SZE 2023 00 1150/000

BKM pld.

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

## A KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 azonosítószámú „A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése" elnevezésű Projekttel megvalósított vagyonelemek használatára irányulóan

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító száma: 735638; adószáma: 15735636-2-41; statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01; ÁHTI azonosító: 745192, fizetési (bank) számla száma: 11784009-15490012, képviseletében Karácsony Gergely főpolgármester) mint tulajdonos, a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat, Tulajdonos,** vagy **Bérbeadó**

másrészről

**BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.; cégjegyzékszáma: 01-10-042582 adószáma: 10941362-2-44; statisztikai számjele: 10941362-3530-573-01; képviseletében Mártha Imre Edgár vezérigazgató) mint bérlő, – a továbbiakban: **BKM Nonprofit Zrt. vagy Bérlő**

a továbbiakban együttesen **Felek** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint (a továbbiakban: **Szerződés**)

a **MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság** záradékolása mellett:

## I. Előzmények

### I/A. A bérlet tárgyát képező vagyonelemek támogatásból történő megvalósítása

1. A Fővárosi Önkormányzat a **KEHOP-3.2.2-15-2016-00001** azonosítószámú *„A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése"* elnevezésű projekt (a továbbiakban: **Projekt**) keretében a 2016. november 23. napján létrejött Támogatási Szerződéssel biztosított uniós támogatás felhasználásával valósította meg az alábbi vagyonelemeket.

2. <u>A Projekt eredményeként az alábbiak valósultak meg:</u>

   a) Lomdaráló berendezés beszerzése és üzemeltetése;

b) Fémleválasztó berendezés beszerzése és üzemeltetése;

c) XV. és XVIII. kerületi Személetformáló és Újrahasználni Központok létesítése, valamint az üzemeltetéséhez szükséges berendezések, rakodógépek beszerzése;

d) Logisztikai és Szolgáltató Központ létesítése, valamint az üzemeltetéséhez szükséges konténerek beszerzése;

e) Nagyválogatómű létesítményeinek létesítése, technológiai sor telepítése, valamint az üzemeltetéshez szükséges rakodógépek beszerzése.

A Projektben megvalósult műszaki tartalom vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzatot 5 (öt) éves fenntartási kötelezettség terheli, melynek kezdete a Projekt zárásának időpontja. A Projekt zárására nem került sor, a Fővárosi Önkormányzatot terhelő fenntartási kötelezettség nem vette kezdetét.

3. A Projekt keretében megvalósítandó létesítmények, valamint a létesítmények üzemeltetéséhez beszerzett eszközök 1/1 arányú tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat. A Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos a Projekt keretében már megvalósult ingatlanok, illetve az azokhoz kapcsolódó egyes létesítmények és egyes eszközök vonatkozásában 2019. június 26. napján ***Haszonélvezeti jogot alapító és egyéb, „A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése" tárgyú uniós forrásból megvalósuló projekttel kapcsolatos kérdéseket rendező Megállapodást*** (a továbbiakban: **Előzményi Megállapodás I.**) **kötött** az FKF Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársasággal (a továbbiakban: **FKF Nonprofit Zrt.**).

4. Időközben a Fővárosi Önkormányzat 1813-1821/2020. (XII. 29.) Főv. Kgy. határozatai nyomán a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-042582/513. számú végzése alapján 2021. szeptember 1-jével létrejött a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **BKM Nonprofit Zrt.**), amely társaság az FKF Nonprofit Zrt. teljeskörű jogutódja.

**I/B. A Fővárosi Önkormányzat hulladékgadálkodási közszolgáltatási feladatának megszűnése, az állami feladatellátás szabályozása**

5. Az Országgyűlés a Hulladék Keretirányelv módosításának való megfelelés érdekében az egyes energetikai és hulladékgazdálkodási tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi II. törvény elfogadásával (a továbbiakban: **Módtv.**) módosította a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényt (a továbbiakban: **Mötv.**), valamint a hulladékokról szóló 2012. évi CLXXXII. törvényt (a továbbiakban: **Ht.**), ezzel rendszerszinten átalakítva a hazai hulladékgazdálkodás jelenlegi szabályozási környezetét.

6. A hivatkozott jogszabály Mötv.-re vonatkozó módosítása értelmében 2023. július 01. napjától a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó **helyi önkormányzati feladatok közül kikerül a hulladékgazdálkodás,** továbbá ezzel azonos hatálybalépési nappal a Ht. módosításával kibővítette az állami hulladékgazdálkodási közfeladat fogalomkörét, amely a továbbiakban kiterjed a hulladékgazdálkodási

intézményi résztevékenységre és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenységre.

7. **A fenti jogszabálymódosítások eredményeként a jelenlegi hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenység 2023. július 01. napjától nem önkormányzati, hanem állami közfeladat.**

8. A Ht. módosult rendelkezései értelmében a hulladékgazdálkodási közszolgáltatók szerződéskötési lehetőségei – a 92/G. § (1) bekezdése, valamint a 92/H. § (7) bekezdése alapján – korlátozottan, kizárólag a MEKH és a miniszter előzetes jóváhagyását követően 2023. június 30. napjáig terjedtek ki.

9. A Fővárosi Önkormányzat 1836/2021. (XII. 15.) Főv. Kgy. határozata alapján 2022. január 1. napján lépett hatályba Felek között a közfeladatokra vonatkozó átfogó Közszolgáltatási Keretszerződés, melynek 6.2. és 6.3. pontjában rögzítették a hivatkozott Ht. rendelkezésekre figyelemmel, hogy a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás tárgyában a Hulladékgazdálkodási Ágazati Közszolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: **Ágazati Szerződés**) kizárólag 2023. június 30. napjáig terjedő hatállyal kerül megkötésre. Ennek értelmében Budapest területén a hulladékgazdálkodási közfeladatokat a BKM Nonprofit Zrt. közszolgáltatóként 2023. június 30. napjáig látja el, mely határnappal az Ágazati Szerződés megszűnik, a BKM Nonprofit Zrt. a Fővárosi Önkormányzat részére a megjelölt időpont után hulladékgazdálkodási közszolgáltatást nem végez.

10. A hivatkozott változásokra és jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel Felek haszonélvezeti jog alapítása helyett bérleti szerződést kötöttek 2023. június 30. napjáig a Logisztikai és Szolgáltató Központ, valamint a kapcsolódó eszközök tekintetében 2022. augusztus 04. napján (a továbbiakban: **Előzményi Megállapodás II.**), továbbá a Nagyválogató és a kapcsolódó eszközök vonatkozásában 2022. december 22. napján (a továbbiakban: **Előzményi Megállapodás III.**).

## I/C. Az állami feladatellátásra kijelölt koncesszor és a BKM Nonprofit Zrt. együttműködése

11. A Nemzeti Koncessziós Iroda 2021. augusztus 17. napján közzétett koncessziós felhívása alapján a hulladékgazdálkodási feladatellátás koncessziós jogát a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **MOL Nyrt.**) nyerte el, így 2023. július 01. napjától a MOL Nyrt., mint koncesszor, illetve az általa alapított MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **MOHU MOL Zrt.**), **mint Koncessziós Társaság** feladatát képezi Magyarország közigazgatási területén az állami hulladékgazdálkodási közfeladathoz kapcsolódó tevékenységek megszervezése és ellátása 35 (harmincöt) év időtartamra.

12. A MOL Nyrt. és az FKF Nonprofit Zrt. 2021. május 03. napján szándéknyilatkozatot írtak alá, melyben vállalták, hogy megvizsgálják az állami hulladékgazdálkodási közfeladat koncessziós rendszerben való működése során megvalósítandó esetleges együttműködés feltételeinek keretrendszerét, figyelemmel arra, hogy a Főváros

térségében az addigi hulladékgazdálkodási feladatellátást végző FKF Nonprofit Zrt-nél a feladatellátás folytatáshoz szükséges tárgyi és személyi feltételrendszer biztosított.

13. A Fővárosi Önkormányzat 2022. szeptember 28. napján a 812-814/2022. (XI. 28.) Főv. Kgy. határozatszámokon egyhangú döntést hozott – a jogszabályi előírások végrehajtása érdekében – a fővárosi hulladékgazdálkodás jövőjével kapcsolatban.

A Fővárosi Közgyűlés a fenti határozataiban az alábbiak mentén fejezte ki egyetértését:

- a **BKM Nonprofit Zrt. a MOL Nyrt.-vel közösen gazdasági társaságot hozzon létre** az állami hulladékgazdálkodási közfeladat zavartalan ellátásának biztosítása céljából;
- az 1. pont szerint **létrehozásra kerülő gazdasági társaságnak a BKM Nonprofit Zrt. és a MOL Nyrt. 50-50%-os tulajdonosa legyen;**
- a **BKM Nonprofit Zrt. érintett munkavállalói munkáltatói jogutódlással a feladat átszállást követően a létrehozásra kerülő gazdasági társaság munkavállalói legyenek.**

14. A fenti előzményeket követően 2022. november 22. napján kölcsönös szándéknyilatkozatot írtak alá, amelyben rögzítették, hogy 2023. július 01. napjától továbbra is együtt kívánnak működni oly módon, hogy a Ht. 53/A. § (2) bekezdése alapján a koncesszori szerződés alapján gyakorolható hulladékgazdálkodási résztevékenység ellátásába a koncessziós társaság koncesszori alvállakozóként kívánja bevonni a közösen alapítandó új vállalatot. A MOL Nyrt. és a BKM Nonprofit Zrt. által közösen alapítandó új vállalat a MOHU BUDAPEST Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **MOHU BUDAPEST Zrt.**), amely társaság a régiókoordiántori, koncesszori alvállalkozói, hulladékgazdálkodási tevékenységet ellenérték fejében, hosszú távon látja el Budapest és Pest vármegye egészének területén.

15. A MOL Nyrt. és a BKM Nonprofit Zrt. 2023. április 13. napján a 2023. július 01. napjától történő együttműködés és az alapítandó MOHU BUDAPEST Zrt. működése tárgyában részvényesi megállapodást (a továbbiakban: **Részvényesi Megállapodás**) írtak alá, amely többek között rögzítette közös vállalat működési feltételeit, valamint a közös vállalatba a BKM Nonprofit Zrt. belépésének feltételeit, melyek teljesülésének napja lesz a BKM Nonprofit Zrt. Belépési Napja.

16. A Részvényesi Megállapodás 4.3.1. pontjában rögzítették, hogy amennyiben a BKM Nonprofit Zrt. Belépési Nap a Koncessziós Kezdőnapot (2023. július 01.) követő időtartamra tolódna, akkor a Koncessziós Kezdőnaptól a BKM Nonprofit Zrt. Belépési Napig terjedő időtartamban (a továbbiakban: **átállási időszak**) a BKM Nonprofit Zrt. látja el a Ht. szerinti régiókoordiántori tevékenységet Budapest és Pest vármegye régiókoordiátori szerződésben meghatározott területén.

17. A BKM Nonprofit Zrt. a MOL Nyrt. támogatása és együttműködése mellett a MOHU BUDAPEST Zrt. megalakulásának napjától kezdve a BKM Belépési Napjáig (az átállási időszakban) kidolgozza a működési modelljének elveit, elvégzi a lehetséges lépéseket annak érdekében, hogy a BKM Apport egyes elemei megszerzésének időpontjától kezdődően a BKM Apport részét képező, az adott ütemben megszerzett eszközök működtetéséhez, az ezekből eredő tevékenységek végzéséhez valamennyi szükséges engedély, esetleges hozzájárulás és/vagy jóváhagyás rendelkezésre álljon (ideértve

különsen a Ht. 2. § (1) 36h. pontjában meghatározott koncesszori alvállalkozói nyilvántartásba vételt) és megköti az ehhez szükséges szerződéseket.

18. A Részvényesi Megállapodás 4.5.4. pontja rendelkezik arról, hogy mindazon beszállítói és/vagy alvállalkozói szerződésállomány, amely a BKM Belépési Napon hatályban van és teljes egészében a koncesszori alvállalkozói tevékenység végzéséhez szükséges, lehetőség szerint szerződésátruházás útján a MOHU BUDAPEST Zrt. részére átruházásra kerüljön a BKM Belépési Napot követően.

19. A BKM Nonprofit Zrt. és a MOHU MOL Zrt. Budapest és Pest vármegye területén ellátandó állami hulladékgazdálkodási közfeladatok ellátásának tárgyában 2023. május 25. napján megkötötték a régiókoordinátori szerződést (a továbbiakban: **Régiókoordinátori Szerződés**).

20. A Régiókoordinátori Szerződés 1.3. pontja rendelkezik arról, hogy a régiókoordinátor kötelezettsége biztosítani régiókoordinátori feladatok ellátáshoz szükséges infrastruktúrát (valamennyi létesítményt, szállítóeszközt, gépet, berendezést, egyéb eszközt). Amennyiben a régiókoordinátor saját maga nem rendelkezik a szükséges infrastruktúrával, úgy a Régiókoordinátori Szerződés és a Koncessziós Társaság előzetes jóváhagyása alapján jogosult bérleti vagy egyéb használatra jogosító szerződés megkötésére.

**I/D. Jelen Szerződés célja**

21. A Ht. 2023. július 1-jével hatályba lépő új 18/D. § (2) bekezdése értelmében a hulladékgazdálkodási eszköz üzemeltetője vagy tulajdonosa a szabad kapacitásai erejéig nem tagadhatja meg a koncesszor, a koncessziós társaság, vagy a koncesszori alvállalkozó által igényelt eszköz használatát vagy igénybevételét az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátásával összefüggésben.

22. **A fentiekre figyelemmel az átállási időszakban a BKM Nonprofit Zrt. látja el Budapest és Pest vármegye területén a régiókoordiántori tevékenységet és tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzat rendelkezik a szükséges infrastruktúrával, így a Részvényesi Megállapodás alapján, a Koncessziós Társaság előzetes jóváhagyásával Felek bérleti szerződést kötnek a jelen Szerződés tárgyát képező fővárosi tulajdonú vagyonelemeknek az állami hulladékgazdálkodási közfeladatok ellátásához szükséges biztosítása érdekében.**

23. A Fővárosi Önkormányzat a Projekt keretében beszerzett vagyonelemeket az apportálás napjáig, de legkésőbb 2029. december 31. napjáig bérleti szerződés keretei között kívánja biztosítani a BKM Nonprofit Zrt.-nek, ezzel biztosítva az állami hulladékgazdálkodási közfeladat zavartalan működését.

24. A hivatkozott változásokra és jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel Felek jelen Szerződés keretében a Projekt keretében már megvalósult egyes létesítményekhez és az azokhoz kapcsolódó egyes eszközökkel összefüggésben megkötött Előzményi Megállapodás I-et megszüntetik.

Felek jelen Szerződésben rögzítik, hogy a Logisztikai és Szolgáltató Központ és a Nagyválogató vonatkozásában megkötött bérleti szerződések, mint Előzményi Megállapodás II. és III. az egyes szerződésekben rögzített határidő elteltével 2023. június 30. napjával megszűnnek.

25. A Ht. 53/E. § (7) bekezdése rendelkezik arról, hogy **az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátásával összefüggésben a hulladékgazdálkodási eszközökkel rendelkező önkormányzat köteles együttműködni a koncesszorral és a Koncessziós Társasággal.**

26. A Ht. 53/E. § (8) bekezdése értelmében a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenység folyamatos ellátása érdekében a koncesszor nevében eljáró Koncessziós Társasággal versenyeztetés mellőzésével köthető hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenység ellátáshoz szükséges vagyonra vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) szerinti hasznosítási vagy tulajdonátruházási szerződés.

27. Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése rendelkezik mindazon esetekről, melyek fennállása esetén a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon haszonítása versenyeztetés mellőzése mellett is engedélyezett. Budapest Főváros Önkormányzata Nvtv. 11. § (17) bekezdés d) pontjában foglaltakkal összhangban **a BKM Nonprofit Zrt.-vel, mint fővárosi tulajdonú közszolgáltató gazdasági társasággal, egyben az állami hulladékgazdálkodási közfeladatot ellátó Koncessziós Társaság alvállalkozójával, Budapest és Pest vármegye régiókoordinátorával közvetlenül köti meg a közfeladat zavartalan működését biztosító bérleti szerződést.**

28. A 2023. július 01. napjától hatályos Ht. 92/G. pontjában rögzítettekre tekintettel a jelen Szerződés megkötésének jóváhagyásához nincs szükség a miniszter előzetes jóváhagyásához, mivel a szerződéses jogviszony a 2023. július 1. napjától történő koncesszori alvállalkozói tevékenység részére történő hulladékkezelési szolgáltatás nyújtás ellátását szolgálja.

29. **Jelen Bérleti Szerződéssel egyidejűleg a Fővárosi Önkormányzat és a BKM Nonprofit Zrt. között a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátását biztosító vagyonelemek tulajdonjogát, használatát rendező alábbi szerződések kerülnek megkötésre:**

a) a **KEOP-1.1.1/B/10-11-2011-0002** azonosítószámú *„A fővárosi házhoz menő szelektív hulladékgazdálkodási rendszer fejlesztése"* elnevezésű projekt (a továbbiakban: **KEOP I.**) tárgyában beszerzett vagyonelemek vonatkozásában az apportálás napjáig, de legkésőbb 2023. december 31. napjáig bérleti szerződés;

b) a **KEOP-1.1.1/C/13-2013-0019** azonosítószámú *„Hulladék lerakástól történő eltérítéshez szükséges eszközök beszerzése - a fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer eszközparkjának fejlesztése és informatikai korszerűsítése"* elnevezésű projekt (a továbbiakban: **KEOP III.**) tárgyában beszerzett vagyonelemek vonatkozásában az apportálás napjáig, de legkésőbb 2023. december 31. napjáig bérleti szerződés;

c) a **KEHOP-3.2.1-15-2017-00024** azonosítószámú *„A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer fejlesztése, különös tekintettel a hulladékgyűjtési, szállítási és előkezelő*

*rendszerre"* elnevezésű projekt (a továbbiakban: **KEHOP IV.**) tárgyában beszerzett vagyonelemek vonatkozásában 2029. december 31. napjáig bérleti szerződés;

d) a **Nagytétényi Hulladékudvar** vonatkozásában az apportálás napjáig, de legkésőbb 2023. december 31. napjáig bérleti szerződés.

## II. Az Előzményi Megállapodás I. megszüntetése

1. Az Előzményi Megállapodás I. a Fővárosi Önkormányzat, valamint az FKF Nonprofit Zrt. között 2019. június 26. napján került megkötésre, melynek az volt a célja, hogy az önkormányzati feladatkörben ellátandó hulladékgazdálkodási közfeladatok ellátása a Projekt keretében már megvalósult ingatlanok, illetve az azokhoz kapcsolódó egyes létesítmények és egyes eszközök biztosításával történhessen.

2. A szakértői értékbecslés alapján az Előzményi Megállapodás I. 45. pontjában rögzítettek az egyes létesítményekhez és eszközökhöz kapcsolódó haszonélvezeti jog ellenértéke az alábbiak szerint:

   a) 15 éves időtartamra a XV. kerületi Szemléletformáló és Újrahasználati Központ esetében nettó 70 500 000 Forint + 19 035 000 Forint ÁFA, azaz bruttó 89 535 000 Forint;

   b) 15 éves időtartamra a XVIII. kerületi Szemléletformáló és Újrahasználati Központ esetében nettó 64 700 000 Forint + 17 469 000 Forint ÁFA, azaz bruttó 82 169 000 Forint; valamint

   c) 10 éves időtartamra a Haszonélvező által már birtokba vett Hulladékgazdálkodási Eszközökre nettó 101 000 000 Forint + 27 270 000 Forint ÁFA, azaz bruttó 128 270 000 Forint.

   A haszonélvezeti jog ellenértéke összesen nettó 236 200 000 Forint + 63 774 000 Forint ÁFA, azaz bruttó 299 974 000 Forint, melyet haszonélvező a haszonélvezet teljes időtartamára megfizetett.

3. Tekintettel arra, hogy a Felek közös megegyezéssel az Előzményi Megállapodás I.-et 2023. június 30. napjával megszüntetik, szükséges a Felek elszámolása.

4. Felek jelen Szerződésben rögzítik, hogy a 2019. július 01. napjától 2023. június 30. napjáig terjedő haszonélvezet időtartamára a Fővárosi Önkormányzatot összesen nettó 76 453 333 Forint + 20 642 400 Forint ÁFA, azaz bruttó 97 095 733 Forint ellenérték illeti meg.

   Felek a II. 2. c. pontra vonatkozóan 2023. július 01. és 2029. július 01. időszakra, valamint a II. 2. a. és b. pontokra vonatkozóan 2023. július 01. és 2034. július 01. közötti időszakra a következők szerint számolnak el:

   Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzatnak a II. 2. a) és b) pontjai szerinti eszközökre vonatkozóan 2023. július 01. és 2034. július 01. közötti időszakra, a II. 2. c) pont szerinti eszközre vonatkozóan 2023. július 01. és 2029. július 01. közötti időszakra fennmaradó összesen nettó 159 746 667 Forint + 43 121 600 Forint ÁFA, azaz bruttó 202 868 267 Forint összeg tekintetében visszafizetési kötelezettsége (a továbbiakban: **visszafizetendő haszonélvezeti díj**) keletkezik. A haszonélvezeti jog

ellenértékéről a Fővárosi Önkormányzat által VBOX9-00004 sorszámmal, 2019. július. 01-ei teljesítési időponttal kiállított, nettó 236 200 000 Forint + 63 774 000 Forint ÁFA, azaz bruttó 299 974 000 Forint összegű számla, nettó 76 453 333 Forint + 20 642 400 Forint, azaz bruttó 97 095 733 Forint összegre helyesbítésre kerül. A helyesbítő számlát a Fővárosi Önkormányzat a BKM Nonprofit Zrt. részére a jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 (nyolc) napon belül állítja ki.

5. **Felek jelen Szerződésben rögzítik, hogy az Előzményi Megállapodás I.-ben foglaltak alapján keletkezett bruttó 202 868 267 Forint visszafizetendő haszonélvezeti díj összegét a jelen Szerződés szerinti bérleti díj bruttó összegébe kívánják beszámítani mindaddig, amíg a visszafizetendő haszonélvezeti díj megfizetésre kerül.**

6. Felek rögzítik, hogy az Előzményi Megállapodás I.46. pontjában a BKM Nonprofit Zrt. által megfizetett előleg értékében fennmaradt nettó 182 875 000 Forint + ÁFA, azaz bruttó 232 251 250 Forint összeg a Logisztikai és Szolgáltató Központtal összefüggésben megkötött bérleti szerződés bérleti díjában került jóváírásra.

7. Tekintettel arra, hogy a Felek közös megegyezéssel az Előzményi Megállapodás I.-et 2023. június 30. napjával megszüntetik, intézkedni szükséges a XV. kerületi és XVIII. kerületi Szemléletformáló és Újrahasználati Központ ingatlanokra az FKF Nonprofit Zrt. javára 15 (tizenöt) évre bejegyzett haszonélvezeti jogok törlése iránt, ingatlan-nyilvántartási benyújtásra alkalmas külsőségekkel, külön íven megszövegezett közös nyilatkozat útján.

