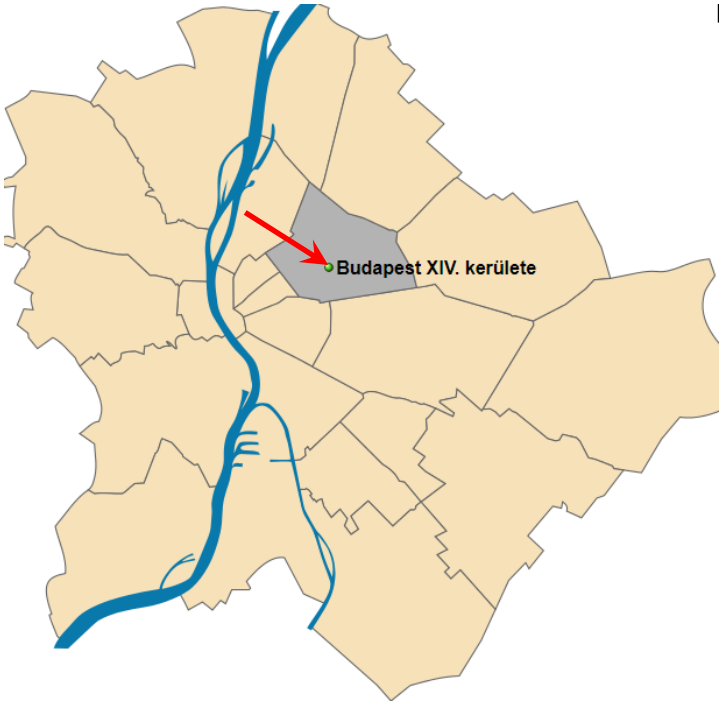


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

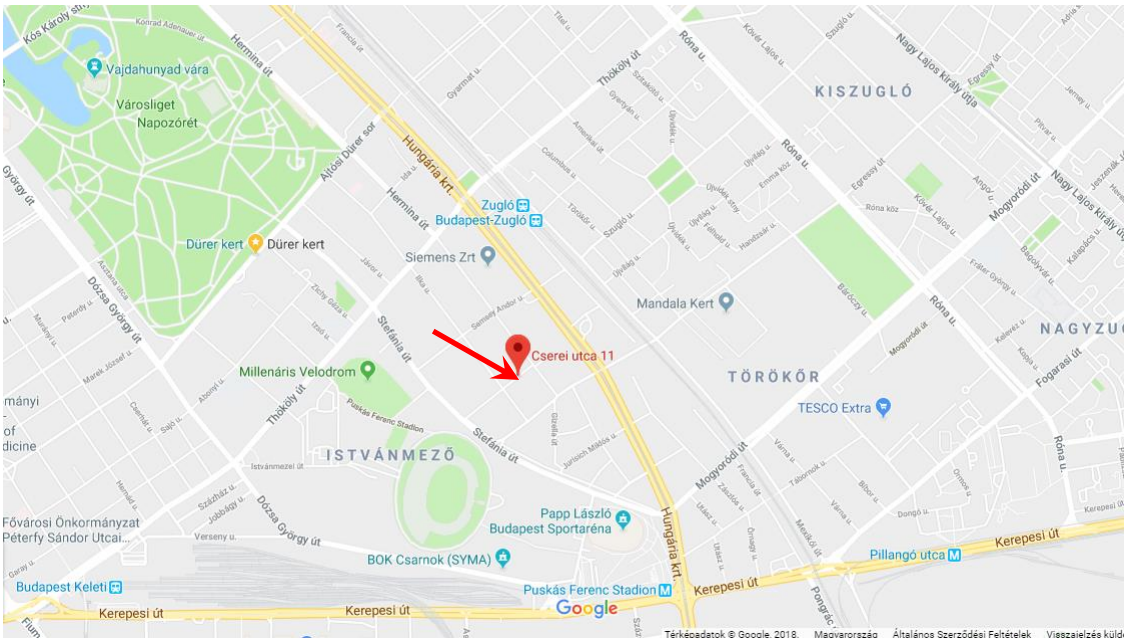
Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. A mai Zugló Budapest XIV. kerülete, a város centrumától keletre található, Pest középső részén. Észak-déli irányban Észak-Pestet és Dél-Pestet, kelet-nyugat irányban a belvárost és a külső kerületeket köti össze. Mintegy 18,15 km2 területen fekszik. Területe alapján a főváros közepes nagyságú kerületei közé tartozik. A legtöbb kerületszomszéddal rendelkező budapesti kerület: északon a IV. kerület, északnyugaton a XIII., északkeleten a XV., keleten a XVI., délkeleten a X., délen VIII., délnyugaton pedig a VI. és VII. határolja. Határai a Stadionok metróállomástól, az óramutató járása szerint körbe: Dózsa György út, Vágány utca, Dévényi út, Tatai utca, Rákospalotai körvasút sor, Szuglói Körvasút sor, Kerepesi út. Jó tömegközlekedési kapcsolatai vannak Észak-Budával, az Árpád híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrássy út, a Thököly út és a Kerepesi út mentén, Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő

agglomerációs településeivel a H8-as és H9-es HÉV-vonal révén. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével köti össze. Két vasútállomása van, Rákosrendező és Zugló.

Az állomásokat érintő vasútvonalak budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar; Rákosrendezőről észak felé (Budapest–Esztergom, Budapest–Szob, Budapest–Vácrátót–Vác), míg Zugló megállóhelytől kelet (Budapest–Cegléd–Szolnok) és délkelet (Budapest–Lajosmizse–Kecskemét) felé mennek vasútvonalak. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése átlagosnak nevezhető. Az ingatlantól kb. 400 méterre, a Rózsika utcában elérhetők a helyi autóbusz járatok, melyekkel Budapest több tömegközlekedési csomópontjába is eljuthatunk. Az értékelt ingatlan városon belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet mutatja:



A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 2000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. Istvánmező Budapest egyik városrésze Budapest XIV. kerületében, aminek egy része átnyúlik a VII., illetve a VIII. kerületbe is. Határai: Hermina út az Ajtósi Dürer sortól - Thököly út - Hungária körút - Kerepesi út - Baross tér (Keleti pályaudvar) - Thököly út - Dózsa György út - Ajtósi Dürer sor a Hermina útig. A területet József nádor fiáról, István nádorról (1817–1867), Magyarország utolsó nádoráról nevezték el. Az értékelt ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet mutatja:



Infrastrukturális ellátottság

A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények cca. 1000 méteres körzetben találhatók. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan víz, elektromos áram, gázellátással, valamint szennyvízcsatorna közműhálózattal rendelkezik

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt telek közel szabályos négyszög alakú közbenső telek a teleksorban. A telken utcafrontokra telekszélekig húzódó részben alápincézett földszintes lakóépület épült. Gépkocsi parkolás közterületen, fizető övezetben biztosított. Az épület rossz műszaki és esztétikai állapotú, állékonysága bizonytalan. A tető láthatóan több helyen beázik, a homlokzat omladozik, a nyílászárók hiányoznak, ablakok befalazásra kerültek. Műszaki állapotáról, statikai, vagy egyéb szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, ugyanakkor megállapítható, hogy az épület teljes felújítása gazdaságossági szempontból megkérdőjelezhető. Továbbiakban a fenti indokok alapján az ingatlan legjobb hasznosítási formáját, mint fejlesztésre alkalmas telekingatlant vettük számításba, bontási költséggel korrigálva.