## III. A Szerződés tárgya és hatálya

1. **Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgya a Projekt eredményeképpen megvalósult és a III. 1. 1. pontban rögzített létesítmények, valamint a III. 1. 2. pontban meghatározott eszközök** (a továbbiakban együtt: **bérlet tárgya**) **bérbeadása.**

### 1.1. Létesítmények

a) Budapest XV. kerület, belterület 88863/5. helyrajzi szám alatt felvett, 968 $m^2$ alapterületű, iroda és raktár megjelölésű ingatlan, természetben az 1151 Budapest, Károlyi Sándor utca 166. szám alatt található ingatlanon létesült, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló **Szemléletformáló és Újrahasználati Központ** (a Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épületegyüttese és az alapul fekvő ingatlan a továbbiakban együtt: **SZÚK1);**

b) Budapest XVIII. kerület, belterület 156140/21/A. helyrajzi szám alatt felvett, 962 $m^2$ alapterületű, iroda és raktár megjelölésű önálló építmény ingatlan, természetben az 1186 Budapest, Besence utca 1/A. szám alatt található ingatlanon létesült, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló **Szemléletformáló és Újrahasználati Központ** (a Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épületegyüttese és az alapul fekvő ingatlan a továbbiakban együtt: **SZÚK2);**

c) Budapest XVIII. kerület, belterület 140018/2 $m^2$ helyrajzi szám alatt felvett, 38954 $m^2$ alapterületű, kivett üzemi terület besorolású, természetben az 1186 Budapest, Ipacsfa utca 14. szám alatt található ingatlanon létesült, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló **Logisztikai és Szolgáltató Központ** (a Logisztikai és Szolgáltató Központ épületegyüttese és az alapul fekvő ingatlan a továbbiakban együtt: **LSZK);**

d) Budapest X. kerület, belterület 42544/22 helyrajzi szám alatt felvett, 30384 $m^2$ alapterületű, kivett üzemi terület besorolású, természetben az 1106 Budapest, Ezüstfa utca 12. szám alatt található ingatlanon létesült, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló **Nagyválogató** (a Nagyválogató épületegyüttese és az alapul fekvő Ingatlan, valamint a Nagyválogatóban létesült technológiai válogatósor – a továbbiakban együtt: **NV**).

### 1.2. Eszközök

a) lomdaráló berendezés;

b) fémleválasztó berendezés;

c) SZÚK1 és SZÚK2 üzemeltetéséhez szükséges bútorok, audiovizuális eszközök, rakodógépek;

d) LSZK üzemeltetéséhez szükséges konténerek;

e) NV üzemeletetéséhez szükséges rakodógépek.

Az Ingatlanok alaprajzát jelen Szerződés 1./I. sz. melléklete, az Eszközök felsorolását jelen Szerződés 1/II. sz. melléklete tartalmazza.

2. Bérbeadó **2029. december 31. napjáig terjedő határozott időre** bérbe adja Bérlő részére a bérlet tárgyát képező Létesítményeket és Eszközöket. Bérlő a bérlet tárgyait bérbe veszi jelen Szerződésben rögzített bérleti díj megfizetésének kötelezettsége mellett.

**A bérleti jogviszony kezdő napja** mind a Létesítmények, mind az Eszközök tekintetében a Ht. 53/A. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. július 01. napja.

3. **Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben a BKM Nonprofit Zrt.-t, mint Bérlőt megillető jogok és kötelezettségek a BKM Nonprofit Zrt. MOHU BUDAPEST Zrt.-be történő belépését követően szerződésátruházással átruházásra kerülnek a MOHU BUDAPEST Zrt. részére.**

4. **A Fővárosi Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával - a Ptk. 6:209. § alapján – előzetesen, kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen Szerződés MOHU BUDAPEST Zrt. részére történő átruházásához. A BKM Nonprofit Zrt. a szerződésátruházás létrejöttéről a Fővárosi Önkormányzatot írásban (amely történhet e-mail útján is) értesíti. Fővárosi Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a szerződésátruházás – a jelen pontban foglalt előzetes hozzájárulása alapján – a Fővárosi Önkormányzat értesítésével válik hatályossá.**

5. Bérlő a Létesítmények és az Eszközök vonatkozásában köteles az adott Létesítménnyel és az Eszközzel kapcsolatos jogok gyakorlására, valamint köteles valamennyi teher viselésére.

## IV. A bérleti díj

1. A bérleti díj Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012 (III. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 12. § (1) bekezdés b) pontjára tekintettel, Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által valamint a Havas Szakértői Iroda Kft. által elkészített szakértői vélemények alapján kerültek meghatározásra. A szakértői véleményeket jelen Szerződés 3. számú melléklete tartalmazza. Felek úgy nyilatkoznak, hogy az értékbecslés tartalmát és az annak alapját képező dokumentumot megismerték és elfogadják.

2. A bérleti díj az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

   a) a **SZÚK1** esetében nettó 124 440 Forint + 33 599 Forint ÁFA, azaz bruttó 158 039 Forint 1 napra számítva;

   b) a **SZÚK2** esetében nettó 114 270 Forint + 30 853 Forint ÁFA, azaz bruttó 145 123 Forint 1 napra számítva;

   c) az **LSZK, valamint az üzemeltetéséhez szükséges eszközök** esetében nettó 1 096 400 Forint + 296 028 Forint ÁFA, azaz bruttó 1 392 428 Forint 1 napra számítva;

   d) a **NV, valamint az üzemeltetéséhez szükséges eszközök** esetében nettó 1 112 800 Forint + 300 456 Forint ÁFA, azaz bruttó 1 413 256 Forint 1 napra számítva;

   e) a **lomdaráló, fémleválasztó, valamint a SZÚK1 és SZÚK2 üzemeltetéséhez szükséges eszközök** esetében nettó 125 700 Forint + 33 939 Forint ÁFA, azaz bruttó 159 639 Forint 1 napra számítva;

   **azaz 1 napra számítva összesen nettó 2 573 610 Forint + 694 875 Forint ÁFA, azaz bruttó 3 268 485 Forint.**

3. Felek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **Áfa tv**.) 58. §-a szerinti időszakos elszámolásban állapodnak meg, az elszámolási időszak egy naptári hónap, az adott hónap napjai számát figyelembe véve a III. 1. pont szerinti bérleti jogviszony kezdőnapjától (2023. július 01.) a Szerződés megszűnéséig.

4. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés II. 4. és 5. pontjában rögzítettekre figyelemmel a Fővárosi Önkormányzat nettó 159 746 667 Forint + 43 121 600 Forint ÁFA, azaz bruttó 202 868 267 Forint visszafizetési kötelezettségét a jelen Szerződés tárgyával összefüggésben keletkező bruttó bérleti díj összegébe számítják be.

5. Bérbeadó jogosult a 2. számú melléklet (Bérleti díj összege hónapokra lebontva) szerinti táblázat alapján Bérlő részére az adott hónap napjai számát figyelembe véve, a havonta esedékes bérleti díj összegéről számlát kiállítani a tárgyhónapot követő hónap 10. (tizedik) napjáig. A havi bérleti díj 30 (harminc) napos hónap esetében nettó 77 208 300 Forint + 20 846 250 Forint ÁFA, azaz bruttó 98 054 550 Forint; 31 (harmincegy) napos hónap esetében nettó 79 781 910 Forint + 21 541 125 Forint ÁFA, azaz bruttó 101 323 035 Forint, 28 (huszonnyolc) napos hónap esetében nettó 72 061 080 Forint + 19 456 500 Forint ÁFA, azaz bruttó 91 517 580 Forint. Az adott havi bruttó bérleti díj az azzal megegyező mértékű havi visszafizetendő haszonélvezeti díjjal szembeállítva pénzügyi teljesítést nem igényel mindaddig, amíg a visszafizetendő haszonélvezeti díj nem kerül

megfizetésre, ezt követően Bérlő köteles a az adott havi bérleti díjat Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009 – 15490012 számú bankszámlájára a számla keltét követő 20 (húsz) naptári napon belül megfizetni.

6. Felek rögzítik, a jelen bérleti szerződés megszűnésekor az addig beszámítással teljesített visszafizetendő haszonélvezeti díjból esetlegesen fennmaradó összeg megfizetésére külön elszámolási megállapodást kötnek, figyelemmel a fővárosi vagyonelemekre jelen Szerződéssel egyidejűleg kötendő I. 29. pontban hivatkozott szerződések teljes körű felülvizsgálatának igényére.

7. A bérleti díj összege évente január 1-jei hatállyal a Magyar Nemzeti Bank (MNB) tárgyévre vonatkozó inflációs előrejelzése alapján megállapított mértékével, a kerekítés szabályai szerint 100 (száz) Forintra kerekítve automatikusan, a Felek erre irányuló külön megállapodása nélkül módosul. Amennyiben a Magyar Nemzeti Bank (MNB) tárgyévre vonatkozó inflációs előrejelzése alapján az index módosulása nem eredményezi a bérleti díj emelkedését, abban az esetben a bérleti díj adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjának összegével.

8. Felek jelen Szerződésben rögzítik, hogy a bérleti díj, illetve a Szerződésből fakadó egyéb fizetési kötelezettség késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó a késedelembeesés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:155. § (1) bekezdése az irányadó.

9. Bérbeadó kijelenti, hogy a bérbeadott Létesítményeket és Eszközöket a jelen Szerződés időbeli hatályának leteltét követően is kizárólag ellenérték fejében jogosult hasznosítani. Bérlő e tényt tudomásul veszi.

## V. A Felek jogai és kötelezettségei

### 1. Általános rendelkezések

1.1. Felek rögzítik, hogy a Projektben megvalósult, a jelen Szerződés tárgyát képező Létesítmények és Eszközök vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzatot 5 (öt) éves fenntartási kötelezettség terheli, melynek kezdete a Projekt zárásának időpontja. A Projekt megvalósítása folyamatban van, ezért a Projekt zárására nem került sor.

1.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy a vagyonelemekben történő mindennemű változtatáshoz Tulajdonos, valamint a Támogató írásbeli hozzájárulása szükséges. Hozzájárulás hiányában Bérlő nem jogosult a változtatások elvégzésére.

1.3. Bérlő az egyes vagyonelemek változtatásával kapcsolatos igényét köteles szakmai és műszaki indokoltsággal alátámasztva megküldeni Tulajdonos részére.

1.4. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Létesítmények és Eszközök per-, teher és igénymentesek, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlőt a jelen Szerződésben írt kötelezettségei teljesítésében és jogainak gyakorlásában akadályozná.

1.5. Felek rögzítik, hogy a Létesítmények és az Eszközök tekintetében külön birtokbaadási eljárást nem folytatnak le, azok az Előzményi Megállapodás I. – III. alapján jelenleg is a Bérlő birtokában vannak.

**2. Használattal összefüggő jogok és kötelezettségek**

2.1. BKM Nonprofit Zrt. vállalja, hogy a Létesítményeket és az Eszközöket rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal, a rendes gazdálkodás szabályai szerint használja, üzemelteti és fenntartja, a Projekt jellegére is figyelemmel. Ennek megszegésével okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.

2.2. Bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt a Támogatási Szerződésben az egyes Létesítményekre vonatkozóan meghatározott kötelezően teljesítendő kapacitásmennyiséget a Létesítmények üzemeltetése során folyamatosan teljesíti.

2.3. Bérlő az egyes Létesítményekkel összefüggésben érkezett megkeresésekről a megkeresést követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) napon belül köteles Tulajdonost értesíteni.

2.4. Bérlő köteles gondoskodni a Létesítmények és az Eszközök

a) őrzéséről;

b) a jótállás körébe tartozó hibák kivételével a karbantartásáról;

c) a jótállás keretében javítandó hibák bejelentéséről és javítás utáni átvételéről;

d) az üzemképességük biztosításáról, folyamatos, zavartalan és biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási munkák elvégzéséről, a Kbt. előírásaira figyelemmel lehetőleg – 30 (harminc) napon belül – a szükséges helyreállításáról, javításáról;

e) tisztántartásáról, ápolásáról;

f) a Fővárosi Önkormányzat adatszolgáltatása alapján a Létesítményekről és az Eszközökről szóló elkülönített nyilvántartás vezetéséről, mely tételes tartalmazza azok megnevezését, műszaki jellemzőit és azokon bekövetkezett változtatásokat, melyről évente tájékoztatást ad;

g) Üzembentartóként a Rakodógépekre vonatkozó kötelező gépjármű felelősségbiztosítás megkötéséről;

h) a Létesítményekkel és Eszközökkel kapcsolatos biztosítási ügyintézés teljeskörű lebonyolításáról;

i) az előkészítés során előállított érték aktiválását a Fővárosi Önkormányzat nevében eljáró Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala végzi.

2.5. Felek megállapodnak, hogy a BKM Nonprofit Zrt. a birtokában lévő Létesítmények és Eszközök tekintetében viseli azok használatával, üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatban rá háruló terheket, költségeket, kötelezettségeket és kárveszélyt.

2.6. Bérlő köteles a Logisztikai és Szolgáltató Központ területén feltárt szennyezettséggel kapcsolatban kármentesítési monitoring végzésére. A kármentesítési monitoring végzésének kötelezettségét a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatóság Osztálya (a továbbiakban: **FKI-**

**KHO**), mint a területileg illetékes vízügyi hatóság által kiadott szakhatósági állásfoglalásban, valamint a Beavatkozási Záródokumentációban foglaltak szerint köteles teljesíteni.

2.7. Bérlő köteles Bérbeadó részére a bérleti jogviszony ideje alatt a bérleti díjat havonta, a számla keltét követő 20 (húsz) napon belül Bérbeadó részére teljesíteni a IV. fejezetben foglaltak figyelembevételével.

**3. Jótállással, karbantartással összefüggő jogok és kötelezettségek**

3.1. Felek jelen Szerződésben rögzítik, hogy a Projekt eredményeképpen megvalósult egyes projektelemek tekintetében a jótállási időtartam fennáll.

Ezen projektelemek a következők:

a) Logisztikai és Szolgáltató Központ, valamint az üzemeltetéséhez szükséges eszközök:

- 6 darab nyitott, görgős min. 11 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer;
- 14 darab zárt, görgős min. 28 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer;
- 4 darab zárt, görgős min. 32 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer;
- 50 darab műanyag hulladékgyűjtő tartály.

b) Nagyválogató, valamint az üzemeltetéséhez szükséges eszközök:

- 2 darab homlokvillás targonca;
- 3 darab homlokrakodó;
- 1 darab teleszkópos rakodó.

3.2. Bérlő köteles a garanciális joggal érintett projektelemekkel összefüggésben közösen meghatározott Garanciális Eljárásrendben (1. és 2. számú függelék) foglaltakat betartani. Bérlő köteles ennek megszegésével Tulajdonosnak okozott kárért, valamint azzal összefüggésben az esetleges garanciavesztésből eredő kárát a polgári jog általános szabályai szerint felelősséggel tartozik.

3.3. Bérlő saját költségén gondoskodik a Létesítmények és az Eszközök üzemképes állapotának fenntartásához szükséges helyreállítás és javítás 15 (tizenöt) napon belül történő megkezdéséről a Tulajdonos tájékoztatása mellett.

3.4. Bérlő köteles jótállás keretébe tartozó hibák kivételével a Létesítmények, valamint az Eszközök rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez szükséges karbantartási feladatok ellátásáról gondoskodni. A karbantartási feladatok ellátásával összefüggő mindennemű költség viselése Bérlő kötelezettsége.

3.5. Bérlő vállalja, hogy a Létesítményekkel és az Eszközökkel összefüggő karbantartási feladatok ellátásához szükséges (köz)beszerzési eljárásokat lefolytatja, a sikeres eljárást követően gondoskodik a karbantartási szerződések megkötéséről.

3.6. Bérlő köteles a Létesítmények és az Eszközök rendeltetésszerű használatával, üzemeltetésével összefüggő karbantartási feladatok elmaradása esetén a Tulajdonosnak azzal összefüggésben az egyes vagyonelemekben okozott kárát a polgári jog általános szabályai szerint megtéríteni.

**4. Pótlással, felújítással kapcsolatos jogok és kötelezettségek**

4.1. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eszközök darabszáma jelen Szerződés megszűnéséig nem tér el a Megállapodás 1/II. számú mellékletében foglalt darabszámoktól. Az Eszközök mennyiségében bekövetkezett hiányról Bérlő köteles a Tulajdonost soron kívül írásban tájékoztatni.

4.2. Az Eszközök pótlásáról, annak beszerzéséről a Fővárosi Önkormányzat gondoskodik a leltár, illetve a hiányról szóló értesítés kézhezvételétől számított 120 (százhúsz) napon belül megindított (köz)beszerzési eljárás útján. Bérlő vállalja, hogy a (köz)beszerzési eljárás műszaki tartalmának meghatározása során szükség esetén közreműködik. A pótolt Eszköz tulajdonjoga a Fővárosi Önkormányzatot illeti meg.

4.3. Bérlő köteles a Tulajdonosnak a hiány keletkezéséből eredő kárát a pótlandó hulladékgazdálkodási eszköz újkori, aktuális beszerzési értékén pénzben megtéríteni kártérítés jogcímen. A megtérítés összegének megállapítása során nem vehető figyelembe a kár összegének azon része, amely a Tulajdonos részére máshonnan megtérül. Bérlő a megtérítési összeget a Tulajdonos erre irányuló felhívásának kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül köteles a Tulajdonos részére megfizetni.

4.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a helyreállítás, a javítás vagy a pótlás valamely „Vis Maior" esemény következtében merül fel, úgy annak költségei abban az esetben terhelik Bérlőt, amennyiben a Projekt Irányító Hatósága ezt előírja.

4.5. Jelen Szerződés hatálya a pótolt Eszközökre is kiterjed.

## 5. Biztosítással kapcsolatos jogok és kötelezettségek

5.1. Bérlő a birtokába lévő Létesítményeket és Eszközöket a vagyonbiztosítási körébe vonja, ezek tekintetében azon értéknek megfelelő ún. „all risk" vagyonbiztosítással kell rendelkeznie. A vagyonbiztosítást Bérlő köteles a jelen Szerződés teljes időtartama alatt folyamatosan fenntartani, és annak költségeit viselni. Felek a biztosított vagyon mértékét a bérbevett Létesítmények és Eszközök értékbecsléssel meghatározott értékének figyelembevételével határozzák meg. A vagyonbiztosítás kedvezményezettje a Bérlő, ezért a biztosítási összeget a Bérlő köteles teljes egészében a biztosítási esemény kiküszöbölésére, a Létesítmények és az Eszközök javítására fordítani, illetve pótlási szükséglet esetén a biztosítási összeget a Tulajdonos részére átadni.

5.2. Bérlő a saját költségére köteles a Létesítmények és az Eszközök vonatkozásában felelősség- és környezetvédelmi biztosítást a jelen Szerződés teljes időtartama alatt folyamatosan fenntartani, illetve a jelen Szerződés időtartama alatt folyamatosan felülvizsgálni, azokat aktualizálni vagy azokat megkötni.

5.3. A fenti biztosítások meglétét, megfelelőségét (pl.: önerő, időtartam, összeg) a Fővárosi Önkormányzat azok megkötését követő 30 (harminc) napon belül ellenőrizni, hiányosság esetén a Fővárosi Önkormányzat felszólítja a Bérlőt a biztosítások kiegészítésére, korrekciójára, melyet Bérlő legfeljebb 30 (harminc) napon belül köteles pótolni.

## 6. Vagyonnyilvántartással, leltározással kapcsolatos jogok és kötelezettségek

6.1. Bérlő köteles az általa bérbevett Létesítményekről és az Eszközökről műszakilag és gazdaságilag szükséges mértékben részletezett eszköznyilvántartást vezetni, melyben szerepel legalább:

- a Létesítmények és az Eszközök megnevezése, műszaki jellemzői, tulajdonosa;
- a külön megállapodás alapján elvégzett felújítás, a rekonstrukciók eszközönkénti nyilvántartása, mely tartalmazza legalább a felújítás, a rekonstrukció helyét, idejét, műszaki jellemzőit, a ráfordított erőforrásokat költségnemek szerint, a felújítás, a rekonstrukció aktiválási értékét és az aktiváló személy megjelölését, az alvállalkozók megnevezését, díjazását;
- a Létesítményekre és az Eszközökre vonatkozó leltározás végrehajtását az Sztv.-ben, valamint a Fővárosi Önkormányzat mindenkor hatályos leltározási és leltárkészítési szabályzatában rögzítettek szerint, a projektelemek sajátosságainak figyelembevételével a Bérlő köteles elkészíteni;
- a Fővárosi Önkormányzat nyilvántartásainak (könyveinek) üzleti év végi zárásához, a beszámoló elkészítéséhez, a mérleg tételeinek alátámasztásához szükséges, a mérleg fordulónapján meglévő Létesítmények és Eszközök mennyiségben, értékben tételesen és ellenőrizhető módon tartalmazó leltárt a Főpolgármesteri Hivatal munkatársának közreműködésével együtt köteles a Bérlő összeállítani, amelynek őrzéséről a Fővárosi Önkormányzat és a Bérlő is köteles gondoskodni.

6.2. Bérlő a jelen Szerződés megszűnésekor tételes (eszközönkénti) leltárt készít az általa bérbevett Eszközökről, amelyet a megjelölt dátumokat követő 15. (tizenötödik) napon belül küld meg a Fővárosi Önkormányzat részére.

## 7. Káresemények kezelésével kapcsolatos jogok és kötelezettségek

7.1. Felek kijelentik, hogy a Létesítmények és az Eszközök fenntartásával, üzemeltetésével, működtetésével és működésével kapcsolatosan, valamint a bizonyítottan kizárólag a Bérlőnek felróható okból felmerülő, kizárólag a pályázatból vagy annak projektelemeiből eredő, bárki felé fennálló bármely költség, kiadás, teher, igény, felelősség, fizetési – és egyéb kötelezettség a Bérlőt terheli (pl.: bármely adó, biztosítás és kártérítés megfizetéséből, jelen Szerződés Bérlő érdekkörében felmerülő okból történő megszűnéséből, felmondásából eredő kötelezettség). A Bérlőt abban az esetben terheli felelősség, fizetési kötelezettség, ha neki felróható okból, bizonyítható módon nem tesz eleget a Projekttel kapcsolatos kötelezettségeknek és feladatoknak.

7.2. A Bérlő a körülmény vagy ok felmerülését követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles a Tulajdonost az Eszközöket vagy a Létesítményeket fenyegető veszélyről és a bekövetkezett kárról értesíteni – ideértve azokat az eseteket is, ha a Bérlőt harmadik személy a jelen Szerződés szerinti jogai gyakorlásában akadályozza – továbbá tűrni, hogy a Tulajdonos a veszély elhárításához vagy a kár következményeinek megszüntetéséhez a szükséges intézkedéseket megtegye.

7.3. A veszély vagy a kár következményeinek megszüntetéséhez feltétlenül szükséges intézkedéseket a Bérlő köteles megtenni a Tulajdonos egyidejű tájékoztatása mellett.

7.4. Amennyiben kizárólag a Bérlő bizonyíthatóan felróható magatartása miatt a Projekttel kapcsolatosan a Fővárosi Önkormányzattal szemben a Támogatási Szerződésből eredően szerződésszegés következményei kerülnek alkalmazásra (különösen, de nem kizárólagosan a támogatás visszafizetésének kötelezettsége), Bérlő köteles helytállni.