Az értékelt ingatlan a helyi városrendezési és építési szabályzat szerint L2/1 városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületi övezetben fekszik. Az építési övezetben a beépítési mód: oldalhatáron álló zártsorú, a megengedett legnagyobb beépíthetőség: 50 %, a legkisebb

építménymagasság nem meghatározott, a legnagyobb építménymagasság 18,0 méter, a legkisebb telekterület 800 m2, a zöldfelület legkisebb mértéke 35 % (lásd a mellékelt városrendezési és építési szabályzat kivonatot).

A lehetséges fejlesztés adatai:

- feltételezett építménymagasság: 18m.

- feltételezett szintszám: pince + földszint + 5 emelet (lakószint belmagasság br. 3 m.)

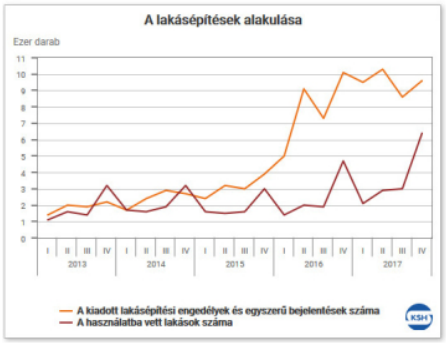
- beépíthető bruttó terület: 720 m. (50%)

- teremgarázs terület nettó 780 m2 – 20% közlekedő területek = 696 m2. 14 m2 / teremgarázs-hely figyelembevételével: 44 db. parkolóhely értékesíthető.

szintek	bruttó terület (m)²	nettó terület (m²)
pinceszint/teremgarázs	850	780
földszint/ lakás	720	650
1 emelet/ lakás	720	650
2 emelet/ lakás	720	650
3 emelet/ lakás	720	650
4 emelet/ lakás	720	650
5 emelet/ iroda	720	650
Összesen	**5 170**	**4680**

	bruttó terület (nm)	nettó terület (nm)
Összes lakás terület:	4 320	**3 900**

Továbbiakban a KSH adataira támaszkodva az új lakások átlagméretét (100 m2) vettük figyelembe: *(lásd 2018.02. havi jelentés)*



2018. február 23. **A használatba vett lakások átlagos alapterülete 2017-ben a KSH frissen kiadott jelentése szerint az előző évihez képest 6 négyzetméterrel, 100 négyzetméterre nőtt. Tavaly összesen 14,4 ezer új lakás épült, ami 44 százalékos megugrás.**

Tavaly az előző évihez képest Budapesten nem nőtt az épített lakások száma, a városokban és a községekben viszont több mint másfélszer annyi lakás épült – tette közzé a KSH. A lakásépítés változatlanul közel fele-fele arányban oszlik meg a magánszemélyek és a vállalkozások között. A budapesti növekedés megtorpanását a statisztikusok szerint az értékesítésre és bérbeadásra épített lakások számának 8,6 százalékos csökkenése okozta.

A használatba vett lakások átlagos alapterülete 2017-ben az előző évihez képest 6 négyzetméterrel, 100 négyzetméterre nőtt. A részletes adatsorok alapján a méretek terén az országban sarkosan különböző változások zajlottak le. Például a Békés megyében 27 négyzetméteres volt az alapterület növekedése, így ott az „átlaglakás" 136 négyzetméteres lett. Somogyban viszont 19 négyzetméter csökkenés után 86 négyzetméteres az átlag.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt telken egy ingatlan-nyilvántartásban rendezett, 1920-ban épült, részben alápincézett földszintes tagolású, téglaszerkezetű épület található. Összességében gyenge műszaki és esztétikai állapotúnak írható le, melynek gazdaságos felújítása megkérdőjelezhető

épület	
Építés éve:	1920
Felépítmény nettó területe:	1097 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	854,0 m^2
Szintek:	pince + földszint
Funkció:	nem hasznosított



Beépítési mód:	utcafronton álló zártsorú beépítéses
Alapozás módja:	beton
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemezszigetelés
Szerkezeti rendszer	hagyományos
Födém anyaga:	fagerendás
Határoló falak:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	fa ácsolatú nyeregtető, cserép fedéssel
Nyílászárók:	fa gerébtokos homlokzati nyílászáró keretek, befalazva
Padlóburkolatok:	nincs információ
Falfelületek:	vakolt, festett, csempézett
Külső felület:	vakolt, színezett, kváderezett
Vízellátás:	vezetékes hálózatáról
Csatornázás:	van
Gázellátás:	vezetékes hálózatról
Fűtés és melegvíz ellátás:	nincs információ
Elektromos áramellátás:	elektromos vezetékes hálózat
Állapot:	Gyenge állapotú

Az épület bruttó alapterületei rendelkezésünkre bocsájtott alaprajz alapján:
földszint: 749 m². pinceszint 348 m²

Továbbiakban az alábbi bontási költségeket vettük fegyelembe:
földszint: 12 000 ft/ m2
pinceszint: 6 000 Ft / m2
…….
összesen kerekítve: **11 000 000 Ft.**

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, azonos ingatlanok értékesítésénél realizált, általam ismert vételárat vettem alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

175.200.000 Ft-ban, azaz százhetvenötmillió-kettőszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Maradványértékelés, maradványérték módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafejlesztések, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. (Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető" kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek" feltételezett vagyonelem értékét.).

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét maradványértéken alapuló értékelési módszerrel, kerekítve,

178.400 eFt-ban, azaz Százhetvennyolcmillió-négyszázezer forintban határoztuk meg.

5.3. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Maradványérték:	178,4 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Telekérték piaci alapon:	175,2 MFt	súly:	100%	175,2 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **175,2** MFt

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, az ingatlan értékének stagnálása várható.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.

6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.

6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Budapest, 2018. június 11.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

1143 Budapest, Cserei utca 11-13., .32551 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest, XIV. ker., Mexikói út	Budapest,XIV. ker., Alsórákos	Budapest, XIV. ker., Törökőr
Környezete:	zártsorú, belvárosi	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó
Jelleg, funkció:	zártsorú, belvárosi	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Övezeti besorolás:	L2/1 (50%)	L2/1 (50%)	L3/1 (30%)	L3/3 (30%)
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, részközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető összközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető összközműves	jó infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, összközműves
Megjegyzés:		társasház építéséhez jogerős építése engedéllyel	társasház építéséhez jogerős építése engedéllyel	társasház építéséhez alkalmas telek, bontandó épülettel
Adat forrása:		ingatlan.com / 26903628	ingatlan.com / 27031608	ingatlan.com /24121093
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		155 000 000	138 000 000	148 000 000
telekméret (m^2)	1 441	1 208	1 001	1 332
fajlagos ár (Ft/m2)		128 311	137 862	111 111
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		115 480	124 076	100 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,25	1,15	1,25
terület	hasonló	kisebb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
meglévő közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerület központjától való távolság	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jogerős építési terv megléte	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
bontandó épület	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	130 276	126 817	130 625
SÚLYOZÁS	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	1 441,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	129 250
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	129 250
becsült érték (Ft)	186 249 250
becsült érték kerekítve (Ft)	186 200 000
bontási költség (Ft)	-11 000 000
végső becsült érték kerekítve (Ft)	175 200 000

1143 Budapest, Cserei utca 11-13., 32551 hrsz.

Fontosabb paraméterek:							
lakás (eladási) m2 ára		666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318
1 db teremgarázs eladási ára		2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202
telek területe (m2):	1 441						
EUR		1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