## VI. A Szerződés módosítása, felmondása, megszűnése

1. A jogszabályi környezet esetleges megváltozásából adódó, jelen Szerződést érintő vagy jelentős mértékben befolyásoló változás esetén Felek egyeztetnek és szükség esetén lehetőleg az új körülmény felmerülését követő 60 (hatvan) napon belül megállapodnak jelen Szerződés módosításáról, vagy annak közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

2. A Szerződést a Tulajdonos vagy a Bérlő súlyos szerződésszegése esetén a másik fél azonnali hatályú rendkívüli felmondással írásban, az indok megjelölése mellett felmondhatja.

   A Felek súlyos szerződésszegésnek tekintik különösen:

   a Bérlőt terhelő, jelen Szerződés IV. és V. fejezetében részletezett kötelezettségek elmulasztását, illetve megszegését, feltéve, hogy a Bérlő e kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére sem tett eleget megfelelő határidőn belül.

3. A jelen Szerződés megszűnik:

   a) a Bérlő jogutód nélküli megszűnésével;

   b) a Bérlőnek az állami hulladékgazdálkodási közfeladattal összefüggő régiókoordinátori; koncesszori alvállalkozói feladatok ellátására való jogosultság megszűnésével;

   c) a jelen Szerződésben rögzített határozott idő elteltével;

   d) amennyiben a Bérlő a Létesítmények és az Eszközök tulajdonjogát megszerzi.

   e) amennyiben a Felek a Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

4. Jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Felek elszámolnak egymással.

## VI. Vegyes és záró rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési és szerzési képességük korlátozva nincs. A Tulajdonos magyarországi önkormányzat, amely az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. A Bérlő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett társaság, és az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül, illetve nincs a Fővárosi Önkormányzat felé három hónapnál régebben lejárt tartozása.

2. A BKM Nonprofit Zrt. kijelenti, hogy a Projekt pályázati felhívásában és útmutatójában meghatározott finanszírozási sajátosságait, jellemzőit, valamint a Projekthez kapcsolódó Részletes Megvalósíthatósági Tanulmányt és a hatályos Támogatási Szerződést, valamint jelen Bérleti Szerződés tárgyával kapcsolatos szerződéseket megismerte, az abban foglaltakat tudomásul veszi.

3. Felek rögzítik, hogy az Nvtv. 11. § (12) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél –

szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a Tulajdonost jelen Szerződés vonatkozásában rendkívüli felmondási ok illeti meg.

4. Bérlő kijelenti, hogy a Szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Info tv.**), illetve az annak felhatalmazása alapján meghozott önkormányzati rendelet szerinti közzétételéhez.

   Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.

   Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen pedig az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27. napján kiadott és 2018. május 25 napjától hatályos, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 rendeletében (GDPR: General Data Protection Regulation – általános adatvédelmi rendelet), valamint az Info tv.-ben foglalt előírásoknak megfelelően végzik, az adatokat a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és időtartamig kezelik, azokat (jogszabályi kötelezettségen alapuló hatósági ellenőrzés, bejelentés – különös tekintettel a jelen Szerződésben rögzített elszámolási kötelezettségre – illetve bírósági eljárás kivételével) harmadik személy felé nem továbbítják. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója az alábbi linken érhető el: https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelese-tajekoztatok;id=892

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetén az illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvtv., az Mötv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

7. A jelen Szerződés szerint megkívánt bármely értesítést vagy közlést írásban kell megtenni, és személyesen, vagy elsőbbségi tértivevényes küldeményben, vagy futárszolgálattal, illetve e-mailen kell kézbesíteni **az alábbi kapcsolattartóknak:**

**A Fővárosi Önkormányzat kapcsolattartója:**

Címzett: főosztályvezető
Cím:
Telefon:
E-mail:

**A Bérlő gazdasági kérdésekkel kapcsolatos kapcsolattartója:**

Címzett: számviteli és adózási főosztályvezető
Cím:
Telefon:
E-mail:

**A Bérlő szakmai kérdésekkel kapcsolatos kapcsolattartója:**

Címzett: hulladékgazdálkodási létesítményüzemeltetési főigazgató-helyettes
Cím:
Telefon:
E-mail:

A Felek kapcsolattartóiban történő esetleges változásról az adott Fél 5 (öt) napon belül köteles a másik Felet írásban értesíteni, mely nem minősül a jelen Szerződés módosításának.

8. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

9. Jelen Szerződést Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

10. Jelen Szerződés magyar nyelven 5 (öt) eredeti példányban készült, amelyből 3 (három) példány a Tulajdonost és 2 (kettő) eredeti példány a Bérlőt illeti.

**Mellékletek:**

1/I. számú melléklet: Létesítmények alaprajza

1/II. számú melléklet: Bérbeadott eszközök

2. számú melléklet: Bérleti díj összege hónapokra lebontva

3. számú melléklet: A Létesítményekre és az Eszközökre vonatkozó értékbecslés

**Függelékek:**

1. számú függelék: Logisztikai és Szolgáltató Központ garanciális eljárásrend

2. számú függelékt: Nagyválogató garanciális eljárásrend

Kelt, Budapest, 2023. ...2023. JÚN. 28.. Kelt, Budapest, 2023. 06.28.....

**Budapest Főváros Önkormányzata**

**Bérbeadó**

Karácsony Gergely főpolgármester
megbízásából
Tüttő Kata főpolgármester-helyettes

**BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**Bérlő**

Mártha Imre
vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

2023. ...06.... hó ...28... napján

Berente Katalin
gazdasági igazgató

Fővárosi Közgyűlés által, a ..... számú határozattal elfogadott szöveggel megegyező.

Záradék:

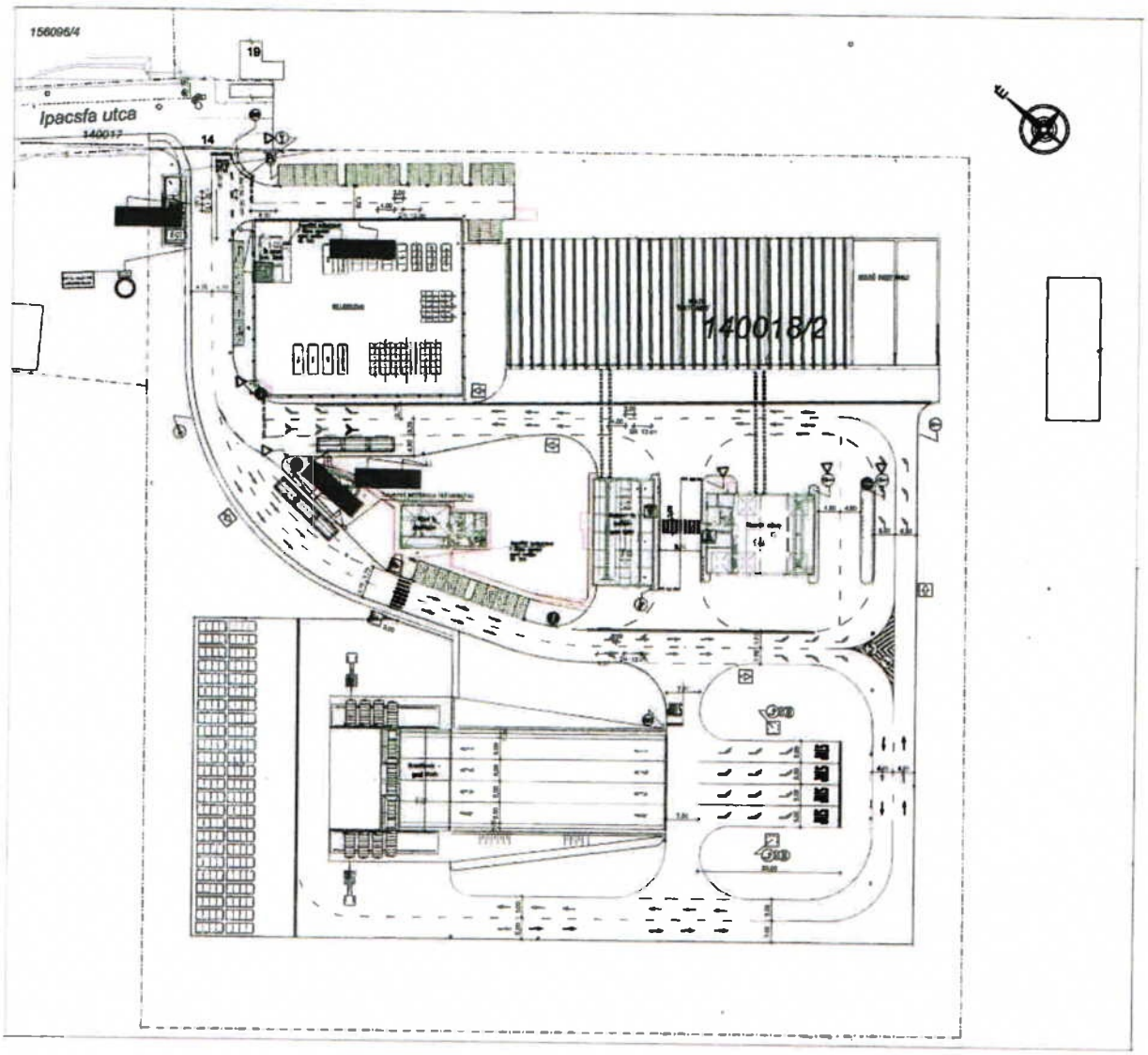
Alulírott **MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1117 Budapest, Galvani utca 44.; cégjegyzékszáma: 01-10-142036) kijelentem, hogy a jelen Bérleti Szerződést megismertem és annak tartalma a hulladékgazdálkodási koncessziós tevékenység ellátását szolgálja.

Budapest, 2023. ..... hó ..... napján

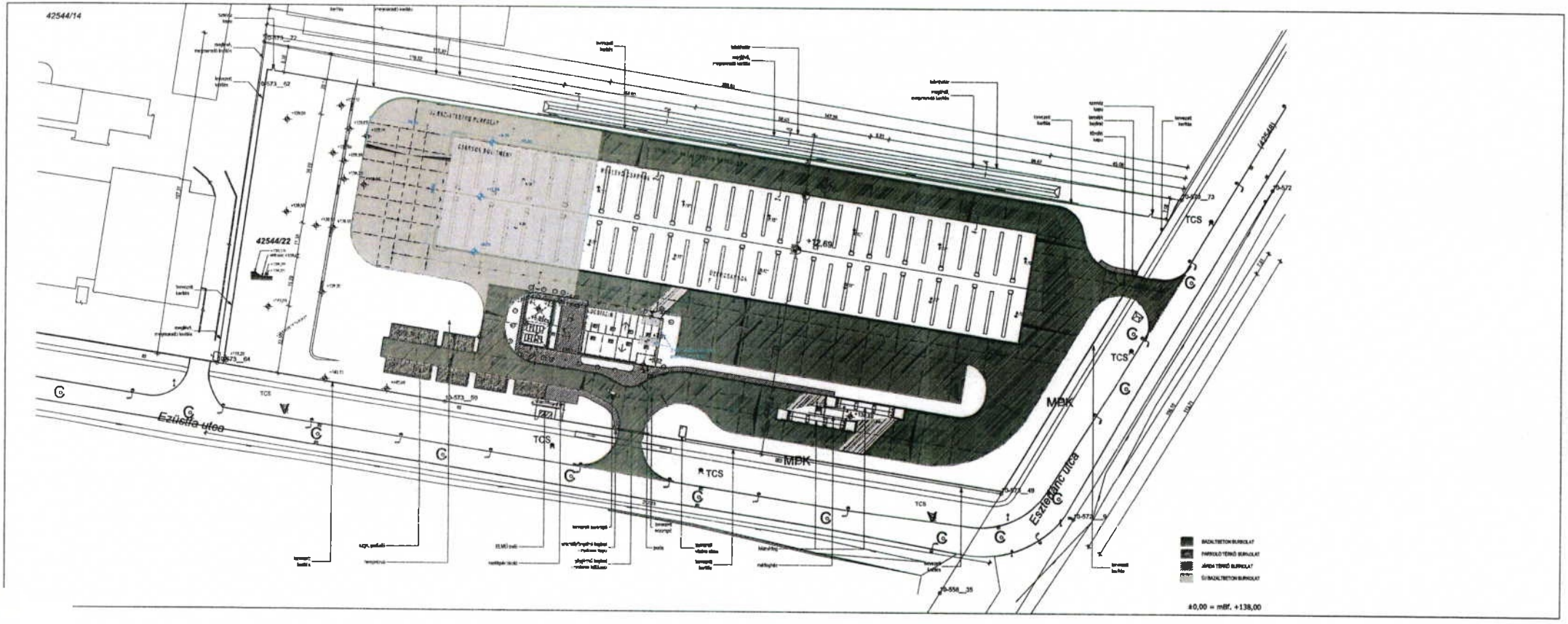
**MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

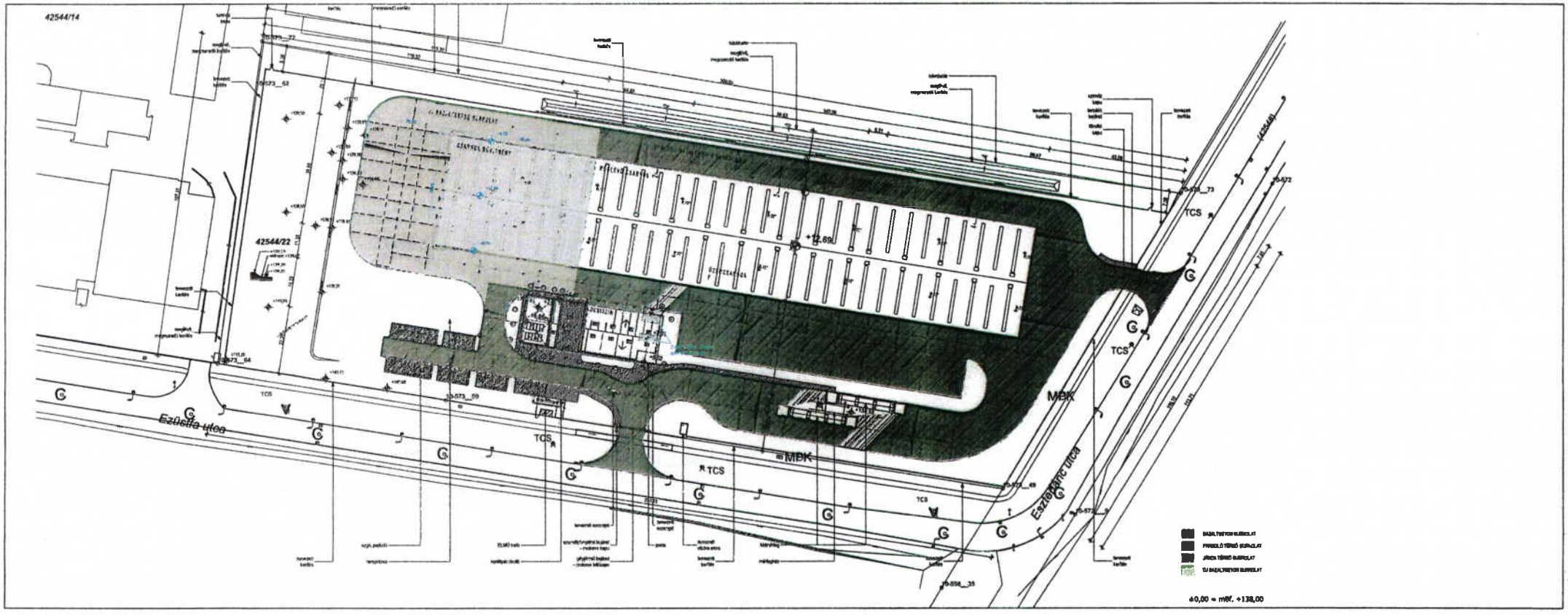
**Koncessziós Társaság**

I/1. számú melléklet: Létesítmény alaprajza

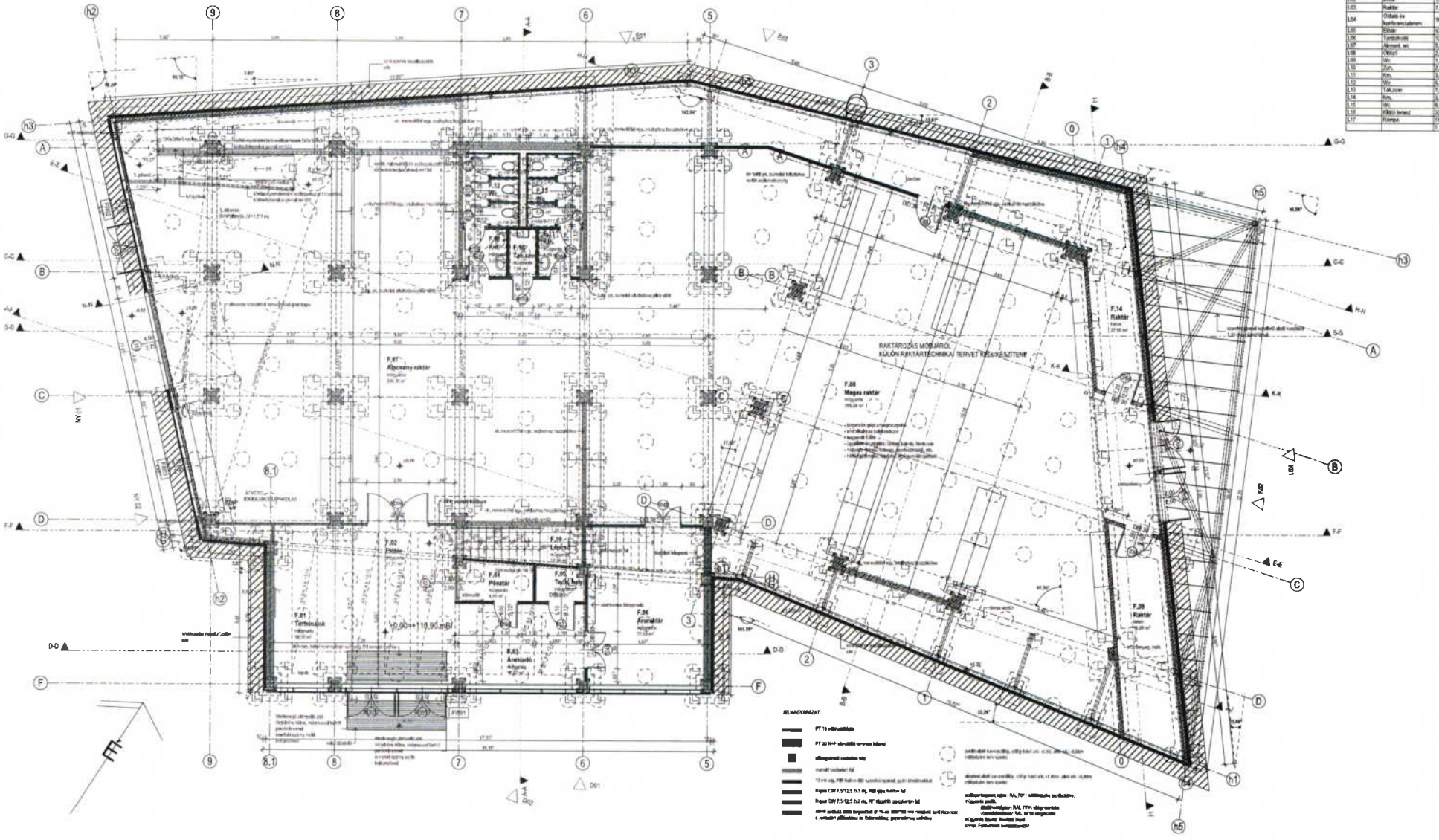


Nagyvásogató helyszíni alaprajz
1/1. számú melléklet




42544/14
42544/22
Ezüstfenyő utca
TCS
MBK
Eszterlánc utca
±0,00 = mBf. +138,00

XV. menedzsment szak
feladat




| HELYISÉGLISTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Helyiség szám | Helyiség neve | Terület | Burkolat típusa | Homlokzat |
| F.01 | Terménysilók | 18,09 | műgyanta | Földszint |
| F.02 | Előtér | 31,71 | műgyanta | Földszint |
| F.03 | Irodák | 17,57 | műgyanta | Földszint |
| F.04 | Pénztár | 4,66 | műgyanta | Földszint |
| F.05 | Tech. helyi. | 3,64 | műgyanta | Földszint |
| F.06 | Anatéria | 30,63 | műgyanta | Földszint |
| F.07 | Alacsony raktár | 794,18 | műgyanta | Földszint |
| F.08 | Magas raktár | 298,38 | műgyanta | Földszint |
| F.09 | Km. | 3,29 | műgyanta | Földszint |
| F.09 | Raktár | 16,89 | beton | Földszint |
| F.10 | Lépcső | 12,29 | műgyanta | Földszint |
| F.10 | Tak.szer | 1,96 | műgyanta | Földszint |
| F.11 | Km. | 3,29 | műgyanta | Földszint |
| F.12 | Vic. | 6,45 | műgyanta | Földszint |
| F.13 | Vic. | 6,45 | műgyanta | Földszint |
| F.14 | Raktár | 37,89 | beton | Földszint |
| LS1 | Szerver/Technika | 13,56 | antisztatikus PVC | Emelet |
| LS2 | Iroda | 17,27 | PVC | Emelet |
| LS3 | Raktár | 7,50 | PVC | Emelet |
| LS4 | Öltöző és konferenciaterem | 160,91 | PVC | Emelet |
| LS5 | Előtér | 53,19 | műgyanta | Emelet |
| LS6 | Tárolóiroda | 17,03 | PVC | Emelet |
| LS7 | Átmenő lec. | 5,12 | műgyanta | Emelet |
| LS8 | Öltöző | 3,30 | műgyanta | Emelet |
| LS9 | Vic. | 1,91 | műgyanta | Emelet |
| LS10 | Zuh. | 2,23 | műgyanta | Emelet |
| LS11 | Km. | 3,29 | műgyanta | Emelet |
| LS12 | Vic. | 6,45 | műgyanta | Emelet |
| LS13 | Tak.szer | 1,96 | műgyanta | Emelet |
| LS14 | Km. | 3,29 | műgyanta | Emelet |
| LS15 | Vic. | 6,45 | műgyanta | Emelet |
| LS16 | Kültéri terasz | 12,86 | lehetőleg terasztuck | Emelet |
| LS17 | Klenga | 154,67 | műgyanta | Emelet |
| | | 1.390,83 m² | | |

±0,00=+119,90 mBf

KÁ-VICKOLÓ ÉPÜLETE, ALPOZÁSI MÓD, VAKOLTUK PÉ ACÉL SZERKEZETEK ÁTALÁSI KÖVETELI TERV SZERINT!

TŰZVÉDELMI FŰVÉDELMI KÖVETELI TERV SZERINT!

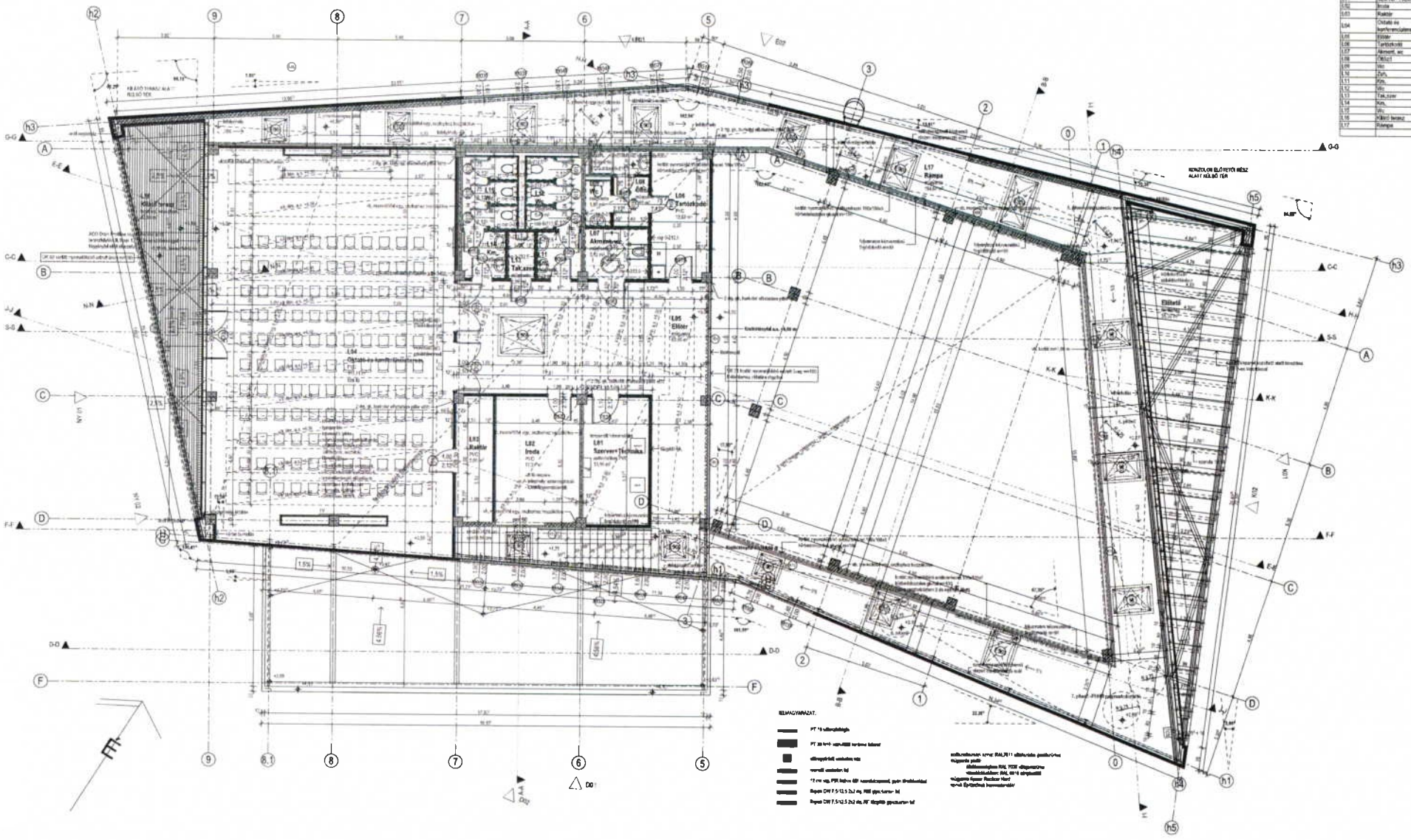
AKADÁLYMENTES JELEK, BURKOLATOK ASSERT KÖVETELI TERV SZERINT!

A TERVLAPOKON JELÖLT ÁLMÉRVÉNYEZET KIM.ACTUS JELZÉS ÉTTŐL AZ ÁLMÉRVÉNYZETI TERVET KÉZLÖN BELSŐÉPÍTÉSI TERVEN SZERINT KELL KIM.-NI!

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

KT_É-01

IV. emeleti szint
emelet




| HELYISÉGLISTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Helyiség szám | Helyiség neve | Terület | Burkolat típusa | Hungarit |
| F.01 | Termékátvé | 16,05 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.02 | Előtér | 21,71 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.03 | Árukiadó | 17,57 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.04 | Pénztár | 4,66 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.05 | Tech. hely. | 2,64 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.06 | Árunkiár | 30,49 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.07 | Alacsony raktár | 294,16 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.08 | Magas raktár | 295,38 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.09 | Kny. | 3,29 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.09 | Raktár | 16,89 | beton | Fékfelszín |
| F.10 | Lépcső | 12,29 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.10 | Tak.szer | 1,96 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.11 | Kny. | 3,29 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.12 | Vic | 6,48 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.13 | Vic | 6,48 | műgyanta | Fékfelszín |
| F.14 | Raktár | 37,80 | beton | Fékfelszín |
| S.01 | Szerver+Technika | 13,56 | antisztatikus PVC | Emelet |
| S.02 | Iroda | 17,27 | PVC | Emelet |
| S.03 | Raktár | 7,90 | PVC | Emelet |
| S.04 | Oktató- és konferenciaterem | 160,91 | PVC | Emelet |
| L.05 | Előtér | 93,05 | műgyanta | Emelet |
| L.06 | Tartószekrény | 12,03 | PVC | Emelet |
| L.07 | Akadálymentes | 9,12 | műgyanta | Emelet |
| L.08 | Tak.szer | 2,80 | műgyanta | Emelet |
| L.09 | Vic | 1,85 | műgyanta | Emelet |
| L.10 | Tak. | 2,20 | műgyanta | Emelet |
| L.11 | Kny. | 3,29 | műgyanta | Emelet |
| L.12 | Vic | 6,48 | műgyanta | Emelet |
| L.13 | Tak.szer | 1,96 | műgyanta | Emelet |
| L.14 | Kny. | 3,29 | műgyanta | Emelet |
| L.15 | Vic | 6,48 | műgyanta | Emelet |
| L.16 | Kábító lerakz | 37,80 | lehúzható lerakchark | Emelet |
| L.17 | Rampa | 154,07 | műgyanta | Emelet |
| | | 1.260,83 m² | | |

KÁVÉSCÖLŐPÖZSA ALPOZÁNS MÓD, VÁSBETON PÉ AGZÓ SZERKEZETEK STATIKAI KIVITELI TERV SZERINTI

TŰZVÉDELMI TÖVEKEDLÉM KIVITELI TERV SZERINTI

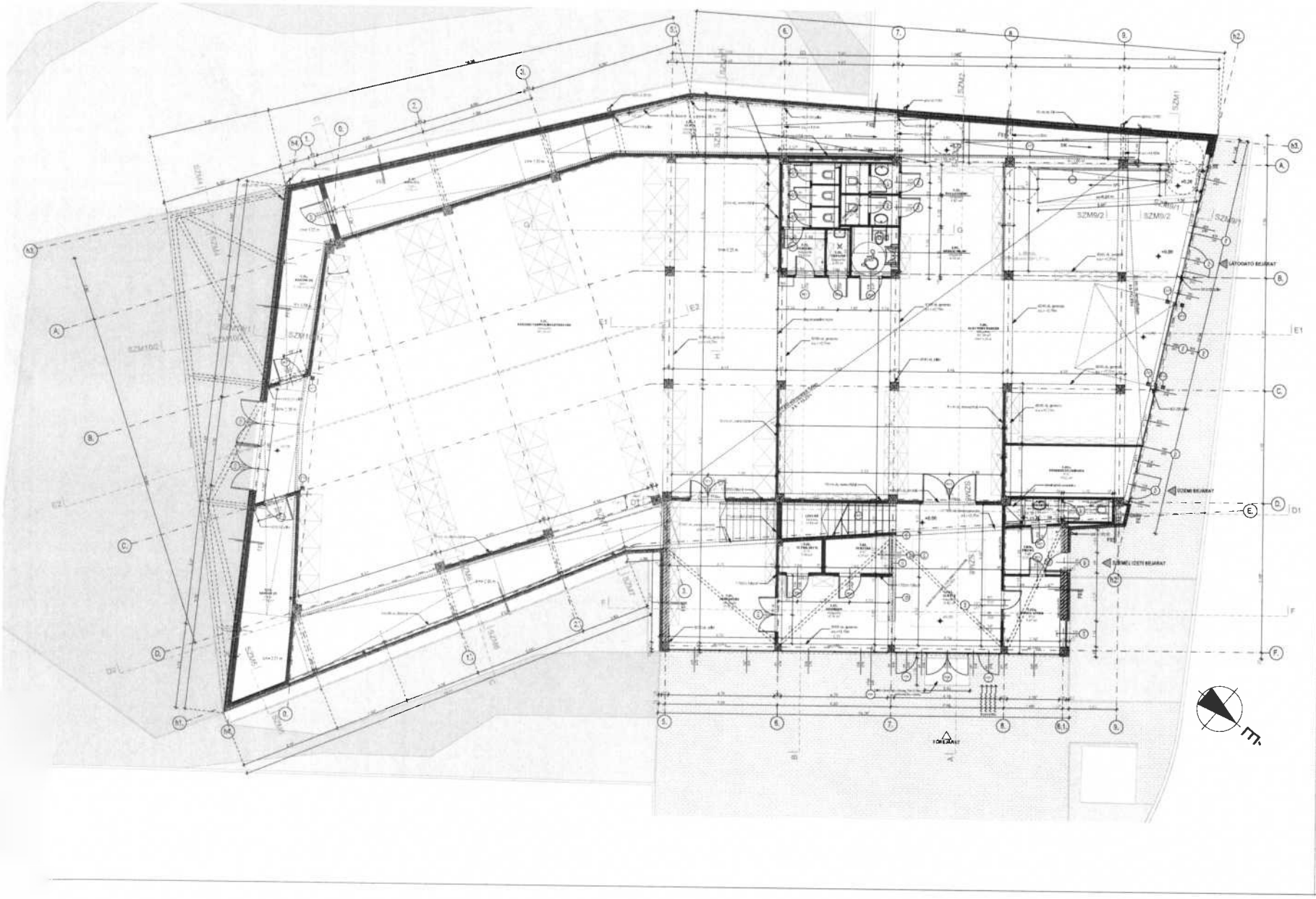
AKADÁLYMENTES KÜLÖK ELRENDEZÉSÉT KIVITELI TERV SZERINTI

A "TERVLAPOKON JELÖLT" ALMÉRETEKTŐL KÜLÖNBÖZŐ MÉRETEK ESETÉN AZ ÉPÍTÉSI TERVET KÉRJÜK ÁLMODNI

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

| | |
|---|---|
| Épület: | Budapest Főváros Önkormányzata |
| Címe: | Fővám tér 11. |
| Megrendelő: | Fővám Kereskedelmi Kft. |
| Építtető: | Fővám Kereskedelmi Kft. |
| Tervezők: | |
| Építészet: | |
| Tervezői jogosultság: | |
| Tervezői jogosultság: | |
| Tervezői jogosultság

XVIII. kerületi SZÜK
földszint




É - 01

M-2

SZEMLÉLETFORMÁLÓ ÉS ÚJRAHASZNÁLATI KÖZPONT

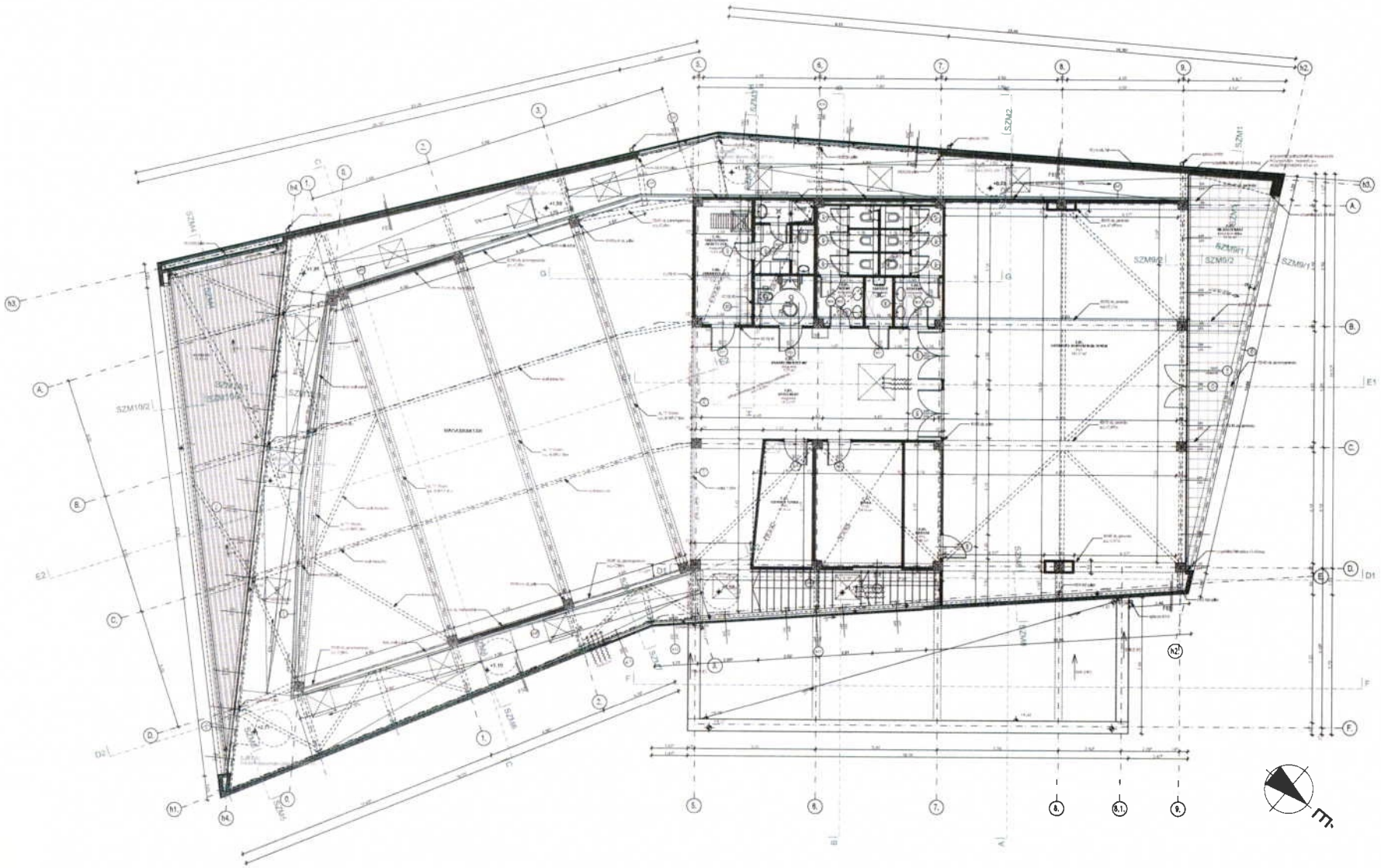
KIVITELI TERV

ÉPÍTÉSZET

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

BAU-TRADE

XVIII. kerületi Szolgálati emelet







É - 02

M-2

SZEMLÉLETFORMÁLÓ ÉS ÚJRAHASZNÁLATI KÖZPONT

KIVITELI TERV

ÉPÍTÉSZET

EMELETI ALAPRAJZ

BAU-TRADE

1/II. számú melléklet

A BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. bérbevett Hulladékgazdálkodási Eszközök

| SORSZÁM | MEGNEVEZÉS | DARABSZÁM |
|---|---|---|
| 1. | **Lombdaráló berendezés**<br><br>Típus: Doppstadt DW 260 E<br>Teljesítmény: 132 kW<br>Összsúly: kb. 13.000 kg<br>Eszköz beszerzésének kezdete: 2013. október 08.<br>Beszerzés vége (átadás-átvételi jegykönyv kelte): 2014. szeptember 16.<br>Üzembe helyezés elrendelésének dátuma a BKM Nonprofit Zrt.-nél:<br>2014. augusztus 25.<br>HUHA – egységes környezethasználati engedély módosítása: 2014. szeptember 16. | 1 |
| 2. | **Fémleválasztó berendezés**<br><br>Főbb gépelemek:<br>- 1 darab dobszita (típus: Doppstadt SM 518 F)<br>- 2 darab elektromos fémleválasztó (típus: Steinert UME 75 90 R)<br>- 2 darab állandó mágneses dob (típus: Steinert BRP 80 Q 30)<br>- 1 darab vezérlő rendszer (típus: Smartwire – DT)<br>- gumihevederes szállítószalagok<br>Eszköz beszerzésének kezdete: 2014. június 28.<br>Beszerzés vége (átadás-átvételi jegykönyv kelte): 2015. május 14.<br>Üzembe helyezés elrendelésének dátuma a BKM Nonprofit Zrt.-nél:<br>2015. június 30. | 1 |
| | **KONTÉNEREK** | |
| 3. | 27-33 $m^3$ raktárkonténer | 27 |
| 4. | 1050-1150 literes műanyag edény | 142 |
| 5. | Nyitott, görgős konténerek | 9 |

| | | |
|---|---|---|
| 6. | Fix telepítésű szociális konténer | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| 7. | Zárt, fix telepítésű konténer | 2 |
| 8. | Zárt, fix telepítésű konténer | 2 |
| 9. | Fix telepítésű speciális őr/iroda konténer | 2 |
| 10. | Nyitott, görgős min. 11 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer | 6 |
| 11. | Zárt, görgős min. 28 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer | 14 |
| 12. | Zárt, görgős min. 32 $m^3$-es geometriai térfogattal bíró konténer | 4 |
| 13. | Műanyag hulladékgyűjtő tartály | 50 |
| | **AUDIOVIZUÁLIS ESZKÖZÖK** | |
| 14. | 46-50 colos Full HD LED TV Samsung UE 48j5500 | 4 |
| 15. | 30-32 colos Full HD LED TV Samsung UE 48j5500 | 6 |
| 16. | Acer P5327W projektor | 2 |
| 17. | Motoros vetítővászon Screenline MOT WHITE ICE 209x180 | 2 |
| 18. | Mobil hangosító berendezés | 2 |
| | **BÚTOROK** | |
| 19. | előadótermi összecsukható asztal | 40 |
| 20. | előadótermi szék | 200 |
| 21. | babzsák fotel | 50 |
| 22. | babzsák puff | 20 |
| 23. | fehér fiókos konténer | 12 |
| 24. | teliajtós irattároló szekrény | 10 |
| 25. | polcos irattároló szekrény | 1 |
| 26. | salgó fém polcrendszer 30-32 cm mélységgel | 27 |
| 27. | salgó fém polcrendszer 60-32 cm mélységgel | 30 |
| 28. | fém álló ruhafogas | 9 |
| 29. | görgős ruhatári regál fogas | 6 |
| 30. | mágneses falitábla | 2 |
| 31. | íróasztal (jobbos kivitel) | 3 |
| 32. | íróasztal (balos kivitel) | 1 |
| 33. | irodai forgószék | 11 |
| 34. | tárgyaló szék | 9 |
| 35. | irodai szekrény (dupla) | 9 |
| 36. | irodai szekrény (két ajtós) | 5 |
| 37. | irodai szekrény (ajtós-polcos) | 2 |

| | | |
|---|---|---|
| 38. | kulcsos szekrény (100 darabos) | 1 |
| 39. | íróasztal lámpa | 9 |
| 40. | íróasztal konténer | 12 |
| 41. | irodai szemetes | 6 |
| 42. | irodai munkasztal | 3 |
| 43. | étkező asztal (6 személyes) | 4 |
| 44. | étkező asztal (4 személyes) | 3 |
| 45. | étkező szék | 36 |
| 46. | „Z" – ajtós zártható öltözőszekrény | 41 |
| 47. | öltöző pad | 6 |
| 48. | álló fogas (esernyőtartóval ellátott, fém, min. 8 akasztóval) | 8 |
| 49. | raktár polcrendszer | 2 |
| 50. | salgó polcrendszer (fém, 6 polcos kivitel) | 1 |
| 51. | kármentesítővel ellátott vegyszer tároló szekrény | 1 |
| | **RAKLAPÁLLVÁNYOK** | |
| 52. | 6 szintes, 5 polcos 2.700 mm dupla állvány | 20 |
| 53. | 6 szintes, 5 polcos 4.740 mm 1,5 állvány | 4 |
| 54. | 6 szintes, 5 polcos 2.700 mm szimpla állvány | 1 |
| 55. | 4 szintes, 3 polcos 2.700 mm dupla állvány | 6 |
| 56. | 4 szintes, 3 polcos 4.740 mm 1,5 állvány | 2 |
| 57. | Tolóoszlopos targonca<br>Gyári szám: 91119851<br>Típus: ETV C16<br>Kültéri-beltéri használatra alkalmas<br>Elektromos üzemű<br>Minimum teherbírás: 1.600 kg<br>Minimum emelésmagasság: 5.700 mm<br><br>Üzembe helyezés/ forgalomba helyezés/ használatba vétel dátuma: 2017. augusztus 31. | 1 |
| 58. | Tolóoszlopos targonca<br>Gyári szám: 91119852<br>Típus: ETV C16<br>Kültéri-beltéri használatra alkalmas<br>Elektromos üzemű<br>Minimum teherbírás: 1.600 kg | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | Minimum emelésmagasság: 5.700 mm<br><br>Üzembe helyezés/ forgalomba helyezés/ használatba vétel dátuma: 2017. augusztus 31. | |
| 59. | Kézi hidraulikus raklapemelő<br>Gyári szám: 14905009<br>Típus: AM 22<br>Minimum teherbírás: 2.000 kg<br><br>Üzembe helyezés/ forgalomba helyezés/ használatba vétel dátuma: 2017. augusztus 31. | 1 |
| 60. | Kézi hidraulikus raklapemelő<br>Gyári szám: 14905011<br>Típus: AM 22<br>Minimum teherbírás: 2.000 kg<br><br>Üzembe helyezés/ forgalomba helyezés/ használatba vétel dátuma: 2017. augusztus 31. | 1 |
| 61. | Homlokvillás targonca<br>CLARK GTS30L gázüzemű | 2 |
| 62. | Homlokrakodó<br>CASE 521G XR Next Generation gyártmányú | 3 |
| 63. | Teleszkópos rakodó<br>DIECI Agri Star 40.7. EVO2 GD gyártmányú | 1 |

2. számú melléklet

# BÉRLETI DÍJ

| HÓNAP | IDŐTARTAM | DÍJ |
|---|---|---|
| **január** | január 01. – január 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |
| **február** | február 01. – február 28. (29.) | **72 061 080 Forint + ÁFA (74 634 690 Forint + ÁFA)** |
| **március** | március 01. – március 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |
| **április** | április 01. – április 30. | **77 208 300 Forint + ÁFA** |
| **május** | május 01. – május 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |
| **június** | június 01. – június 30. | **77 208 300 Forint + ÁFA** |
| **július** | július 01. – július 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |
| **augusztus** | augusztus 01. – augusztus 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |
| **szeptember** | szeptember 01. – szeptember 30. | **77 208 300 Forint + ÁFA** |
| **október** | október 01. – október 31. | **79 7981 910 Forint + ÁFA** |
| **november** | november 01. – november 30. | **77 208 300 Forint + ÁFA** |
| **december** | december 01. – december 31. | **79 781 910 Forint + ÁFA** |

*Az értékelés azonosítója: F23Ú104*

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS




**Budapest XVIII. ker., Ipacsfa utca 14. szám alatti,**

**140018/2 hrsz.-ú, Logisztikai és Szolgáltató Központról**

Budapest, 2023.05.31.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 22 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

# TARTALOMJEGYZÉK

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ..... 2**
**1. KIINDULÁSI ALAPADATOK ..... 4**
1.1 Megbízás, az értékelés célja ..... 4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk ..... 4
**2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE ..... 4**
2.1 Elhelyezkedés, környezet ..... 4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok ..... 5
2.3 Az ingatlan jellemzői ..... 6
2.4 SWOT analízis ..... 11
**3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ..... 11**
**4. ÉRTÉKELÉS ..... 14**
4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre ..... 14
**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA ..... 20**
**6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ..... 21**
**MELLÉKLETEK .....**
Tulajdoni lap .....
Térképmásolat .....
Helyszínrajz .....
Ingatlanra vonatkozó szabályozás (TSZT) .....
Közműtérkép .....
Alaprajzok .....
Felépítmények alapterület-kimutatása .....
Képek .....