Érték: HUF

		Vetítési alap		2018	2019	2020	2021	2022	2023	M.érték
			m2/db	1	2	3	4	5	6	
						Eladásból eredő hasznosítás				
Bevételek				0%	0%	45%	30%	15%	10%	
Lakás	lakás eladás (m2)		3 900,00			1 216 050 732	826 914 498	421 726 394	286 773 948	
Teremgarázs	teremgarázs eladás (db)		44,00			51 499 800	35 019 864	17 860 131	12 144 889	
Az ingatlan maradványértéke										
Bevételek összesen:						1 267 550 532	861 934 362	439 586 524	298 918 837	
	Bruttó lakóterület		4 320							
	Bruttó földalatti terület és parkoló		860							
Költségek										
Feltételezett bontási ktg		0	0	11 000 000						
Soft cost (finanszírozás, management)			30%	204 660 000	208 753 200	0				
Építési költségek térszint alatt		180 000	HUF/m2	77 400 000	78 948 000					
Építési költségek térszint felett		280 000	HUF/m2	604 800 000	616 896 000					
Át nem hárított tulajdonosi költségek			6%			76 053 032	51 716 062	26 375 191	17 935 130	
Értékesítési jutalék, marketing			8%			101 404 043	68 954 749	35 166 922	23 913 507	
Fejlesztő haszna			10%			148 992 094	148 992 094			
Költségek összesen:				897 860 000	904 597 200	326 449 168	269 662 904	61 542 113	41 848 637	
Cash Flow				-897 860 000	-904 597 200	941 101 364	592 271 457	378 044 411	257 070 200	
Diszkont tényező				0,9346	0,8734	0,8163	0,7921	0,7473	0,7050	
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke				-784 225 697	-738 420 774	768 219 045	469 134 468	282 496 776	181 224 347	0

Hozamráta	**7%**	**7%**	**7%**	**6%**	**6%**	**6%**	
						Érték forintban:	**178 400 000**
						Érték Ft/m2	**123 803**

Ingatlan címe: 1143 Budapest, Cserei utca 11-13.

Helyrajzi szám: .32551

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2 1441

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 1 441

Értékbecslés dátuma: 2018. június 11.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
minta lakás	5. emelet	100,0	új	1	új építésű
Összesen:		100,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	minta lakás	100,0	1,0	100,0
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	100,0		100,0

1143 Budapest, Cserei utca 11-13., .32551 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése maradványértékeléshez

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest, XIV. ker., Gizella út	Budapest, XIV. ker., Cházár András u.	Budapest, XIV. ker., Cserei utca
Tagolása:	pinceszint + földszint + 5 emelet	pinceszint + fszt + 3 emelet	pinceszint + fszt + 2 emelet	pinceszint + fszt + 5 emelet
Környezete:	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó	városias-lakó
Jelleg, funkció:	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, közművek az urcában, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2018	2018	2006	2018
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	jó állapotú	új építésű
Megjegyzés:		ú jépítésű, 4 szobás, hőszivattyú, mennyezeti hűtés-fűtéses összkomfortos lakás	1. emeleti, 4 szobás,központi fűtés, összkomfortos	5. emeleti, újépítésű, 3 szoba, házközponti fűtés, összkomfortos
Adat forrása:		ingatlan.com / 23868499	ingatlan.com / 26914374	ingatlan.com / 26325478
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		79 500 000	75 000 000	76 320 000
telekméret (m^2)	1 441	0	0	0
nettó alapterület (m2)	100,0	108,0	110,0	106,0
fajlagos ár (Ft/m2)		736 111	681 818	720 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2018. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		666 181	617 045	651 600
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
zajhatás (Árpád út forgalma)		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód/építési éve		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
komfortfokozat		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		666 181	680 293	651 600
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	100,00
fajlagos átlagár (Ft/m2)	666 026
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	666 000
becsült érték (Ft)	66 600 000
becsült érték kerekítve (Ft)	66 600 000

Garázs címe: **1143 Budapest, Cserei utca 11-13.**
Garázs helyrajzi száma: **.32551** Várható helyrajzi szám

Garázs értékelése- Piaci összehasonlító adatok elemzése maradványértékeléshez

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest XIV. ker., Rákospatak utca	Budapest XIV. ker., Rátót utca	Budapest XIV. ker., Hungária körút
Tagolása:	pinceszint + földszint + 5 emelet	pinceszint + földszint + emelet	pinceszint + földszint + 3 emelet	pinceszint + földszint + 3 emelet
Környezete:	városias-lakó	városias-lakó	városia-lakó	zártsorú, belvárosi
Jelleg, funkció:	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2018	~2008	2008	2006
Műszaki állapot:	új építésű	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		13 m2-es teremgarázs kocsibeálló	14 m2-es teremgarázs kocsibeálló	12 m2-es teremgarázs kocsibeálló
Adat forrása:		ingatlan.com /27027023	ingatlan.com / 27017189	ingatlan.com / 26887815
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		2 350 000	2 700 000	2 650 000
Garázsok száma (db)		1,0	1,0	1,0
fajlagos ár (Ft/db)		2 350 000	2 700 000	2 650 000
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2018. június	2018. június	2015. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		2 115 000	2 430 000	2 385 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,05	1,05
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	2 559 150	2 551 500	2 504 250
Kerekített értékek	2 559 100	2 551 500	2 504 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	garázs
garázsok száma (db)	1,0
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 538 267
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/db)	2 538 300
becsült érték (Ft)	2 538 300
becsült érték kerekítve (Ft)	2 500 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	1143 Budapest Cserei utca 11-13.		
	Dátum	2018.06.11	HRSZ.:	32551



1.	utcakép



2.	utcakép 2



3.	szomszéd ingatlan



4.	szomszéd ingatlan



5.	ingatlan az Cserei utca felöl



6.	Ingatlan az Cserei utca felöl

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/180400/2018

2018.06.05

Szektor : 53

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 32551 helyrajzi szám

1143 BUDAPEST XIV.KER. Cserei utca 11-13.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törlő határozat:2217/1/1999/99.06.24

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1441	0,00		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: XIV. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03
jogcím: 1972. évi 31. tvr. 15.§ (1) bek. 72130/2/1992/92.03.03
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2
törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34403/2/2013/13.01.14
Vezetékjog
15 m2 területre, a VMB-42/2012 számú engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fõváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

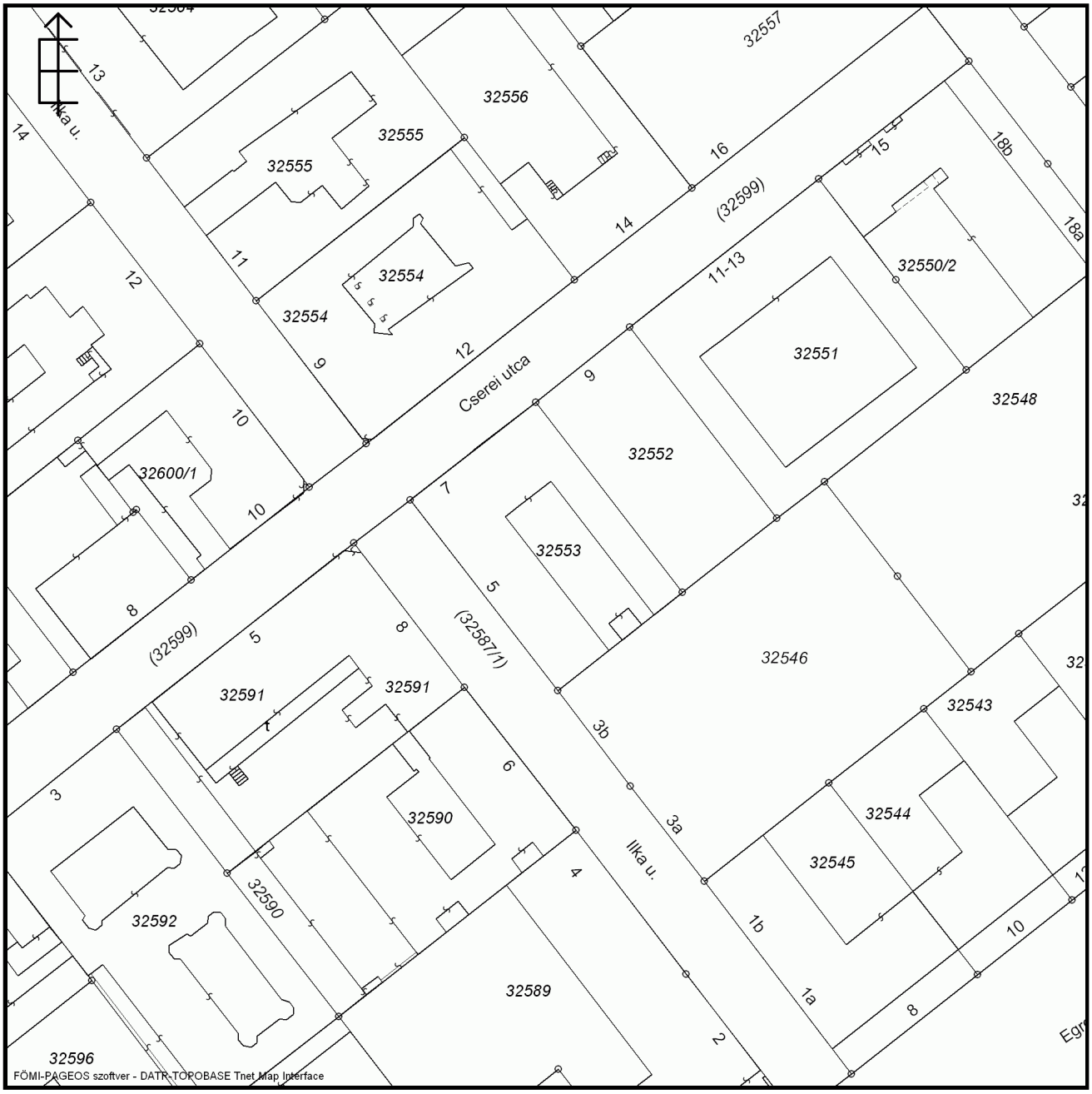
E-hiteles térképmásolat

2018.05.08 09:01:16

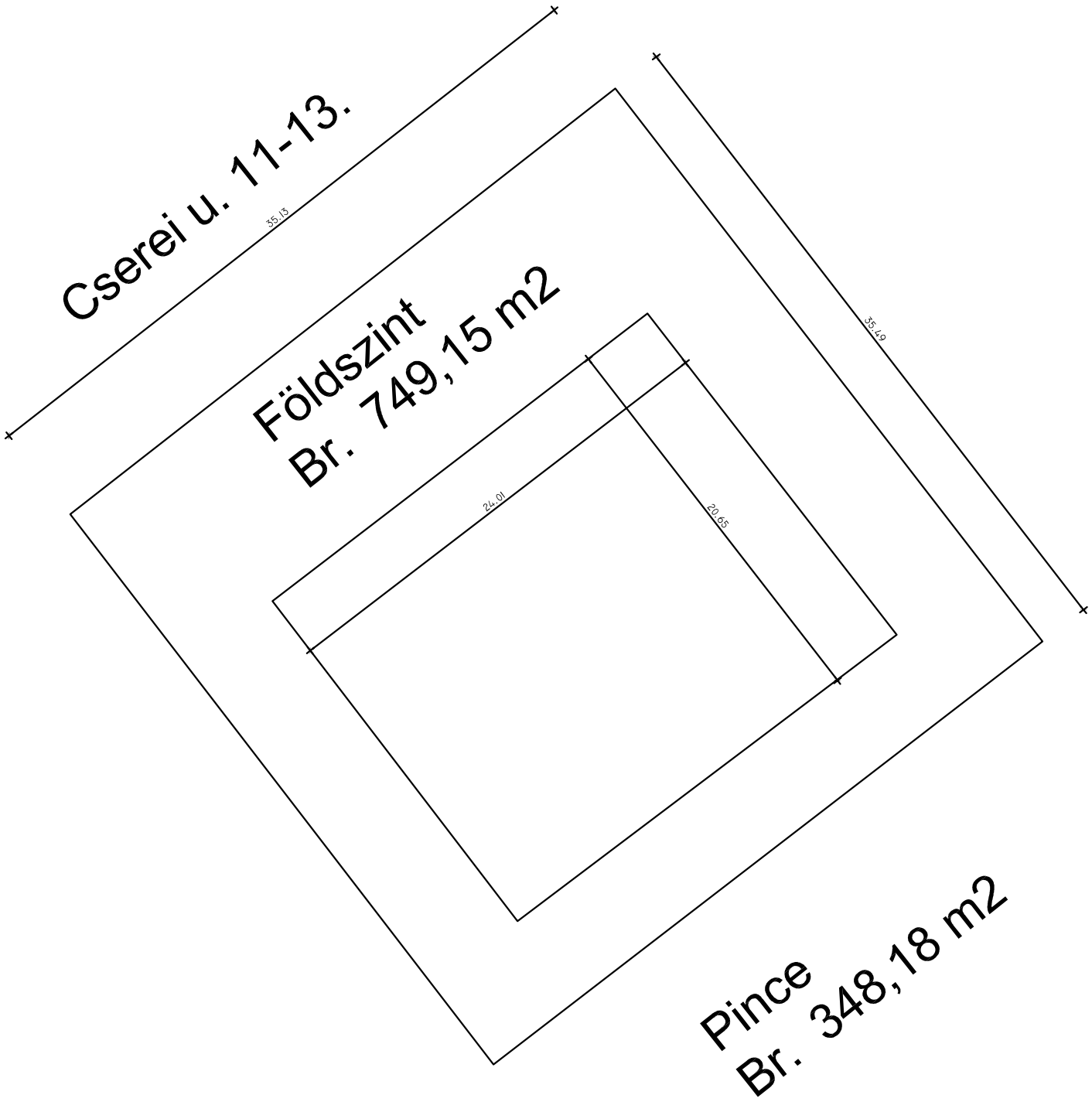
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 32553

Megrendelés szám: 9000/3357/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.