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a ***Budapest XVIII. ker., Ipacsfa utca 14. szám alatti, 140018/2 hrsz.-ú,*** **kivett üzemi terület** megnevezésű ingatlan piaci bérleti díjának meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

## A megbízás adatai

| | |
|---|---|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2023.05.31. |
| Az értékelés célja: | piaci bérleti díj meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2023.05.23. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasonlító módszer, ún. inverz hozamszámítás |

## Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett üzemi terület |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | lakossági hulladékudvar és hulladékátrakó állomás (LSZK) |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | 1186 Budapest XVIII. ker., Ipacsfa utca 14. |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 140018/2 hrsz. |
| Telek területe: | 38 954 m² |
| Tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1 |
| Értékelt ingatlan: | teljes ingatan |

## Az értékelés megállapításai, eredménye

| | |
|---|---|
| Az **ingatlan éves piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **356 400 000 Ft + áfa,** azaz háromszázötvenhatmillió-négyszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan havi piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **29 700 000 Ft + áfa,** azaz huszonkilencmillió-hétszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan napi piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **976 400 Ft + áfa,** azaz kilencszázhetvenhatezer-négyszáz forint + áfa |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Megrendelő „A KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 azonosító számú projekt keretében a Budapest XVIII. ker. Ipacsfa utca 14. (140018/2 hrsz.) ingatlanon Logisztikai és Szolgáltató Központ kivitelezése és a létesítmény helyszínéül szolgáló telekingatlan kármentesítése, valamint a kivitelezéshez szükséges tervek elkészítése" tárgyban szerződést kötött a Strabag Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársasággal, mint Vállalkozóval a Létesítmény kivitelezésére és a kivitelezéshez szükséges tervek elkészítésére.

A Létesítmény megvalósulását követően a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Üzemeltető), mint a Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság jogutódja vette üzemeltetésbe 2021. szeptember 8-án.

A projekt keretében, de Budapest Főváros Önkormányzata finanszírozásából megvalósult a telekingatlan kármentesítése résfalas körbe határolással, a szükséges mértékű talajcserével, a csapadékvíz gyűjtő- és elvezető rendszer telepítésével, a monitoring kutak létesítésével. Az Ipacsfa utcai közcsatorna kiépítését az Üzemeltető finanszírozta.

A Logisztikai és Szolgáltató Központ (továbbiakban: LSZK) többfunkciós szerepet tölt be: lakossági hulladékudvar és hulladék átrakóállomás.

Feladatunkat képezte az ingatlan gépek és mobil bútorok nélküli, napi piaci bérleti díjának meghatározása. Számításaink során a kármentesítési- és a bontási költségeket nem vettük figyelembe.

Budapest, 2023.05.31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Biró Zsófia
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

## *1.1 Megbízás, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat tárgyi ingatlan bérleti díjának meghatározásával.

## *1.2 Az értékeléshez felhasznált információk*

**Beszereztük:** tulajdoni lapot, térkémásolatot, haszonélvezeti jogot alapító szerződést, alaprajzokat, műszaki leírást, a létesítmény bekerülési költségét (tételes vagyonleltárt, árazott költségvetést - vállalkozási szerződések alapján).

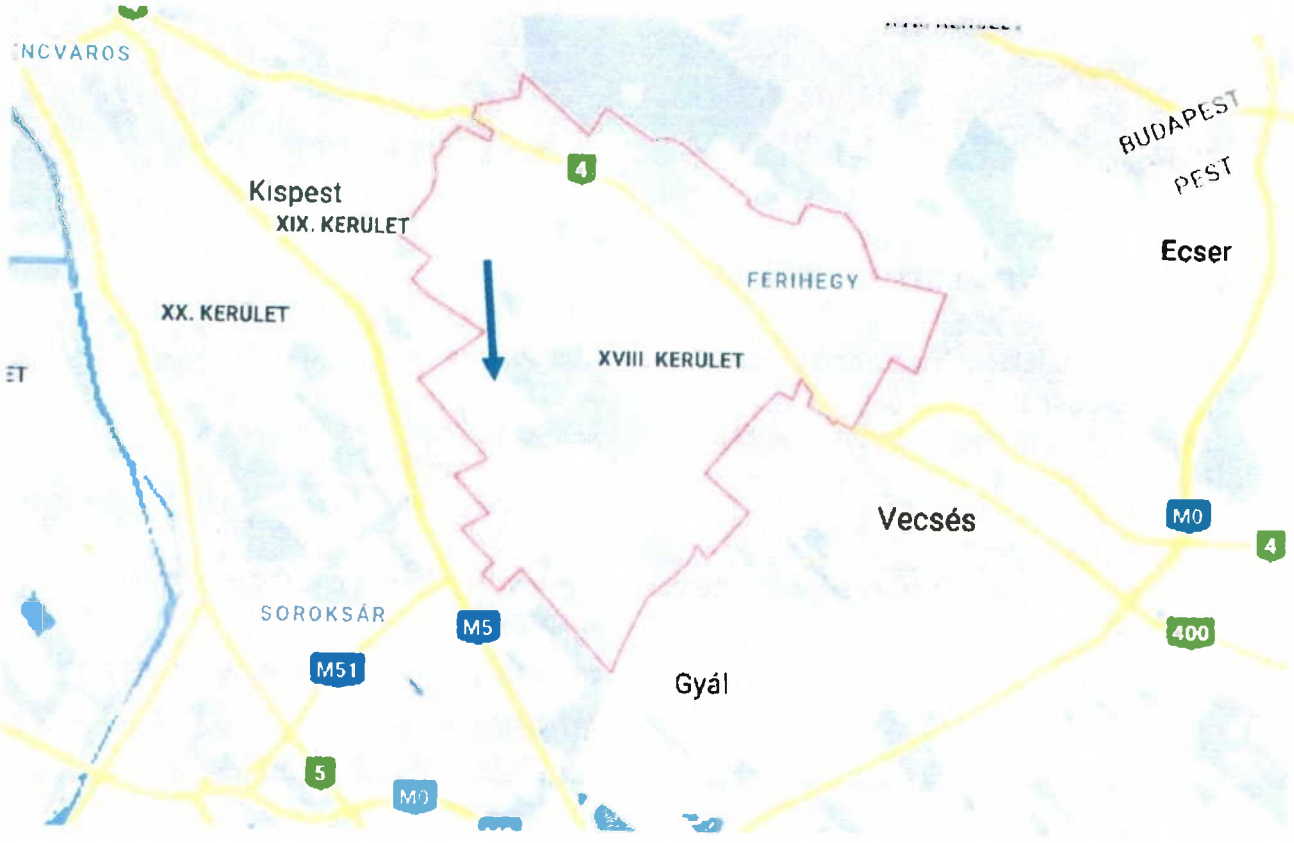
***Helyszíni szemle:***

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

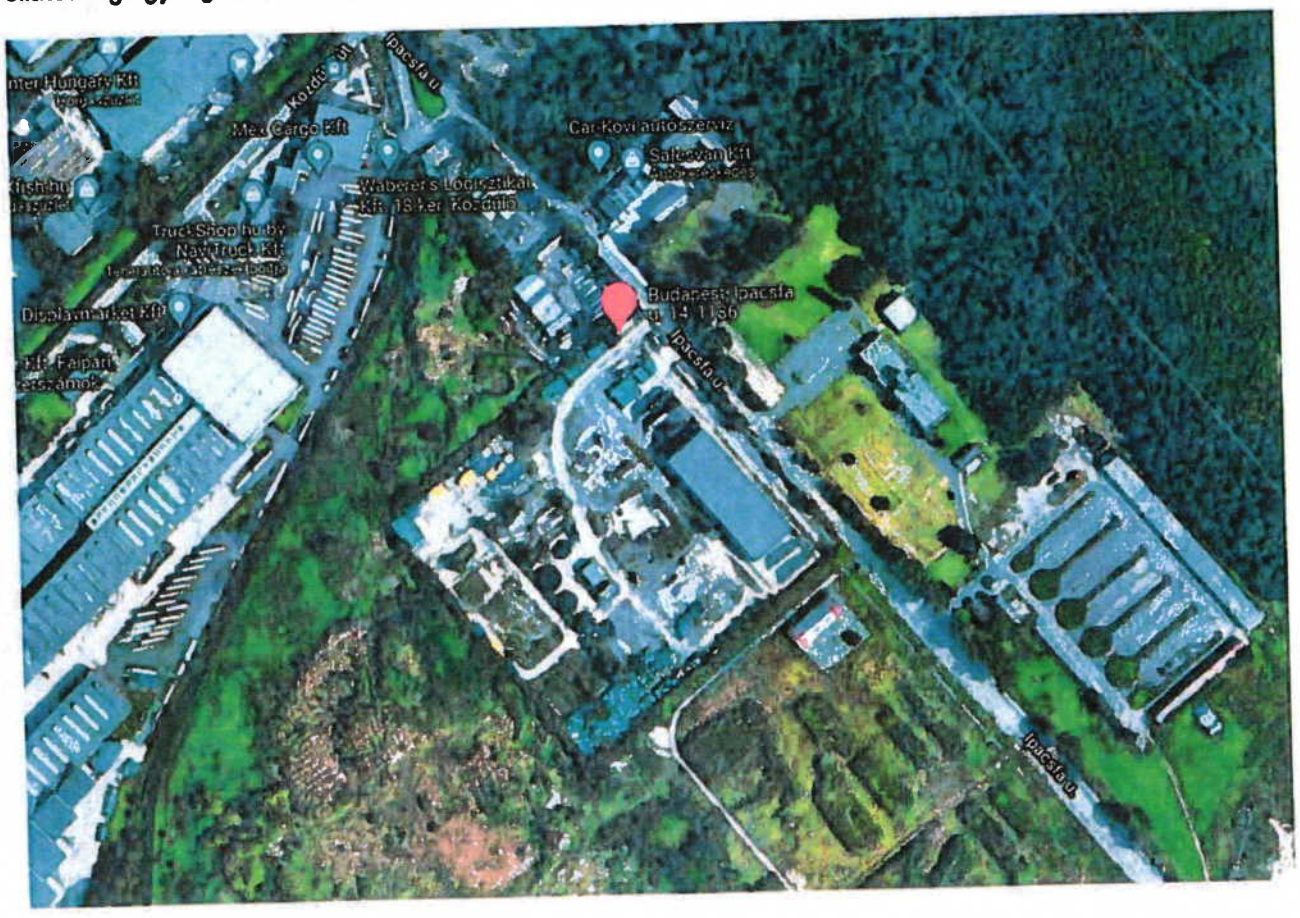
# 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

## *2.1 Elhelyezkedés, környezet*

Budapest XVIII. kerülete Pestszentlőrincből és Pestszentimréből áll. Északon a X. kerület, a XVII. kerület, Nyugaton a XIX. kerület, a XX. kerület, Délen Soroksár és Gyál, Keleten Vecsés és Ecser határolja. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházas beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel.



Az ingatlan a Kettős-Kőrös utca – Nagykőrösi út – Közdűlő út és az Ipacsfa utca által határolt területen található. Megközelítése gépjárművel az Ipacsfa utca felől lehetséges. Tömegközlekedési eszközzel a Közdűlő úton közlekedő autóbusszal érhető el, a megálló 500 méterre található az ingatlantól. Infrastrukturális ellátottsága gyenge, mivel a kerület lakott részeitől távolabb esik.




## 2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

| | |
|---|---|
| **Ingatlan természetbeni címe:** | 1186 Budapest XVIII. ker., Ipacsfa u. 14. |
| **Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:** | 1186 Budapest XVIII. ker., Ipacsfa u. 14. |
| **Helyrajzi száma:** | 140018/2 |
| **Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:** | Budapest Főváros Önkormányzata.; 1/1 |
| **Megnevezése:** | Kivett üzemi terület |
| **Funkció a valóságban:** | Lakossági hulladékudvar és hulladékátrakó állomás |
| **Telek alapterülete:** | 38 954 m² |
| **Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:** | Terheli a Bp. XVIII. ker. Belterület 140018/3 hrsz.-t illető útszolgalmi jog.<br>Vezetékjog 56 m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.<br>Vezetékjog 6 m² területre VB-217/2020 engedélyszám alapján, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. |

## 2.3 *Az ingatlan jellemzői*

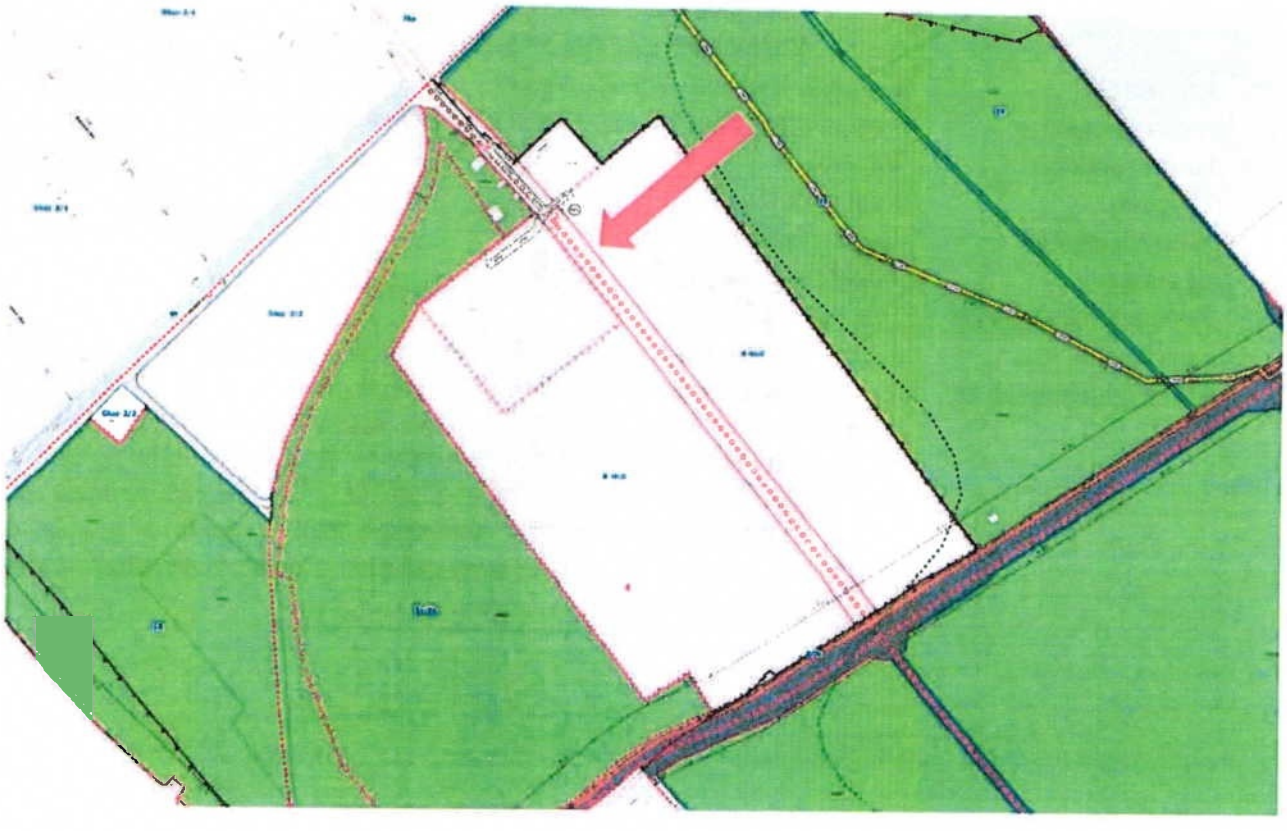
A Logisztikai és Szolgáltató Központ (LSZK) többfunkciós szerepet tölt be: hulladék átrakó állomás és lakossági hulladékudvar. Megépítésével hatékonyabb járatszervezés alakult ki azzal, hogy a hulladékgyűjtő autóknak nem kell a hulladékártalmatlanító helyekre szállítani a hulladékot, hanem csak idáig, a központig. Célja hulladékgyűjtés rendszerének egyszerűsítése a dél-pesti régióban.

Az LSZK olyan elemeket foglal magába, mint a 110.000 tonna/év kapacitással rendelkező átrakóállomás, gépkocsi- és konténer mosó, gépjavító műhely, tárolótér, valamint iroda, szociális blokk, öltöző- és pihenő épület.

**A telek ismertetése**

| | | |
|---|---|---|
| **Beépítettség:** | Részben beépített | |
| **Telek alakja:** | Szabályos négyzet alakú | |
| **Domborzat:** | Sík (a kommunális hulladéktömörítő ürítési szintjéhez vezető út kivételével) | |
| **Növényzet:** | Többnyire betonozott terület | |
| **Kerítés:** | Kerítés határolja (a telket körülvevő kerítésen belül a lakossági hulladékudvar is le van választva) | |
| **Parkolás:** | Közterületen az ingatlan előtt, valamint az ingatlanon belül lehetséges | |
| **Közművek:** | Összes közmű biztosított (ld. Közműtérképen a mellékletek között) | |
| **Övezeti besorolás:** | KÉSZ szerint: | K-HULL (Hulladékkezelő, -lerakó területe) |
| | TSZT: | K-HULL (Hulladékkezelő, -lerakó területe) |

Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (III. 9.) önkormányzati rendelete, Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról – kivonat:



## 41. Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)

**53. §** A **K-Hull** építési övezetben a települési szilárd hulladékok kezelését biztosító létesítmények és ezeket kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el.

| K-Hull<br>Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Beépítés legnagyobb mértéke (%) | | Beépítési magasság megengedett mértéke (m) | | Legkisebb zöldfelület mértéke (%) | Legnagyobb szintterületi mutató ($m^2/m^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Legnagyobb beépíthetőség | Terepszint alatti beépítés | Legkisebb épületmagasság | Legnagyobb épületmagasság | | általános | parkolásra fordítható többlet |
| K-Hull | 5000 m² | SZ | 40% | 45% | 3,5 m | 10,5 m | 40% | 1,0 | 0 |

**Felépítmények ismertetése**

| PORTAÉPÜLET | |
|---|---|
| **Építési éve:** | Felújítás éve: 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 47,71 m² + 10,29 m² fedett lépcső (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint |
| **Alapozás:** | Beton sávalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Tégla |
| **Födém:** | Vasbeton |
| **Tetőszerkezet:** | Lapostető, műanyag alapú vízszigetelő lemez |
| **Nyílászárók:** | – Egyedi műanyag szerkezetű ablakok 3 rtg. üvegezéssel,<br>– Homlokzati ajtó alumínium szerkezetű 3 rtg. üvegezéssel,<br>– Belső műanyag ajtók,<br>– Hőszigetelt, alumínium biztonsági ajtó<br>– Villamoshelyiség ajtaja hőszigetelt acél ajtó |
| **Padozatok:** | Kerámia, linóleum, álpadló, cement |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségekben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Fan-coil |
| **Világítás:** | Ledpanel, fénycső |
| **Melegvíz-ellátás:** | Bosch villanybojler |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Portaépület |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A már korábban is meglévő portaépület átalakításon, felújításon esett át. Ez az LSZK telep kapuhoz legközelebbi épülete. Az épületben a porta, iroda, vizesblokk, teakonyha, elektromos fogadó-, kapcsoló és mérőhelyiség mellett, egy kívülről megközelíthető szerverszoba is létesült. A porta egyben az informatikai- és biztonságtechnikai berendezések központja is. Az iroda és a szerverszoba légkondicionált. A homlokzati felújítás során a nyílászárók cseréje megtörtént. Az épületet hőszigetelték, a padló 2 rtg. vízszigetelést kapott, a tetőt cserélték. |

| HULLADÉKUDVAR SZOCIÁLIS BLOKK | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 27,22 m² + 1,63 m² fedett előtér (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint |
| **Alapozás:** | Beton sávalap és talpgerendába bekötött lemezalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Tégla |
| **Födém:** | Monolit vasbeton |
| **Tetőszerkezet:** | Lapostető, PVC szigetelő lemezzel, trapézlemez előtető |
| **Nyílászárók:** | Egyedi, műanyag szerkezetű ablakok 3 rtg. üvegezéssel |
| **Padozatok:** | Kerámia |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségekben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Fan-coil |
| **Világítás:** | Ledpanel |
| **Melegvíz-ellátás:** | Ariston típusú villanybojler |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Mérlegház |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A Hulladékudvar a lakossági igények kiszolgálására létesült önálló parkolók biztosításával, a főbejárattól balra, elkerített területen, a központtól lehatárolva. Ezen az elkerített területen kapott helyet a Szociális blokk épülete. Az épület funkciója a lakossági hulladékudvart kiszolgáló személyzet tartózkodási és munkahelye.<br>Az épület előtetővel épült. Az előtérből nyílik egy tartózkodó, egy teakonyha, valamint egy mosdó, WC és zuhanyzó. |

| MÉRLEGHÁZ | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 18,24 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint |
| **Alapozás:** | Beton sávalap, rajta vasalt padló bitumenes lemezszigeteléssel |
| **Teherhordó szerkezet:** | Porotherm 30-as falazóblokk |
| **Födém:** | Monolit vasbeton |
| **Tetőszerkezet:** | Fa szerkezetű, alacsonyhajlású fémlemez fedés |
| **Nyílászárók:** | Egyedi, műanyag szerkezetű ablakok 3 rtg. üvegezéssel |
| **Padozatok:** | Kerámia |
| **Felületképzés:** | Festett falak, kézmosónál részben csempézett fal |
| **Fűtési rendszer:** | Elektromos panel |
| **Világítás:** | Ledpanel |
| **Melegvíz-ellátás:** | Ariston típusú villanybojler biztosítja |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított, nagy üvegezett felületek a mérlegek irányába (WC nincs az épületben) |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Mérlegház (járművek mérlegelésének ellenőrzése) |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A főbejárat után, a lakosság által is használt területtől elkülönítve található az LSZK üzemi területe. A belső úthálózaton haladva balra található a mérlegház épülete, mellette két, az aszfaltba épített mérleggel. Az épület ablakai a mérlegek felé néznek, így ellenőrizhető a járművek mérlegelése.<br>Az épületbe lépve egy irodába jutunk, ahonnan 180°-os kitekintés biztosított az ablaksáv által. A helyiségben kézmosó van, azonban WC nincs. Az épület légkondicionált. |

| ÖLTÖZŐ ÉS PIHENŐÉPÜLET | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 146,93 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint |
| **Alapozás:** | Beton sávalap és talpgerendába bekötött lemez |
| **Teherhordó szerkezet:** | Porotherm 30-as falazat |
| **Födém:** | Monolit vasbeton |
| **Tetőszerkezet:** | Lapostető, hőszigetelő lemezfedéssel |
| **Nyílászárók:** | Egyedi, műanyag szerkezetű ablakok 3 rtg. üvegezéssel, a homlokzati bejárati ajtó alumínium szerkezetű, a belső ajtók acéllemez tokozatú, hdf lemez borításúak |
| **Padozatok:** | Kerámia, csúszásmentes kerámia, a fedett előtérben csúszásmentes fagyálló kerámia |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségekben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Fan-coil |
| **Világítás:** | Ledpanel |
| **Melegvíz-ellátás:** | TESY típusú használati melegvíztároló |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Öltöző és pihenőépület a dolgozók számára |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A Mérlegház mögött, központi helyen található az Öltöző és pihenőépület. Az épületbe fedett előtéren keresztül lehet bejutni. Az előtérből két iroda, a tartózkodó és az étkező-teakonyha nyílik. A tartózkodó és étkező-teakonyha átjárható. Innen egy folyosón keresztül, illetve a fedett előtérből is megközelíthetők a női és férfi öltözők és zuhanyzók, valamint a gépészeti helyiség. |

| GÉPKOCSI-, KONTÉNERMOSÓ ÉPÜLET | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 374,96 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint + emelet |
| **Alapozás:** | Vb. pontalapokkal és vb. bordákkal erősített lemezalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Acélvázas szerkezet, szendvicspanel (homlokzatainak alsó szakasza falazott, vasbeton falszakaszokkal) |
| **Tetőszerkezet:** | Alacsony héjalású nyeregtető, mely hőszigetelő fém tetőpanel |
| **Nyílászárók:** | Hőszigetelt, beépített rozsdamentes nyílászárók, 3rtg. üvegezéssel, sajtolt rozsdamentes acél ajtók, ipari kapuk |
| **Padozatok:** | Hézagmentes, vízzáró ipari műgyanta, csúszásmentes kerámia, gumi burkolat, taposó rács |
| **Felületképzés:** | Csempeburkolat kb. két méter magasságig |
| **Fűtési rendszer:** | Westen típusú kondenzációs kombi gázkazán |
| **Világítás:** | Bevilágító elemek és rendszerbe illeszthető felülvilágítók, helyiségekben fénycsövek |
| **Melegvíz-ellátás:** | Bosch típusú villanybojler biztosítja |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított csarnok |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Gépkocsi-, konténermosó épület |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | Az épület a telephelyen közlekedő szállítójárművek és konténerek, mosására, fertőtlenítésére szolgáló. Az épület alaprajzi kialakítása csarnok jellegű, szekcionált ipari kapuval. Két mosópálya került kialakításra, közte egy |

| | |
|---|---|
| | elválasztó fallal és egyéb helyiségekkel. A gépházban BWT típusú ipari vízlágyító berendezés van beszerelve. A légtechnika kiépített. |

| GÉPJAVÍTÓ MŰHELY | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 497,74 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint + emelet |
| **Alapozás:** | Vb. pontalap és lemezalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Acélvázas szerkezet, tégla kitöltő falazattal |
| **Tetőszerkezet:** | Szendvicspanel |
| **Nyílászárók:** | Hőszigetelt műanyag nyílászárók, hőszigetelt alumínium ajtók, ipari kapuk |
| **Padozatok:** | Csúszásmentes kerámia, kerámialap, saválló kerámia, üvegszálas szálerősített beton, taposó rács |
| **Felületképzés:** | Javító műhelyben és vizes helyiségekben csempeburkolat kb. két méter magasságig |
| **Fűtési rendszer:** | Westen típusú kondenzációs kombi gázkazán |
| **Világítás:** | Bevilágító elemek és rendszerbe illeszthető felülvilágítók, helyiségekben fénycsövek és egyedi lámpatestek |
| **Melegvíz-ellátás:** | TESY típusú használati melegvíztároló |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított csarnok és galéria |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Gépjavító műhely |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A Gépjavító műhely a telephelyen belül könnyen megközelíthető és könnyen átjárható gépjárművel. A csarnoképület szekcionált ipari kapuval ellátott, egy részén galériázott (alaprajzon emelet). A földszinten nagy javítóműhely, raktár és egyéb funkcionális helyiségek kaptak helyet. Az emeleten főképp szociális helyiégeket alakította ki: raktár, közlekedő, teakonyha, előtér, öltöző, zuhanyzó-WC és irodahelyiség. |

| GARAT LEFEDÉS, ÁTRAKÓ, TÖMÖRÍTŐ ÁLLOMÁS | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2021 |
| **Alapterület:** | Nettó: 399,11 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Manipulációs tér szintje és ürítési szint |
| **Alapozás:** | A hulladékátrakó és garat lefedésének tartószerkezete a manipulációs tér alaplemezére és a hulladékátrakó felhajtó rámpáját megtámasztó szögtámfalra terhel, tehát a térlefedés nem rendelkezik önálló alapozással. |
| **Teherhordó szerkezet:** | Vb. támfalra ültetett acélszerkezet |
| **Tetőszerkezet:** | Horganyzott acél tartószerkezetre elhelyezett, fém trapézlemez tető és oldalfalburkolat |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Hulladékátrakó és tömörítő állomás |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A telek nyugati sarkához közel létesült a Garat lefedés, átrakó, tömörítő állomás elnevezésű építmény, ahol a hulladékátrakó található és a járművek számára kialakított közlekedési felület. A konténerek szintjéhez képest az átrakó szint +4,50 méterrel magasabban van. A hulladékszállító járművek a felhajtón keresztül, tolatva érkeznek az átrakóhoz, ahova beöntik a hulladékot. Az ürítő garaton keresztül ömlik a présgépbe, ami elvégzi a tömörítést és zárt konténerbe áttolja azt, így kerül később elszállításra a telephelyről. A por megkötésére egy-egy vízágyú van felszerelve a garatok felett.<br>Az építmény technológiai berendezés. |

| | |
|---|---|
| | A lefedés és térelhatárolás acél vázszerkezeten lévő acél hullámlemezzel történt. Két légkondicionált kezelőfülke található típus konténerben, acél tartószerkezetre rögzítve a két garat mellett. Acél lépcső kiépített az átrakó és a manipulációs tér között. |

## 2.4 *SWOT analízis*

| erősségek | gyengeségek |
|---|---|
| • talajszennyezettség mentesítés megtörtént<br>• szabályos alakú telek | • kötött területfelhasználás (hulladékgazdálkodás) |
| **lehetőségek** | **veszélyek** |
| • korszerű hulladékgazdálkodás folytatása | • nem jellemző |

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

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

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

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

# 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

### *MÓDSZEREK:*

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

*A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.

4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

**Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

**Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

   Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

   Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

# 4. ÉRTÉKELÉS

## *4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre*

Feladatunkat képezte a létesítmény (felépítmények és földterület) piaci bérleti díjának megállapítása.

Az értékelés során alapadatként vettük figyelembe a XVIII. ker., Ipacsfa u. 14. szám alatti, 140018/2 hrsz.-ú ingatlan területén létesült felépítmények bekerülési költségét. (A talajszennyezettség mentesítés, a gépek és a mobil bútorok nem képezték jelen érétkelés tárgyát, ezért azok bekerülési költségét figyelmen kívül hagytuk.) A beruházás költségadatait Megrendelő adatszolgáltatásként biztosította. Ezeket a tételeket a KSH építőipari árindexe alapján 2023 évre indexáltuk. 2021-ben 11,4%, 2022-ben 24,5 % volt a kumulált építőipar termelőiár-indexe. Ennek megfelelően, az indexált értékeket az *1. sz. táblázat* tartalmazza:

**1. sz. táblázat**

| Tételes vagyonleltár alapján | Megnevezés | Megnevezés részletezve | Bekerülési ktg.-ek 2021 évben | Indexálás 2022 évre | Indexálás 2023 évre |
|---|---|---|---|---|---|
| Épületek és egyéb létesítmények listája | Porta | | 49 283 216 Ft | 54 901 503 Ft | 68 352 371 Ft |
| | Hulladékudvar - Szociális blokk | | 44 688 580 Ft | 49 783 079 Ft | 61 979 933 Ft |
| | Mérlegház | | 23 437 919 Ft | 26 109 842 Ft | 32 506 753 Ft |
| | Öltöző és pihenő | | 165 912 026 Ft | 184 825 997 Ft | 230 108 367 Ft |
| | Gépjármű- és konténermosó | | 228 092 515 Ft | 254 095 062 Ft | 316 348 352 Ft |
| | Gépjavító műhely | | 260 493 765 Ft | 290 190 054 Ft | 361 286 617 Ft |
| | Átrakó és tömörítő állomás | | 221 828 146 Ft | 247 116 555 Ft | 307 660 111 Ft |
| | Telekhatár és hulladékudvar körüli táblás kerítés (Steelvent Toldi kerítéstábla) | | 55 459 805 Ft | 61 782 222 Ft | 76 918 867 Ft |
| Közlekedési létesítmények listája | minden tétel | | 1 103 425 181 Ft | 1 229 215 652 Ft | 1 530 373 486 Ft |
| Külső közművek listája | Vízellátás | | 65 994 708 Ft | 73 518 105 Ft | 91 530 040 Ft |
| | Csapadékvíz hálózat | | 96 185 064 Ft | 107 150 161 Ft | 133 401 950 Ft |
| | Szennyvíz- és előkezelt csapadékvíz hálózat | | 79 756 384 Ft | 88 848 612 Ft | 110 616 522 Ft |
| | Gázellátás | | 14 585 683 Ft | 16 248 451 Ft | 20 229 322 Ft |
| Gépek és egyéb berendezések listája | Porta | | 12 353 994 Ft | 13 762 349 Ft | 17 134 125 Ft |
| | Szociális blokk | | 12 746 804 Ft | 14 199 940 Ft | 17 678 925 Ft |
| | Mérlegház | | 4 201 423 Ft | 4 680 385 Ft | 5 827 080 Ft |
| | Öltöző és pihenő | | 48 709 685 Ft | 54 262 589 Ft | 67 556 923 Ft |
| | Gépjármű- és konténermosó | | 24 923 405 Ft | 27 764 673 Ft | 34 567 018 Ft |
| | Gépjármű- és konténermosó | csarnok par kapu | 9 512 000 Ft | 10 596 368 Ft | 13 192 478 Ft |
| | Gépjármű javító műhely | | 165 614 085 Ft | 184 494 091 Ft | 229 695 143 Ft |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Gépjármű javító műhely | ipari kapu | 14 163 000 Ft | 15 777 582 Ft | 19 643 090 Ft |
| Épületvillamosság berendezéseinek listája | Porta | | 13 340 300 Ft | 14 861 094 Ft | 18 502 062 Ft |
| | Szociális blokk | | 12 229 694 Ft | 13 623 879 Ft | 16 961 729 Ft |
| | Mérlegház | | 11 282 778 Ft | 12 569 015 Ft | 15 648 423 Ft |
| | Öltöző és pihenő | | 19 315 313 Ft | 21 517 258 Ft | 26 788 987 Ft |
| | Gépjármű- és konténermosó | | 27 471 101 Ft | 30 602 806 Ft | 38 100 494 Ft |
| | Gépjármű javító műhely | | 38 594 067 Ft | 42 993 790 Ft | 53 527 269 Ft |
| | Gyengeáramú kábelek | | 39 622 544 Ft | 44 139 514 Ft | 54 953 695 Ft |
| | Külső energiaellátás - földkábelek | | 33 353 038 Ft | 37 155 284 Ft | 46 258 329 Ft |
| | Térvilágítás | | 1 134 474 Ft | 1 263 804 Ft | 1 573 436 Ft |
| | Transzformátorállomás | | 126 495 499 Ft | 140 915 986 Ft | 175 440 402 Ft |
| Mobil bútorok listája | Porta | | 380 006 Ft | 423 327 Ft | 527 042 Ft |
| | Szociális blokk | | 488 579 Ft | 544 277 Ft | 677 625 Ft |
| | Öltöző és pihenő | | 2 388 609 Ft | 2 660 911 Ft | 3 312 834 Ft |
| | Gépjármű javító műhely | | 1 791 457 Ft | 1 995 683 Ft | 2 484 625 Ft |
| | Gépjármű- és konténermosó | | 162 860 Ft | 181 426 Ft | 225 875 Ft |
| | Mérlegház | | 122 020 Ft | 135 930 Ft | 169 233 Ft |
| | Átrakó | | 95 126 Ft | 105 971 Ft | 131 933 Ft |
| Egyedi bútorok listája | Porta | Konyhaszekrény elhelyezése alsó 90 cm magas, és felső 60 cm magas elemmel, famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben | 1 697 837 Ft | 1 891 390 Ft | 2 354 781 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott perforált beépített szekrény | 834 200 Ft | 929 299 Ft | 1 156 977 Ft |
| | | Beépített pult - 25 mm vastag laminált bútorlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | Szociális blokk | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott perforált beépített szekrény előtér | 248 164 Ft | 276 455 Ft | 344 186 Ft |
| | | Konyhaszekrény elhelyezése alsó 90 cm magas, és felső 60 cm magas elemmel, famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben | 234 000 Ft | 260 676 Ft | 324 542 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben, elektromos szekrénynél | 498 000 Ft | 554 772 Ft | 690 691 Ft |
| | | Beépített pult - 25 mm vastag laminált bútorlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | | Beépített mosdó pult - HPL dekor felület 38 mm vastag pultlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | Öltöző és pihenő | Konyhaszekrény elhelyezése alsó 90 cm magas, és felső 60 cm magas elemmel, famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben | 234 000 Ft | 260 676 Ft | 324 542 Ft |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelo által választott színben, elektromos szekrénynél | 235 000 Ft | 261 790 Ft | 325 929 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott perforált beépített szekrény előtér mérettel takarító szereknek | 246 000 Ft | 274 044 Ft | 341 185 Ft |
| | | "Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott perforált beépített szekrény 06 előtérben takarer és szennyes ruhának | 280 000 Ft | 311 920 Ft | 388 340 Ft |
| | | Beépített mosdó pult - HPL dekor felület 38 mm vastag pultlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | | Beépített mosdó pult - HPL dekor felület 38 mm vastag pultlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott perforált beépített szekrény 08 női öltözőben szennyes és tiszta ruhának | 280 000 Ft | 311 920 Ft | 388 340 Ft |
| | Gépjármű javító műhely | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben - tratszekrény | 189 000 Ft | 210 546 Ft | 262 130 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben polcos takarító szertár | 278 604 Ft | 310 365 Ft | 386 404 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben polcos takarító szertár | 166 112 Ft | 185 049 Ft | 230 386 Ft |
| | | Beépített szekrény elhelyezése famintás laminált bútorlapokból, megrendelő által választott színben Emeleti elektromos szekrénynél | 166 112 Ft | 185 049 Ft | 230 386 Ft |
| | | Konyhaszekrény elhelyezése alsó 90 cm magas, és felső 60 cm magas elemmel, famintás laminált bútorlapokból megrendelő által választott színben | 160 000 Ft | 178 240 Ft | 221 909 Ft |
| | | Beépített mosdó pult - HPL dekor felület 38 mm vastag pultlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| | Mérlegház | Beépített pult - 25 mm vastag laminált bútorlapból készített, méretpontos, kiviteli tervek szerinti elhelyezéssel | 663 000 Ft | 738 582 Ft | 919 535 Ft |
| **Telepített növények listája** | **Előnevelt nagyméretű fák** | | 37 948 864 Ft | 42 275 034 Ft | 52 632 418 Ft |
| | **Erdősáv fái** | | | | |
| | **Térhatároló cserjék** | | | | |
| | **Füvesítés** | | | | |
| **4. kötet árazott költségvetés alapján** | **Általános tételek (Létesítmény kivitelezése és a kivitelezéshez szükséges tervek elkészítése)** | | 109 740 391 Ft | 122 250 796 Ft | 152 202 240 Ft |
| | **Építési és vízjogi engedélyes tervmódosítása és engedélyezése** | | 3 250 000 Ft | 3 620 500 Ft | 4 507 523 Ft |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Vállalkozói szerződés 2. sz. módosítása szerint a vállalkozói díj növelt összege | Gépkocsi és konténermosó épület gáztüzelésű átfolyós vízmelegítő berendezés pótlólagos beépítése, valamint az ezzel kapcsolatos gáz- és vízellátás vezetékeinek kiegészítése | | 19 999 466 Ft | 22 279 405 Ft | 27 737 859 Ft |
| **Bekerülési ktg. összesen (talajszennyezettség mentesítés, gépek, mobil bútorok nélkül):** | | | 3 210 961 603 Ft | 3 577 011 226 Ft | **4 453 378 977 Ft** |
| **Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel:** | | | | | 923 300 000 Ft |
| **Telek értéke és a felépítmények bekerülési költsége összesen:** | | | | | **5 376 678 977 Ft** |

A Logisztikai és Szolgáltató Központ funkciójú ingatlan értéke a létesítmény tényleges bekerülési (beruházási) költségének indexált, majd avultatott értékének és a földterület értékének összege.

- A bekerülési költség esetén figyelembe vettük, hogy a létesítmény üzemszerűen működik, ezért a legtöbb költségelemet avultattuk. Jellegéből adódóan nem avultattuk a telepített növényeket, és az általános tételek között szereplő tervek elkészítésének díját, valamint az építési és vízjogi engedély tervmódosítása és engedélyezése megnevezésű tételeket. Az ingatlan (talajszennyezettség mentesítés, gépek és mobil bútorok nélküli) értékének meghatározását a 2. számú táblázat részletezi.

**2.sz. táblázat**

| Ingatlan értékének meghatározása - indexált és avult bekerülési költségek alapján | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Épület/épületrész | Indexált bekerülési költség | Avultsági szint (%) | | | Korrigált érték |
| | (Ft) | fizikai | funkcionális | gazdasági, környezeti | (Ft) |
| *LSZK létesítmény* | *4 244 036 796* | *95%* | *100%* | *100%* | *4 031 834 956* |
| *Nem avultatott tételek (telepített növények, általános tételek, tervmódosítás és engedélyezés költsége)* | | | | | *209 342 181* |
| *A telek értéke összehasonlító módszer alapján* | | | | | *915 500 000* |
| *Ingatlan nettó értéke* | | | | | *5 156 677 137* |
| **Ingatlan nettó értéke, kerekítve:** | | | | | **5 157 000 000** |

- A földterület értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültük a 3. sz. táblázat szerint. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A kínálati korrekció mértékét -10%-ban határoztuk meg. Az értékelés során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, a telek alakot / domborzatot / kerítettséget, a telek méretet, közterületi kapcsolatot, közműellátottságot, beépíthetőséget / szintterületi mutatót.

**3. sz. táblázat**

| A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Megnevezés** | | **1.** | **2.** | **3.** |
| **Ingatlan címek** | **XVIII., Ipacsfa u. 14. (140018/2 hrsz.)** | XVIII. Szent Lőrinc-ltp. | XVIII. Erzsébettelep | XVIII. Üllői út |
| Adat jellege | **Vizsgált ingatlan** | kínálati adat | kínálati adat | kínálati adat |
| **Adat dátuma** | | 2023. május | 2023. május | 2023. május |
| **Adat forrása** | | ingatlan.com/31458182 | ingatlan.com/22711594 | ingatlan.com/27217619 |
| **Ingatlan típusa** | **telek** | **telek** | **telek** | **telek** |
| **Kínálati nettó ár (Ft)** | | 1 140 000 000 | 888 000 000 | 1 101 644 500 |
| Kínálati korrekció | -10% | 1 026 000 000 | 799 200 000 | 991 480 050 |
| Telek terület | **38954 m2** | **32484 m2** | **28962 m2** | **25000 m2** |
| **Fajlagos ár (Ft/m$^2$)** | | **31 585** | **27 595** | **39 659** |
| Szöveges leírás | **Sík, kerített, talajszennyezettség-mentesítésen átesett, K-hull övezetű telek.** | **M5 közvetlen közelében lévő fejlesztési telek. Jelenleg külterület, de folyamatban van a belterületbe vonás.** | **154 lakás, valamint irodák, üzletek, szálloda vagy egyéb szolgáltató egység építésére alkalmas telek.** | **Liszt Ferenc repülőtér mellett eladó egy kiváló adottságokkal rendelkező Gksz övezetű telek.** |
| **Értékmódosító tényezők** | | | | |
| **Kerületen belüli elhelyezkedés** | ipari | külterület | kedvezőbb | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 10% | -5% | 0% |
| **Közlekedés** | közepes | hasonló | hasonló | kedvezőbb |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | -5% |
| **Telek alakzat, domborzat, kerítettség** | sík, szabályos, kerített | sík, kerítetlen | közel szabályos, sík, kerítetlen | sík, kerített |
| Korrekció mértéke | | 5% | 5% | 0% |
| **Telek méret** | | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korrekció mértéke | | -5% | -10% | -15% |
| **Közterületi kapcsolat** | van, behajtás kiépített | van, behajtás nincs kiépítve | van, behajtás nincs kiépítve | van, behajtás nincs kiépítve |
| Korrekció | | 5% | 5% | 5% |
| **Infrastruktura (közmű-ellátottság)** | összközműves | közmű nélküli | közmű nélküli | víz villany csatorna |
| Korrekció | | 5% | 5% | 2% |
| **Beépíthetőség, szintter.:** | 40%, 1m2/m2 | 45%, 1,8m2/m2 | 45%, 1,5m2/m2 | 50%, 2,0 m2/m2 |
| Korrekció mértéke | | -10% | -10% | -15% |
| **Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva** | | **10%** | **-10%** | **-28%** |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m$^2$) | 29 378 | 34 743 | 24 835 | 28 555 |
| Korrigált ár (Ft) | 1 144 380 031 | fajlagos m$^2$ ár x telek alapterület | | |
| **K-HULL (Hulladékkezelő, lerakó területe) övezeti besorolás, kötött funkció miatti korrekció** | | | | |
| A korrekció mértéke | -20% | | | |
| **A telek nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)** | **915 500 000 Ft** | | | |

A létesítmény beruházási összegének megtérüléséhez elvárt piaci bérleti/használati díj becslése

A számítások során először megállapítottuk, hogy a Logisztikai és Szolgáltató Központ létesítmény mai árszintre indexált és avulással korrigált nettó bekerülési költsége mellett milyen bérleti/használati díj várható el ahhoz, hogy a beruházás megtérüljön. A számítást cash-flow táblában végeztük.

A számítás során kialakításra került egy elvárt bérleti/használati díj, amellett, hogy a futamidő végén megjelenik az exit érték, tehát az ingatlan tulajdonosa az ingatlant az exit értéken értékesítheti.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatos állagmegóvás (karbantartás) és felújítás költsége, valamint a biztosítás a bérbe adót terheli, ezért ezt a számítás során nem vettük figyelembe.