Cserei u. 11-13.
35,13
35,49
Földszint
Br. 749,15 m2
24,01
20,65
Pince
Br. 348,18 m2

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám:	**BP-05/07/00101-15/2016**	**Tárgy: Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.** szám alatti, **32551** helyrajzi számú ingatlan. **A meglévő 20 db lakást tartalmazó lakóépület bontására** vonatkozó **bontási engedély iránti kérelem ügye.**
ÉTDR azonosító:	**201500046828**	
ÉTDR iratazonosító:	**IR-000049668/2016**	
Ügyintéző:	Jakab Dániel	
Telefon:	06-1-328-5857	
E-mail:	epitesugy-pest@05kh.bfkh.gov.hu	
Ügyfél neve:	**Budapest XIV. Kerület Önkormányzata**	**Melléklet:** –
Ügyfél címe:	1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám	**Hiv. szám:** –

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban **Hivatal**) **hatáskörében eljárva** a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám, a továbbiakban **Építtető**) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban **ÉTDR**) előterjesztett **kérelmére, Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.** szám alatti, **32551** helyrajzi számú - az **Építtető** tulajdonában lévő, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) vezetékjogával terhelt - kivett lakóház, udvar művelési ágú, 1441,0 m^2 területű **ingatlanon** a **meglévő 20 db lakást tartalmazó lakóépület bontására** vonatkozóan - a kérelem mellékleteként becsatolt építészeti-műszaki tervdokumentációkban foglaltak szerint -

a b o n t á s i e n g e d é l y t m e g a d o m .

A bontandó lakóépület összes nettó (és egyben hasznos) alapterülete: 737,13 m^2.

A meglévő pince szint + földszint szintszámú 20 db lakást és közös használatú helyiségeket magába foglaló lakóépület alapterülete szintenkénti bontásban a következő:

- A **pince szint** összesen: **82,15 m^2** nettó (és egyben hasznos) alapterületű.
- A **földszint** összesen: **597,36 m^2** nettó (és egyben hasznos) lakás alapterületből + **57,62 m^2** nettó (és egyben hasznos) egyéb rendeltetésű területből áll.

A földszinti lakások nettó alapterületei**:**

1. számú lakás 1 szobás, **27,28 m^2** nettó alapterületű,

2. számú lakás 1 szobás, **30,58 m^2** nettó alapterületű,

3. számú lakás 1 szobás, **37,62 m^2** nettó alapterületű,

4. számú lakás 1 szobás, **34,94 m^2** nettó alapterületű,

5. számú lakás 1 szobás, **28,79 m^2** nettó alapterületű,

6. számú lakás 2 szobás, **42,13 m^2** nettó alapterületű,

7. számú lakás 1 szobás, **24,56 m^2** nettó alapterületű,

8. számú lakás 1 szobás, **25,94 m^2** nettó alapterületű,

9. számú lakás 1 szobás, **25,88 m^2** nettó alapterületű,

10. számú lakás 1 szobás, **26,00 m^2** nettó alapterületű,

11. számú lakás 1 szobás, **26,95 m^2** nettó alapterületű,

12. számú lakás 1 szobás, **30,43 m^2** nettó alapterületű,

13. számú lakás 1 szobás, **31,42 m^2** nettó alapterületű,

14. számú lakás 1 szobás, **31,53 m^2** nettó alapterületű,

15. számú lakás 1 szobás, **25,93 m^2** nettó alapterületű,

16. számú lakás 1 szobás, **24,73 m^2** nettó alapterületű,

17. számú lakás 1 szobás, **25,55 m^2** nettó alapterületű,

18. számú lakás 1 szobás, **26,49 m^2** nettó alapterületű,

19. számú lakás 2 szobás, **43,31 m^2** nettó alapterületű,

20. számú lakás 1 szobás, **27,30 m^2** nettó alapterületű,

Az épület azbesztet nem tartalmaz.

Jelen bontási engedély kikötései, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:

1. A bontási munkák részét képezi a bontási munka során keletkezett bontási törmelék és hulladék elszállítása, valamint a bontási terület felszínének rendezése és csak ezt követően jelenthető be a bontási munka befejezése.

2. A bontási munkaterületet kerítéssel kell körülvenni, és az idegen, illetéktelen személyek bontási területre történő bejutását és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni.

3. A bontás után a bontási munkával érintett ingatlanterület felszínét az épületek terepszint alatti és feletti szerkezeteinek maradéktalan eltávolításával rendezni kell, **kivéve ahol a szomszédos épület állagának megóvása érdekében a terepszint alatt az alapozás részben megmarad. A terepszint alatt a megmaradó épületszerkezetekről készített felmérést az építési naplóhoz csatolni kell.**

4. Felhívom az **Építtető** figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység és a használat során a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, folyamatosan biztosítani kell. Bontási tevékenységgel már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad.

Felhívom az **Építtető** figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett ingatlannal közvetlenül csatlakozó ingatlanok és az azon álló épületek állapotfelmérését elkészítheti. A **Hivatalomhoz** benyújtott állapotrögzítő jegyzőkönyvek építésügyi, építésfelügyeleti, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók.

5. Az épület bontása után a szomszédos, **Budapest XIV. kerület, Cserei utca 15.** szám alatti, **32550/2** helyrajzi szám alatti ingatlanon az elbontott épülettel csatlakozó épületeknek **a bontást megelőzően épületszerkezettel takart homlokzatfelületét helyre kell állítani, vakolt, színezett felületképzéséről gondoskodni kell.**

6. Az ingatlant a közterület felől külön jogszabálynak megfelelő kerítéssel kell lezárni.

7. Az ingatlant a telekhatárokon, a lebontott épület falazata helyén - ahol a szomszédos ingatlanon a telekhatáron épület nem áll - külön jogszabálynak megfelelő kerítéssel kell lezárni.

8. A bontási munkákat követően a telek csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

9. Felhívom az **Építttető** figyelmét, hogy a bontási tevékenység befejezését követően harminc napon belül az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése, valamint az **Országos Építésügyi Nyilvántartásban**, a továbbiakban: **OÉNY**)-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az **OÉNY**-be feltölteni.

10. A bontás kivitelezése közben megjelenő veszélyes hulladékot kezelni kell, illetve gondoskodni kell elszállítás után az ártalmatlanításáról, valamint be kell tartani a vonatkozó külön jogszabályokban foglaltakat!

11. A meglévő kémények elbontását megelőzően a kéményseprő-ipari közszolgáltatótól helyszíni műszaki vizsgálatot kell kérni. A kéményseprő-ipari vizsgálat eredményét (nyilatkozatot) az építési naplóhoz csatolni kell.

Jelen építési engedély az **Építtetőt** az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az 1.-10. pontban foglalt kötelezettség nem teljesítése esetén eljárási bírság kiszabásának van helye.

Az 1-4. pontban foglalt kötelezettség teljesítésének határideje folyamatos.

Az 5-10. pontban foglalt kötelezettség teljesítésének határideje a bontás befejezését követő 90 nap.

Az **eljárási bírság legkisebb összege esetenként ötezer forint**, **legmagasabb összege jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet** esetén pedig **egymillió forint**.

Az eljárási bírság egy eljárásban, ugyanazon kötelezettség ismételt megszegése vagy más kötelezettségszegés esetén ismételten is kiszabható.

Felhívom Építtető figyelmét, hogy bontási kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken (lakóterület stb.) a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

Felhívom az Építtető figyelmét, hogy a meglévő épületrészek bontását megelőzően előzetes közműegyeztetést kell lefolytatni és a közművezetékek és az ahhoz tartozó berendezések bontásáról az érintett közműszolgáltatókat tájékoztatni szükséges. A bontási munka csak az épület közműhálózatról való leválasztását követően kezdhető meg.

Jelen bontási engedély az Építtetőt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint a bontási munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

E bontási engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától 1 évig hatályos.