Az ingatlan értékéből, piaci alapú működés esetén meghatározott bérleti díjat éves, havi és napi bontásban a 4. sz. táblázat tartalmazza:

| 4. sz. táblázat | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DCF számítás az LSZK létesítési költsége és a telek becsült értéke alapján** | | | | | |
| **Bevételek** | **0** | **1** | **2** | **15** | **16** |
| Ingatlan használati díja (Ft/hó) | | 29 720 150 | 29 720 150 | 29 720 150 | 29 720 150 |
| Ingatlan használati díja (Ft/év) | | 356 641 798 | 356 641 798 | 356 641 798 | 356 641 798 |
| Kihasználtsági-nem fizetési kockázat | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Realizálható bevétel | | 356 641 798 | 356 641 798 | 356 641 798 | 356 641 798 |
| Exit érték | | | | 5 944 029 964 | |
| Éves cash-flow | | 356 641 798 | 356 641 798 | 6 300 671 762 | |
| Éves cash-flow jelenértéke | | 331 759 812 | 308 613 779 | 2 129 412 953 | |
| **Összegzett éves DCF (Ingatlan értéke)** | **5 157 000 000 Ft** | | | | |
| | | | | | |
| Alkalmazott diszkontráta | 7,50% | | | | |
| Alkalmazott tőkésítési ráta | 6,00% | | | | |
| | | | | | |
| **Az ingatlan éves bérleti díja, kerekítve:** | **356 400 000 Ft** | **/év** | | | |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, kerekítve:** | **29 700 000 Ft** | **/hó** | | | |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, kerekítve:** | **976 400 Ft** | **/nap** | | | |

A Budapest XVIII. ker., Ipacsfa u. 14. szám alatti (140018/2 hrsz.-ú) ingatlan esetében (legalább 15 éves működést feltételezve) a napi bérleti díj, kerekítve (éves bérleti díj / 365 nap):

**976 400 Ft/nap + áfa**

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a ***Budapest XVIII. ker., Ipacsfa utca 14. szám alatti, kivett üzemi terület*** megnevezésű ingatlan piaci bérleti díjának meghatározását.

| **Az értékelés megállapításai, eredménye** | |
|---|---|
| Az **ingatlan éves piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **356 400 000 Ft + áfa,** azaz háromszázötvenhatmillió-négyszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan havi piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **29 700 000 Ft + áfa,** azaz huszonkilencmillió-hétszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan napi piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **976 400 Ft + áfa,** azaz kilencszázhetvenhatezer-négyszáz forint + áfa |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Budapest, 2023.05.31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Biró Zsófia

Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

**Felhasználás**

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

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

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

**Jogi körülmények**

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

**Kompetencia**

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

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

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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

# MELLÉKLETEK

# Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59-61. 1519 Budapest, Pf. 415



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

**Megrendelés szám:8000004/202533/2023**

2023.05.23

**BUDAPEST XVIII.KER.** Szektor: 15

**Belterület 140018/2 helyrajzi szám**

1186 BUDAPEST XVIII.KER. Ipacsfa utca 14. "felulvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok
   művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. k.fill. alosztály adatok ter. ha m2 kat.jöv k.fill

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| . Kivett uzemi terule: | 0 | 3.8954 | 0.00 | | |

2. bejegyző határozat:
   Terheli a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 140018/3 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog

**II. RÉSZ**

13. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 41783/2/2014/14.01.20
   jogcím: adásvétel
   utalás: II /12.
   jogállás: tulajdonos
   név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

14. tulajdoni hányad: 1/2
   bejegyző határozat, érkezési idő: 42797/2/2014/14.01.21
   jogcím: vétel
   utalás: II /11.
   jogállás: tulajdonos
   név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75854/2/2011/11.04.05
   Vezetékjog
   56 m2 teruletre.
   jogosult:
   név: ELMŰ HALOZATI KFT.
   cim : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 138505/1/2020/20.08.12
   Vezetékjog
   6m2 teruletre VB-217/2020 engedélyszám alapján.
   jogosult:
   név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
   cim : 1132 BUDAPEST XIII.KER Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/202533/2023

2023.05.23

**BUDAPEST XVIII.KER.** Szektor: 15

**Belterület** **140018/2 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról**

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**

# *Térképmásolat*

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

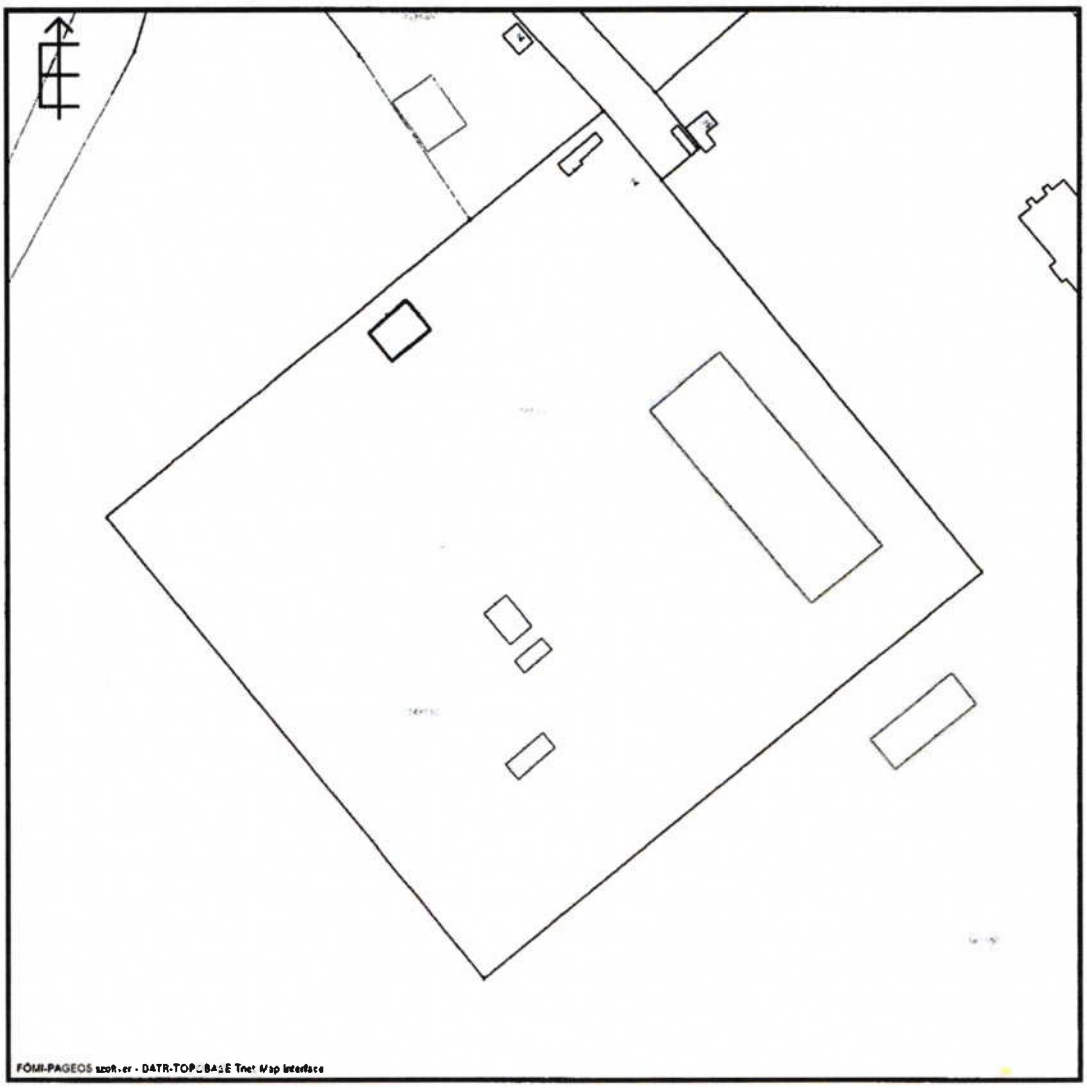
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.23 08:22:41

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 140018/2 Megrendelés szám: 9000/3838/2023

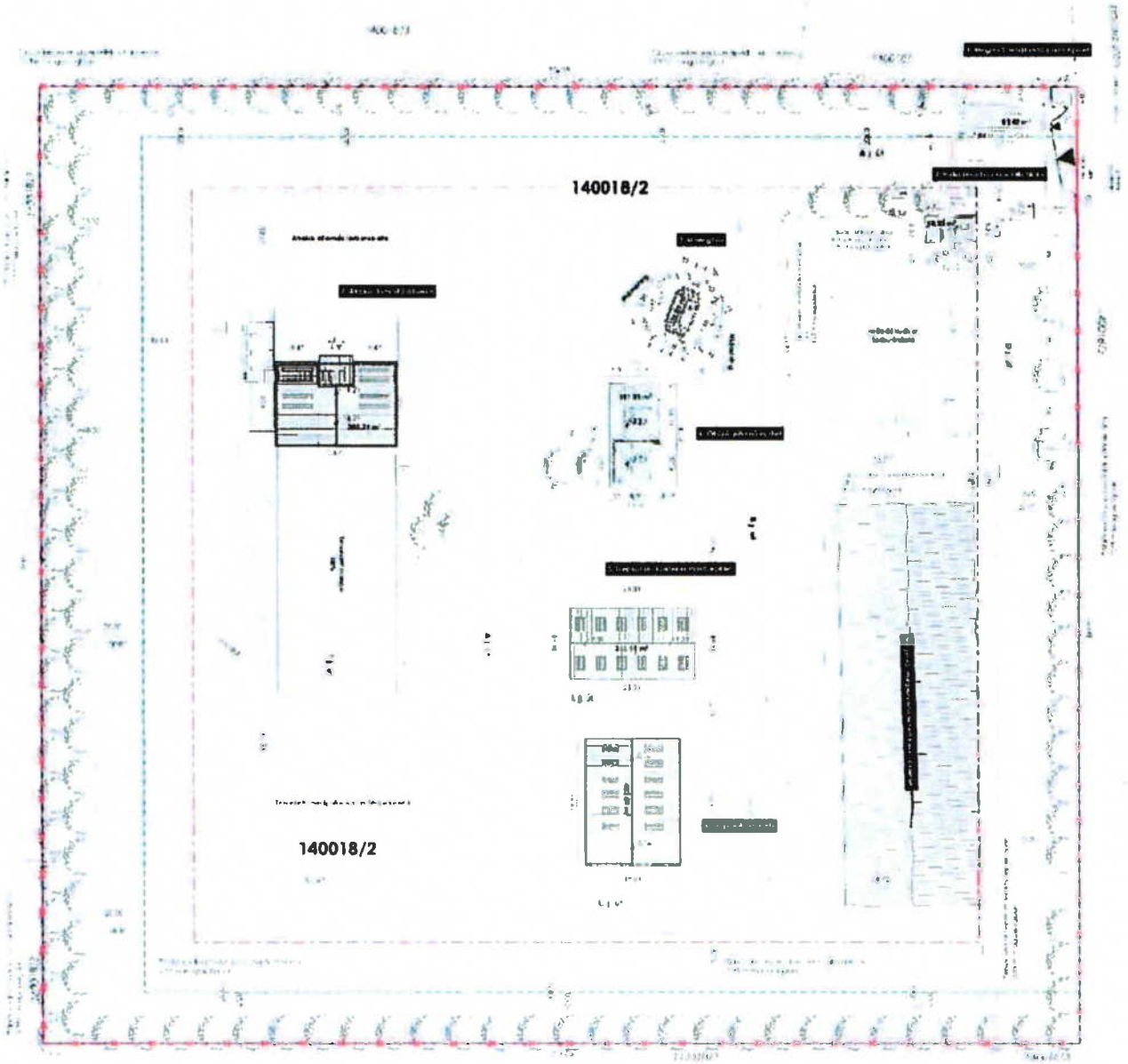
Méretarány: 1 : 2000




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

Megjegyzés: az LSZK területén épült épületek, építmények az üzemeltetés óta nincsenek feltüntetve a térképmásolaton!

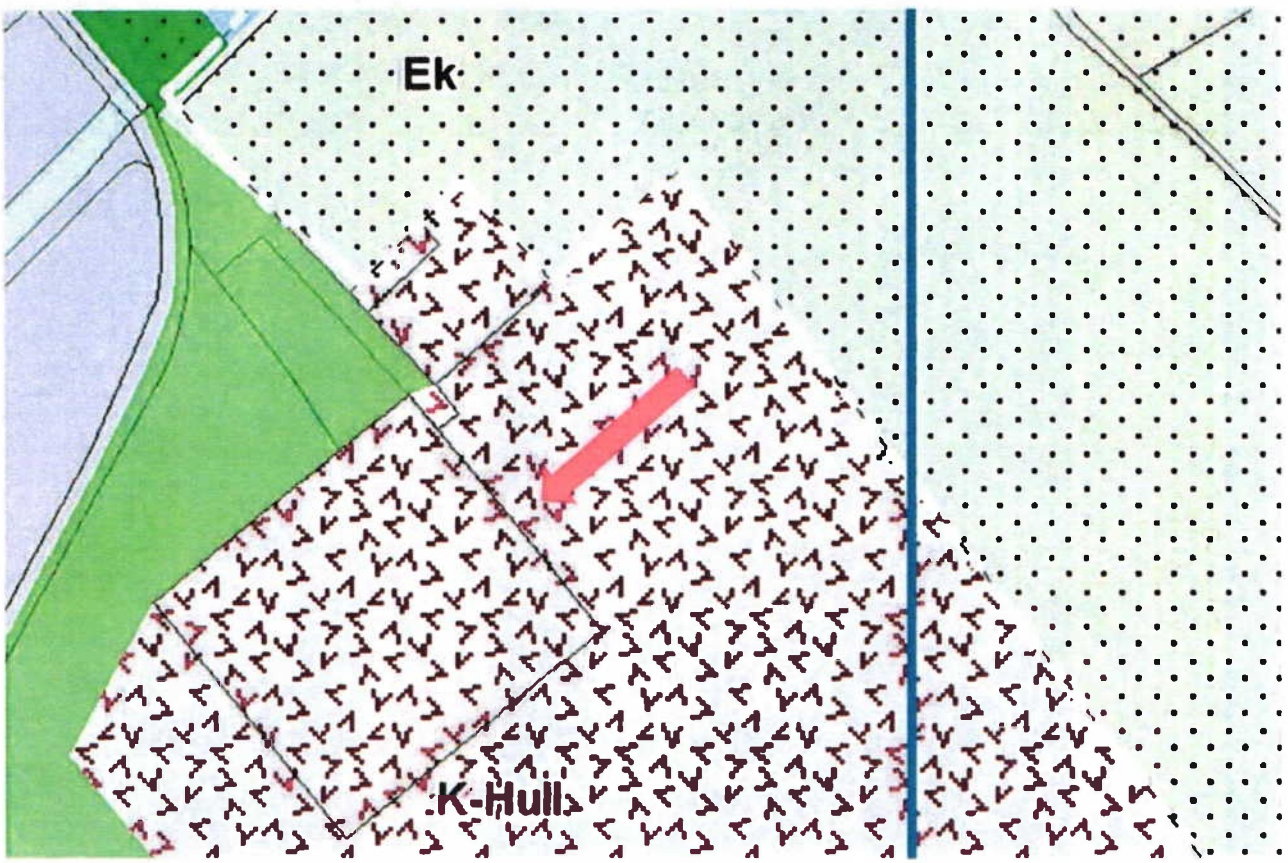
# *Helyszínrajz*



## *Ingatlanra vonatkozó szabályozás (TSZT)*

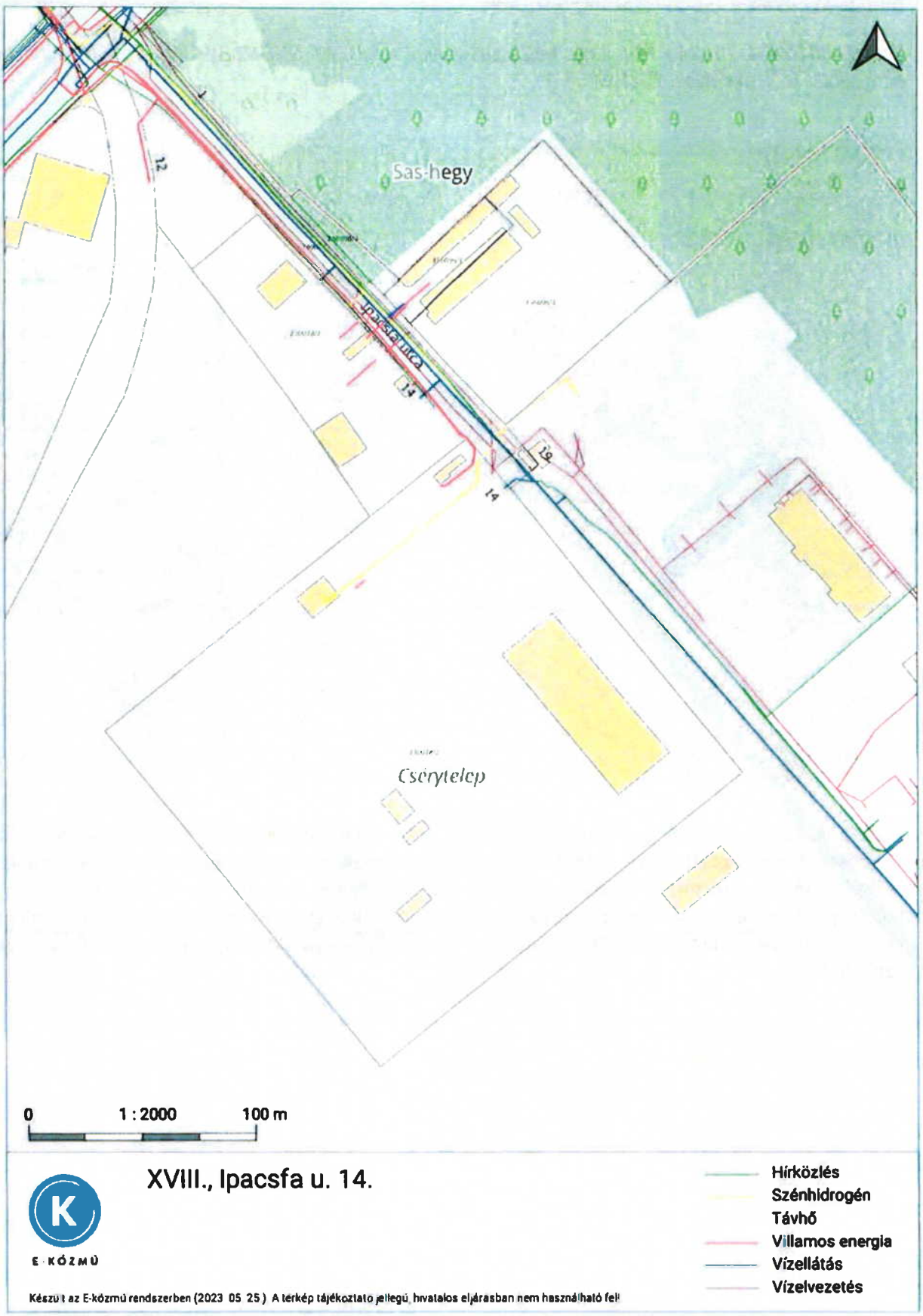
**Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)**

*Forrás: 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT (hatályos: 2021.04.03.-)*

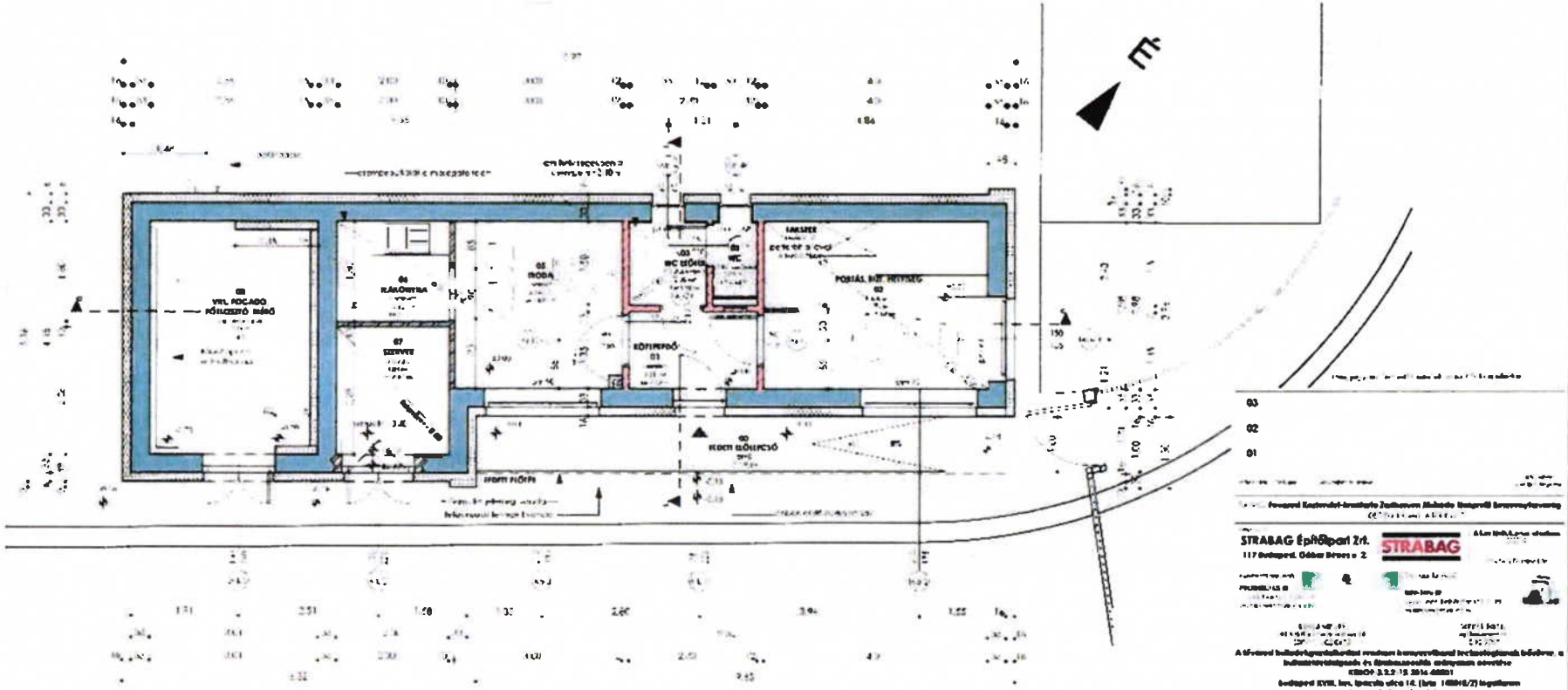



*Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)* a települési szilárd és folyékony hulladék (szennyvíz és iszap) kezelését, feldolgozását, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál, ideértve a veszélyes hulladékok kezelésének területeit is. Az épületeken kívül jelentős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

# Közműtérkép



# Alaprajzok
## Porta épület




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 03 | | | | | |
| 02 | | | | | |
| 01 | | | | | |

STRABAG Építőipari Zrt.