A bontási engedély hatálya meghosszabbodik, ha a hatályossága alatt

a) a bontási engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
b) a tényleges bontási tevékenységet megkezdték, azt folyamatosan végzik és a bontási tevékenység megkezdésétől számított három éven belül befejezik.

Ez a határozat a hozzá tartozó, ÉTDR rendszer elektronikus záradékával ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az építtető helyébe (jogelőd) az eljárás folyamán vagy annak jogerős lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az Építtető jogutódja e döntés meghozatalát követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

Az **Építtető** - a bontási engedély köteles munkák kivételével - csak a jogerős bontási engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési (bontási) tevékenységet.

Az **Építtető** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- a beruházás-lebonyolító kiválasztásáért,

- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- az elektronikus építési napló aktiválásáért, és ellenőrzéséért,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A **Kivitelező** felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építési napló megnyitásáért,
- az építési munkaterületen keletkezett bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért.
- az építtetőtől az építési munkaterület átvételéért, az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építési napló aktivizálásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építtető által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható bontási engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A **felelős műszaki vezető** felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi, természetvédelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,
- a kivitelezési tervektől eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építési naplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építtetőnek történő átadásáért,

Az **Építtető** és a **kivitelező** együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Felhívom **Építtető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbíznia:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- ha építtetői fedezetkezelő működik közre.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;

b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embernapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységet jogerős és végrehajtható bontási engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban **e- építési napló**) **készenlétbe helyezését követően lehet megkezdeni.**

Az **e- építési naplót** az **Országos Építésügyi Nyilvántartás** (a továbbiakban: **OÉNY**) üzemeltetője, a **Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: **LTK**) a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, **az építtető kezdeményezésére** helyezi készenlétbe és ahhoz az építtető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót - az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót - és abban az építtető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-átvételét - az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével - rögzíteni kell.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építtető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt - a várható munkafolytatási nap megjelölésével - az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megszünteti az e-építési napló készenlétét, ha

a) e-főnaplót nem nyitották meg és az építési vagy bontási engedély hatálya lejárt,
b) bontás tudomásulvétele esetén egy év eltelt,
c) az e-főnapló megnyitására sor került, és
ca) az építtető az elkészült építményre jogerős és végrehajtható (a hiányzó építési tevékenységek elvégzésére vonatkozó kötelezettség nélküli) használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált.

Az e- építési napló megnyitásával egyidejűleg, annak mellékleteként fel kell tölteni a jogerős építésügyi hatósági engedély határozatot és a hozzá tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációt.

Az **e-építési naplóba** és mellékleteibe betekinthet időbeli korlátozás nélkül

- az építtető és helyszíni képviselője az építési műszaki ellenőr vagy beruházási tanácsadó
- az építésfelügyeleti hatóság,
- az építésügyi hatóság,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal építés helye szerint illetékes szerve,
- külön jogszabályban az ellenőrzésre időkorlátozás nélkül feljogosított más hatóság, a készenlétének lezárásáig
- az ellenőrzésre jogszabályban feljogosított egyéb hatóság,
- a helyszíni ellenőrzést folytató munkavédelmi és munkaügyi hatóság,
- az építtetői fedezetkezelő,
- az építtető által - egyszer használatos belépési jelszó átadásával - betekintésre felhatalmazott, az építési beruházás megvalósításához támogatást nyújtó szervezet,
- az építtető megbízása alapján a tervezői művezető.

Ha a bontási munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Az építtetőnek a bontási tevékenység befejezését a befejezéstől számított 15 napon belül közölnie kell Hivatalommal.

Az **Építtető** a **bontási tevékenység befejezését követően** - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - **köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz** (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12. szám) **kell benyújtania.**

A bontási hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az **Építtető** köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében - a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **Építtető** köteles a keletkezés helyén, vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot - amennyiben az műszakilag lehetséges - az **Építtető** a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Jelen engedély a közterületen, bontási és építési tevékenység végzésére, építmény elhelyezésére nem jogosít. **Építtető** köteles a bontási tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, ill. az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni - amennyiben a bontás alatt károsodott - legkésőbb a meglévő épület teljes elbontásáig.

Építtető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, s amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen bontási anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését a 30.000.- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály **Építésügyi Osztályához** címzett (1056 Budapest, Váci utca 62-64. szám) és **Hivatalom** ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), nyújthatja be, **e döntés közlésétől számított 15 napon belül.**

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítania **Hivatalomnak** és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály).

A fellebbezés és mellékletei beérkezésüket követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosít hozzáférést és betekintést.

Az illetékfizetés módja a következő:

A fellebbezés papír alapon történő benyújtás esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással Budapest Főváros Kormányhivatalának **10023002-00299592-00000000** eljárási illeték bevételi számlaszámára kell megfizetni. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén az eljárási illeték előzetes megfizetését az eljárás megindításakor a feladóvevénynek a kérelemhez csatolásával kell igazolni. Átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

A fellebbezés ÉTDR rendszerben történő előterjesztése esetén az illetéket az eljárás megindítását megelőzően Budapest Főváros Kormányhivatalának **10023002-00299592-00000000** eljárási illeték bevételi számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az illeték az Építésügyi Fizetési Portálon (a továbbiakban **ÉFP**) keresztül is megfizethető (készpénz-átutalási megbízással, bankkártyás utalással, elektronikus fizetési rendszerrel) a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-01012107-00000000** eljárási illeték bevételi számlaszámra.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációt az **ÉTDR** rendszeren keresztül tekintheti meg.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatételre vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint Hivatalomnál, amelynek illetéke 3.000.- Ft.

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezést papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az **Építtető** az **ÉTDR** rendszerben, 2015. július 17-én **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Jegyzőjénél** (1145 Budapest, Pétervárad utca 2. szám, a továbbiakban: **Jegyző**) előterjesztett **kérelmére** a **Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.** szám alatti, **32551** helyrajzi számú ingatlanon a **meglévő 20 db lakást tartalmazó lakóépület bontására** vonatkozó **bontási engedélyezési eljárás indult.**

A Jegyző a 2015. október 09-én kelt, **MI/30567-4/2015** számú, levelében **kizárását kérte a tárgyi ingatlanra vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárás ügyében**.

Budapest Főváros Kormányhivatala **Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály** Építésügyi Osztály a 2015. október 26-án kelt, **BPD/002/00929-2/2015.** számú végzésében **Jegyzővel szemben kizárási okot állapított meg**, és felkérte a **Jegyzőt**, hogy az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló **343/2006.** (XII. 23.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **343/2006. R.**) **1. § (2)** bekezdésének **f)** pontjában előírtak szerint a tárgyi kérelmet és mellékleteit **Hivatalomhoz** tegye át.

A Jegyző a 2015. november 16-án kelt, **MI/30567-6/2015** számú végzésével **az eljárást az ÉTDR rendszerben Hivatalomhoz áttette**.

Az Építtető által előterjesztett bontási engedély iránti kérelem elbírálásakor a következőket állapítottam meg:

A kérelem a mellékleteként benyújtott tervdokumentáció szerint a **Budapest XIV. kerület, Cserei utca 11-13.** szám alatti, **32551** helyrajzi számú ingatlanon a meglévő 1 db zártsorú, részben alápincézett, földszintes, üres padlásterű, **20 db lakást és közös használatú helyiségeket tartalmazó lakóépület** bontására vonatkozik.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.) 34. § (1)** bekezdése szerint bontási tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012.** (XI. 8.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **312/2012. R.**) **45. § (1)** bekezdése szerint:

„**45. § (1)** *Bontási engedély alapján végezhető*
c) *a zártsorú vagy ikres beépítésű építmény esetén az építmény alapozását, vagy csatlakozó tartószerkezetét is érintő*
bontási tevékenység."

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján, a kérelemben megjelölt bontási munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A **312/2012. R. 6. § (1)** és **(3)** bekezdései, valamint a **46. § (1)** bekezdése szerint a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

A **Hivatalom** illetékes építéshatósági ügyintézője **2015.** év **december** hónap **16.** napján a tárgyi ingatlanon **helyszíni szemlét tartott**, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy a bontási engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak és a bontási munkákat nem kezdték meg.

A **312/2012. R. 46. § (1)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. R. 8.** számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek a hiánypótlásokat követően megfelel.

A **312/2012. R. 46. § (5)** bekezdésében előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Mérnöki Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt bontási tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

Az ingatlanon álló épületrész bontását jogszabály nem tiltja, illetve a tervezett bontással érintett épület a védett építmények nyilvántartásában (országos, fővárosi, helyi) nem szerepel.

A kérelem mellékleteként benyújtott ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap vizsgálatát követően megállapítottam, hogy az ingatlanon álló épület tervezett bontását ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja.

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A kérelem benyújtásakor a tárgyi építési területet magába foglaló területen a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló **47/1998.** (X.15.) **Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **BVKSZ**), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló **46/1998.** (X. 15.) **Főv. Kgy. Rendeletének 1. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában meghatározott keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó 1:4000 méretarányú térképe (a továbbiakban **FSZKT),** valamint a Budapest-Zugló Képviselő-testületének 19/2003.(VII.08.) sz. rendelete, Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról (a továbbiakban **ZKVSZ/ZKSZT**) a hatályos.

A tervezett építési munkákkal érintett ingatlan az **FSZKT** szerint **L2 -** „Városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület" keretövezetű, a **ZKVSZ** szerint **L2/1 -** „Városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület" építési övezeti besorolású.

A benyújtott tervdokumentációból megállapíthatóan a tervezett bontási munka a **BVKSZ/FSZKT** és a **KVSZ/KSZT** előírásainak megfelel, valamint azzal a meglévő épület tervezett bontása nem ellentétes.

A tervezett bontási munka a helyszíni szemlén tapasztaltak figyelembevételével és a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak a fent leírt részletezettséggel kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A **312/2012 R. 12. § (1)** bekezdésében megjelölt **6. számú melléklete** alapján az engedélyezési eljárásba szakhatóságot nem kellett bevonni.

A vonatkozó jogszabályokban (Étv., 312/2012. R.) foglaltaknak a tervezett bontási tevékenység teljes körűen megfelel, ezért jelen döntésem rendelkező részében feltüntetettek szerint a 312/2012. R 46. § – 47. § -aiban foglaltak figyelembevételével a bontási engedélyt megadtam.

A **312/2012. R. 19. § (5**) bekezdés **d)** pontja szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az **ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg**:

A **312/2012. R. 4. § (1) - (3)** bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

„4. § (1) *Az építésügyi hatóság engedélyezési és tudomásulvételi eljárásában, az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti és a bontási tevékenység megkezdésének tudomásulvételi eljárásában külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építtető és az építési tevékenységgel érintett telek - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti mezőgazdasági birtoktest esetén az ahhoz tartozó valamennyi telek, építmény, építményrész tulajdonosa.*
(2) *Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték."*

A fent idézett jogszabályi hivatkozások és tényállás figyelembevételével, valamint a **Ket. 15. §**-ban meghatározottak alapján, figyelembe véve a bontási engedély iránti kérelemben feltüntetetteket, a **BP-5D/001/04312-3/2015**. számú végzésemmel a tárgyi bontási tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosát, valamint a szomszédos, Budapest XIV. kerület, Ilka utca 3b. szám alatti, **32547** helyrajzi számon felvett, Budapest XIV. kerület, Gizella út 16. szám alatti, **32548** helyrajzi számon felvett, Budapest XIV. kerület, Cserei utca 15. szám alatti, **32550/2** helyrajzi számon felvett, valamint Budapest XIV. kerület, Cserei utca 9. szám alatti, **32552** helyrajzi számon felvett ingatlan tulajdonosait értesítettem, amellyel egyben jelen eljárásban meghatároztam az ügyfélkört.

A **BP-5D/001/04312-3/2015**. számú végzésemben tájékoztatást adtam az ügyfeleknek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja a **312/2012. R.** következő jogszabályhelye alapján:

*„***10. § (4) f)** *tájékoztatást arról, hogy ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja,"*

A **312/2012. R. 10. § (4)** bekezdésének **h)** pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról szóló levelemben az ügyfelek figyelmét arra, hogy a **Ket. 28/A. § (1)** bekezdés **a)** pontjában meghatározottakon túl, ha a kapcsolattartás módjáról (papír alapú vagy elektronikus) nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az **ÉTDR** felületén az Általános tájékoztatás felületén értesülhetnek.

Jelen döntésem meghozatalának időpontjáig a **BP-5D/001/04312-3/2015.** számú végzésemmel értesített ügyfelek közül – Kovács Zoltán (1143 Budapest, Gizella út 18.) kivételével - nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, valamint a kapcsolattartás módjáról sem nyilatkoztak.

Az elmulasztott nyilatkozat tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről a **Ket. 66. §**-a alapján adtam tájékoztatást.

A határozatom rendelkező részében ismertetett feltételeket, figyelemfelhívásokat, kötelezéseket, általános előírásokat a következő jogszabályok rendelkezései alapján tettem:

1. Az **Étv. 43. § (2)** bekezdése szerint;

2. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002.** (II. 20.) **SzCsM-EüM együttes rendelet** (a továbbiakban **4/2002. R.**) 4. számú melléklet III. fejezet 11. pontjának 11.8 alpontja szerint;

3. **Étv. 43. § (2)** bekezdése szerint;

4. - **7.** Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.** (XII. 20.) **Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) **108. §-**ban és a **109. §-**ban foglaltak alapján;

8. **OTÉK 47. § (8) és (9)** bekezdése, az alábbiak szerint:

„**47. § (8)** *A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.*
47. § (9) *A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.*"

9. A **312/2012. R. 47. § (3)** bekezdésének **g)** pontjai alapján.

10. A kéményseprő-ipari közszolgáltatás ellátásának szakmai szabályairól szóló **63/2012. (XII. 11.) BM rendelet 5. § (2)** bekezdésének **b)** pontja alapján, miszerint:

„**5. § (2)** *Helyszíni műszaki vizsgálat szükséges*
b) *meglévő égéstermék-elvezető bontása, funkciójának megváltoztatása, használaton kívül helyezése vagy az égéstermék-elvezetőt érintő átalakítás, felújítás végrehajtását megelőzően.*"

11. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről **98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet 5. § (1) – (3) bekezdése szerint:**

„**5. § (1)** *Minden tevékenységet, amelynek végzése során veszélyes hulladék keletkezik, úgy kell megtervezni és végezni, hogy a veszélyes hulladék*
a) *mennyisége, illetve veszélyessége a lehető legkisebb legyen,*
b) *hasznosítását minél nagyobb mértékben segítse elő,*
c) *keletkezésének, kezelésének ellenőrzése és mennyiségének meghatározása biztosítva legyen,*
d) *kezelése a munka-egészségügyi és munkabiztonsági szabályok maradéktalan betartásával történjen.*
(2) *A veszélyes hulladék birtokosa köteles megakadályozni, hogy tevékenysége végzése során a veszélyes hulladék a talajba, a felszíni, a felszín alatti vizekbe, a levegőbe jutva szennyezze vagy károsítsa a környezetet.*
(3) *A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.*"

Továbbá,

- a hulladékjegyzékről szóló **72/2013** (VIII. 27.) **VM rendelet**;
- az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004 (VII. 26.) BM-KvVm együttes rendelet,**
- **4/2002. R.** figyelembevételével;
- az **Étv.** és a **312/2012. R.**;
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009.** (IX. 15.) **Korm. rendelet**;
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól **284/2007.** (X. 29.) **Korm. rendelet 12. §**-ában a **13. § (1)** bekezdésének **a)** és **b)** pontjai alapján,
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 5. § (1)** bekezdése, valamint a **7. §**-a alapján.

Az eljárási bírság kiszabására vonatkozó tájékoztatást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló **2004. évi CXL.** törvény (a továbbiakban **Ket.**) **61. § (1) - (3)** bekezdéseiben foglaltak alapján adtam tájékoztatást.

Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény** (a továbbiakban **Itv.**) **5. § (1)** bekezdésének **b)** pontjában foglaltak figyelembevételével jelen építésügyi hatósági eljárásban az **Építtető** teljes személyes illetékmentességben részesül, eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről a **Ket. 158. § (1) - (3)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkeznem nem kellett.

A fellebbezéssel megtámadott döntésben foglalt jogok gyakorolhatóságára vonatkozó tájékoztatás a **Ket. 101. § (1)** bekezdése szerint tettem.

A fellebbezési jogot a **Ket. 98. § (1)** és **(4)** bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a **Ket. 99. § (1)** bekezdése határozza meg.

A fellebbezési illeték mértékét **Itv. 29. § (1)** bekezdése, és ugyanezen jogszabály **Mellékletének XV. Cím III. pontja** szabályozza.

A fellebbezési illeték megfizetési módját az **Itv. 73. § (2)** és **(5)** bekezdései szabályozzák.

A fellebbezés indokolási kötelezettségről az **Étv. 53/C. § (12)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésének módjára vonatkozó tájékoztatást a **312/2012. R. 70. §**-ban előírtak alapján tettem.

A Hivatal döntési hatásköre és illetékessége a Ket. 21. § (1) bekezdés **b)** pontján, a **343/2006. R. 1. § (2)** bekezdés **f)** pontján valamint az **I. melléklet II. rész 20. során,** a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló **2010. évi CXXVI. törvény 3. § (2)** bekezdésében, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén, valamint **13. § b)** pontján **alapul.**

Budapest, 2016. április 08.

dr. Nagy Júlia hivatalvezető
nevében és megbízásából eljárva:

Kosztyu Anikó
osztályvezető

A 12. oldal a **BP-05/07/00101-15/2016.** számú határozatom értesítettjeit tartalmazza.

A **BP-05/07/00101-15/2016.** számú határozatomról **ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN** értesül:

1.	Nemoda Ferenc – Építtető és egyben tulajdonos képviseleti megbízottja az **ETDR** rendszerben	ETDR					
2.	Kovács Zoltán	Budapest	Gizella	út	18. B lh. I.em.5.		1143

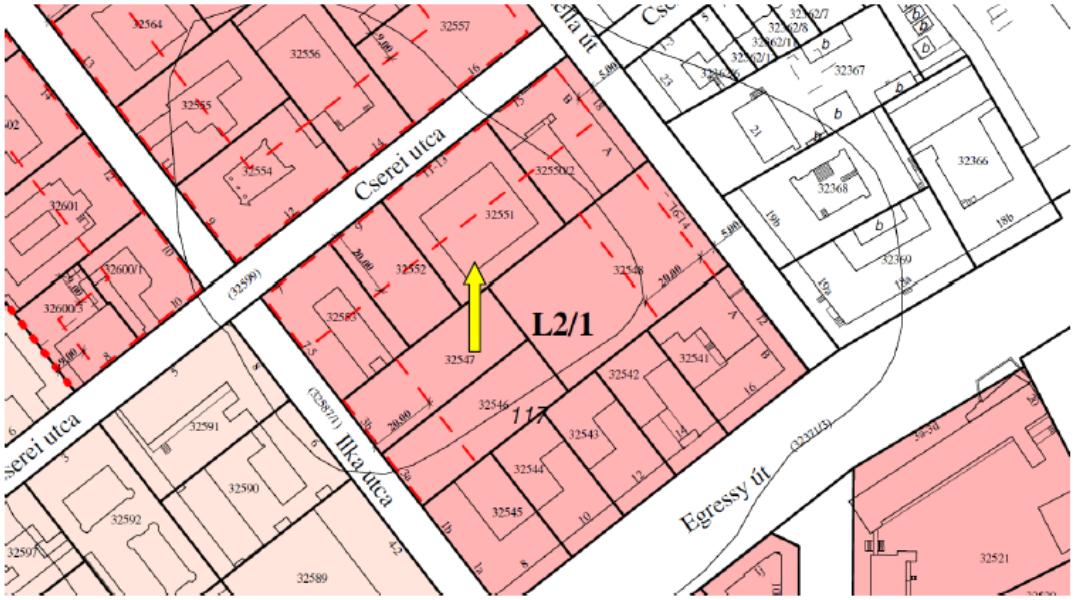
A **BP-05/07/00101-15/2016.** számú határozatomról **TÁJÉKOZTATÁSUL** értesül:

3.	Fővárosi Gázművek Zrt.	Budapest	II. János Pál pápa	tér	20.		1081
4.	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	Budapest	Asztalos Sándor	utca	4.		1087
5.	Fővárosi Vízművek Zrt.	Budapest	Váci	út	23-27.		1138
6.	Budapesti Elektromos Művek Nyrt.	Budapest	Váci	út	72-74.		1132
7.	**Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Kármentesítési Osztály - jogerő után ÉTDR rendszerben**	ETDR					
8.	**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (vízügy) - **jogerő után ETDR rendszerben**	ETDR					
9.	**BFKH V. KH Építésfelügyeleti Osztály - jogerő után**	ETDR					

Helyi építési szabályzat (részlet)

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m2 lehet.
(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m2-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.
(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m2/m2.
(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.
(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

1 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja
2 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet16. §-a
3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a



Városias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *3
27. §

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
	[m²]		[%]	[m]	[%]	[%]	[m²/m²]
L2/1	**800/2000**	**Z**	**50**	**- / 18,0**	**35**	**60**	**3,5**
L2/2	**800/2000**	**Z**	**35**	**- / 18,0**	**50**	**45**	**2,5**
L2/3	**800/2000**	**K**	**50**	**- / 16,5**	**35**	**60**	**3,0**
L2/4	**300/800**	**Z**	**50**	**- / 8,5***	**35**	**60**	**1,5**
L2/5	**300/800**	**K**	**50**	**- / 12,5**	**35**	**60**	**1,5**
L2/O	**2000/ -**	**K**	**40**	**- / 18,0**	**30**	**50**	**1,5**

jelmagyarázat: K: kialakult állapot
* OTÉK eltéréssel