STRABAG

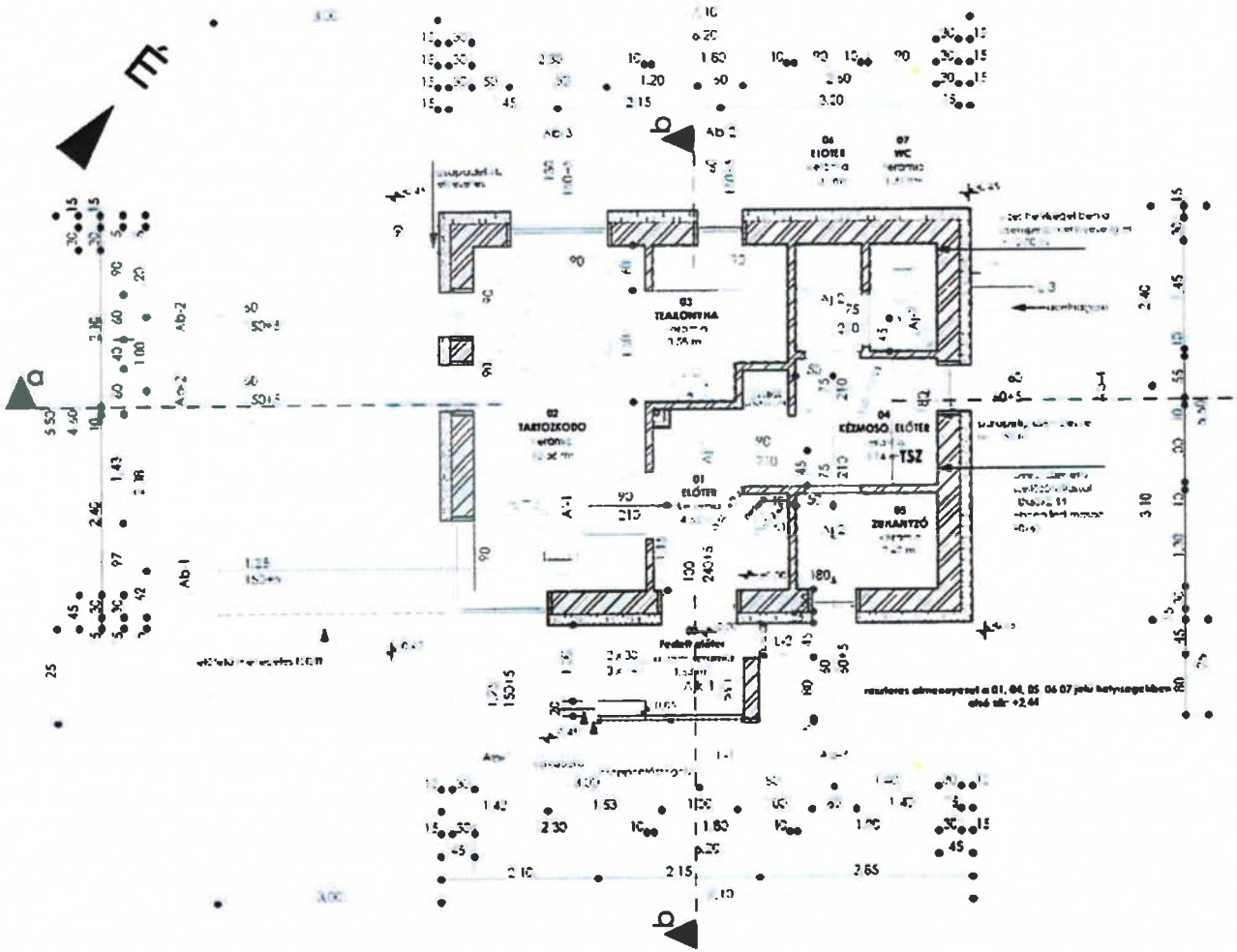
Megvalósulási terv

Meglévő Portaépület felújítása

Alaprajz

1.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MVAL | ÉP | R | 1.01 | 00 | 2021. 08. 23. |




## Jelmagyarázat

- belső vakolat +Parotherm 30 N+F falazóblokk (8,5 alapvakolat 1 15 cm 5P5 hőszigetelő + Dryvit 10 sp vakolatrendszer
- belső vakolat +Parotherm 10 N+F falazóblokk – belső vakolat
- belső vakolat +Parotherm 10 N+F falazóblokk – belső vakolat – utómelegítő elektromos kályhával ellátott helyiség
- radiátor összevonva
- belső csatlakozási lehetőség terhelő terhelésre

±0.00 = 120.57 m Bf

| | |
|---|---|
| 03 | |
| 02 | |
| 01 | |

Budapesti Fővárosi Önkormányzata

STRABAG Építőipari Zrt.
1117 Budapest, Gábor Dénes u. 2

STRABAG

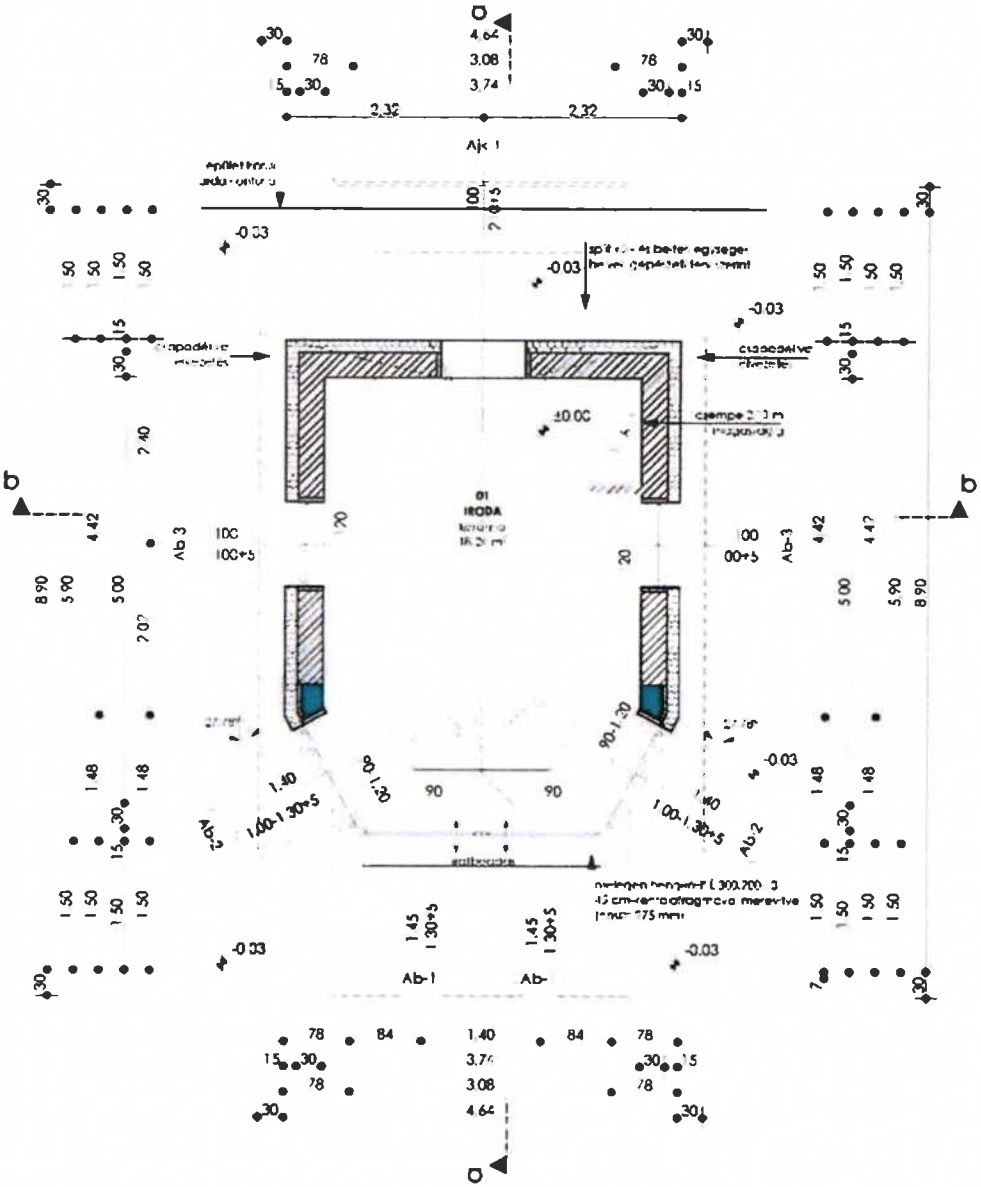
A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiának bővítése a hulladéklerakók és újrahasznosítás arányának növelése
KEHOP-3.2.2-15-2016-00001
Budapest XVIII. ker. Ipacsfa utca 14 (hrsz. 146018/2) ingatlanon
Logisztikai és Szolgáltató Központ

**Megvalósulási tervei**

2. Hulladékudvar szociális blokk
Alaprajz

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MVAL | ÉP | R | 2.01 | 00 | 2021. 08. 23. |

Hulladékudvar szociális blokk




±0.00 = 120,23 mBf

02

01

Budapest Főváros Önkormányzata

1052 Budapest, Városház u. 9-11.

STRABAG Építőipari Zrt.

117 Budapest, Gábor Dénes u. 2.

STRABAG

PRODUCTIS Bt.

Mbl-Terv Bt

A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiának bővítése, a hulladéklerakóra jutó hulladékmennyiség csökkentése"

KEHOP-3.2.2-15-2016-00001

Budapest XVIII. ker. Ipacsa utca 14. (hrsz. 140018/2) ingatlanon

Logisztikai és Szolgáltató Központ

Megvalósulási tervek

Mérlegház

Alaprajz

IPACSA/04/2019

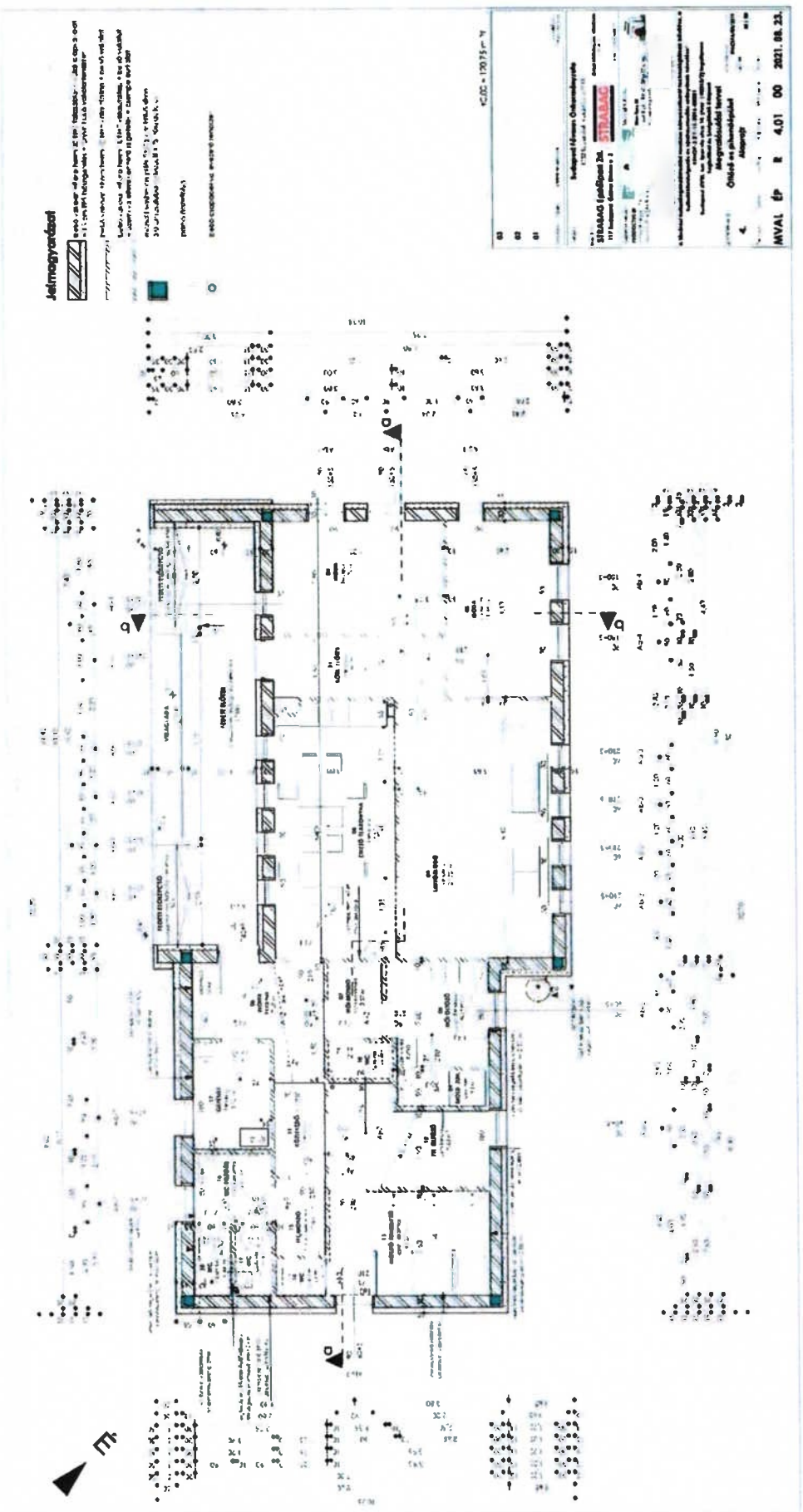
3.

M 1:50

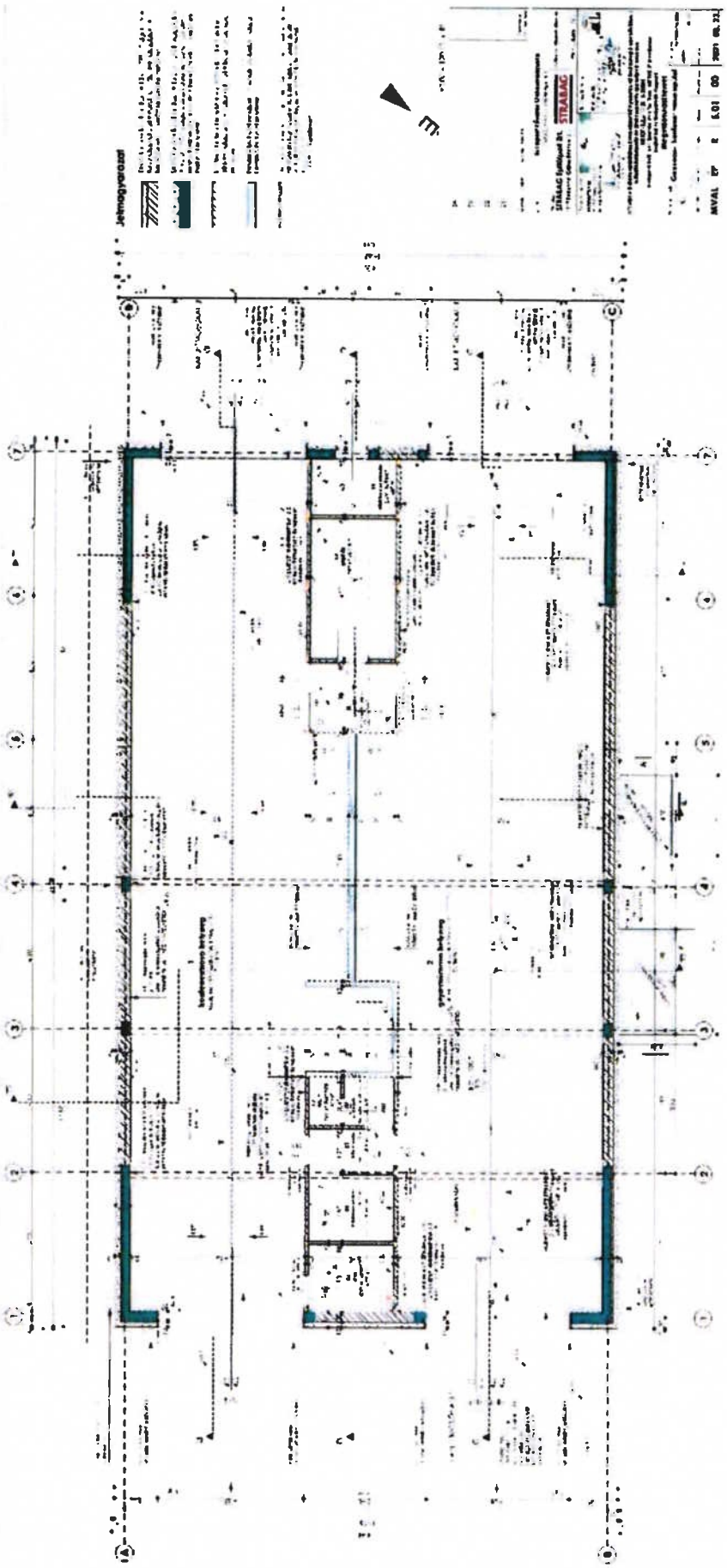
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| MVAL | ÉP | R | 3.01 | 00 | 2021. 08. 23. |

Mérlegház

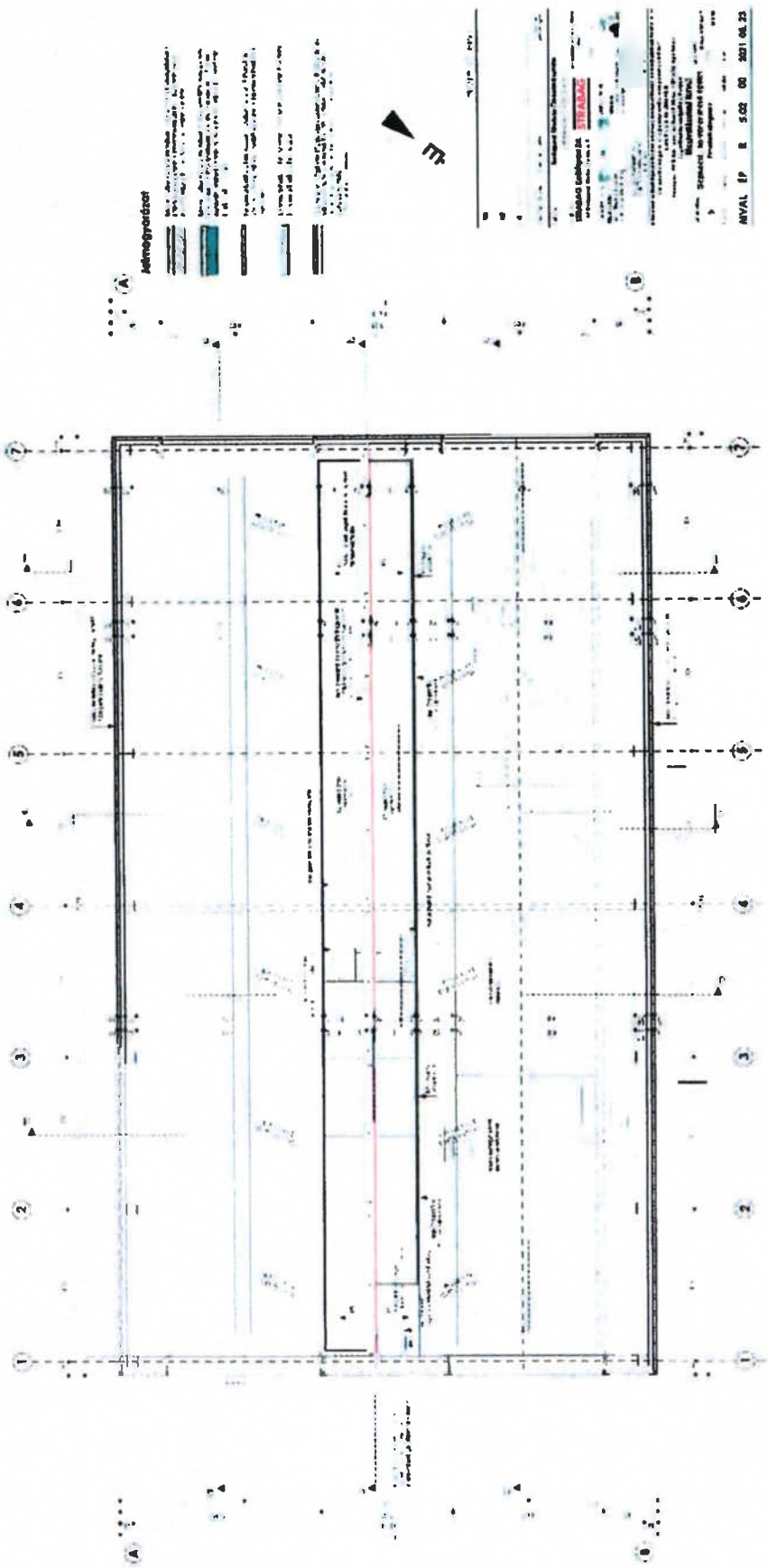
# Öltöző és pihenőépület



## *Gépkocsi-, konténer mosó épület (földszint)*



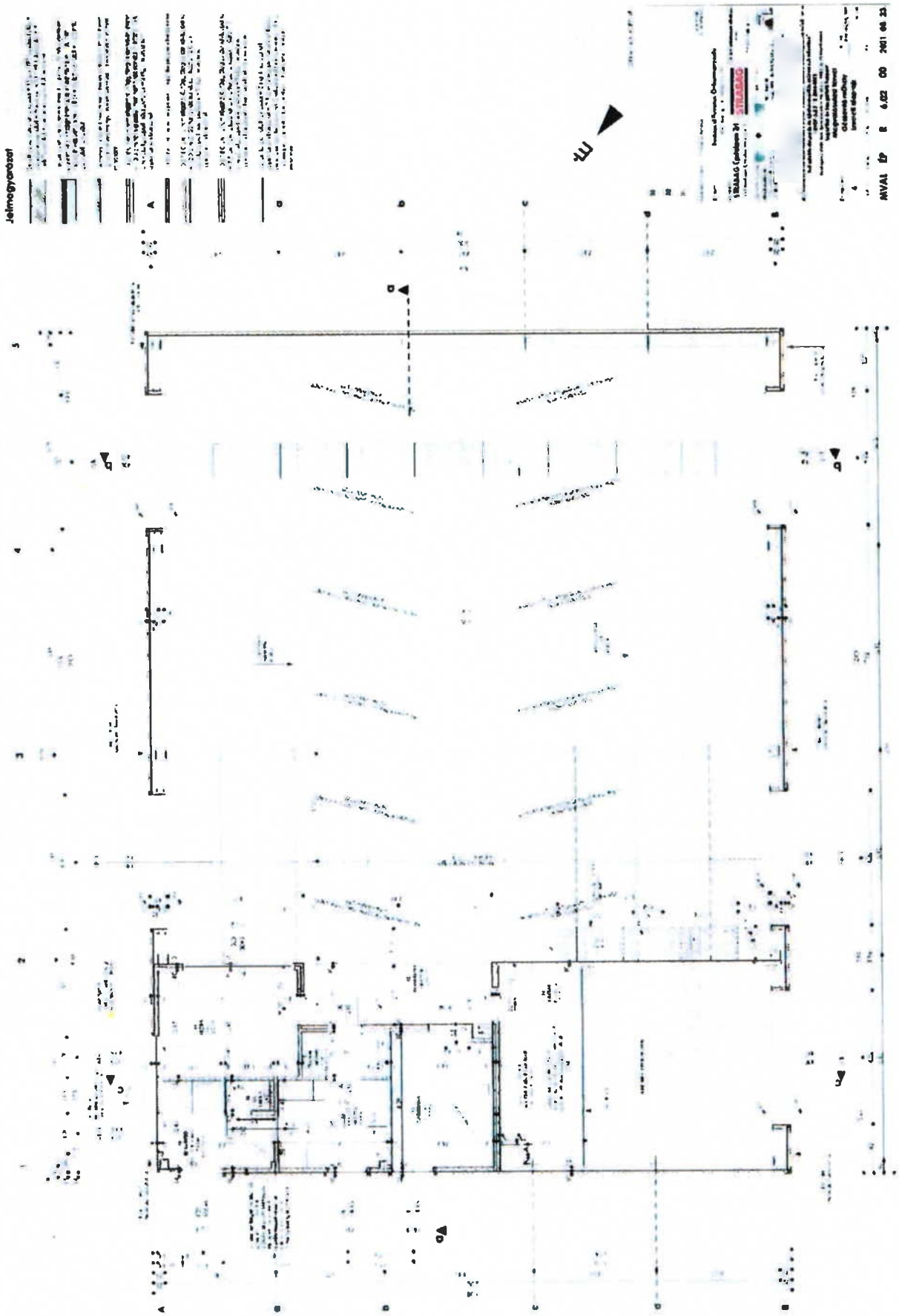
## *Gépkocsi-, konténer mosó épület (emelet)*



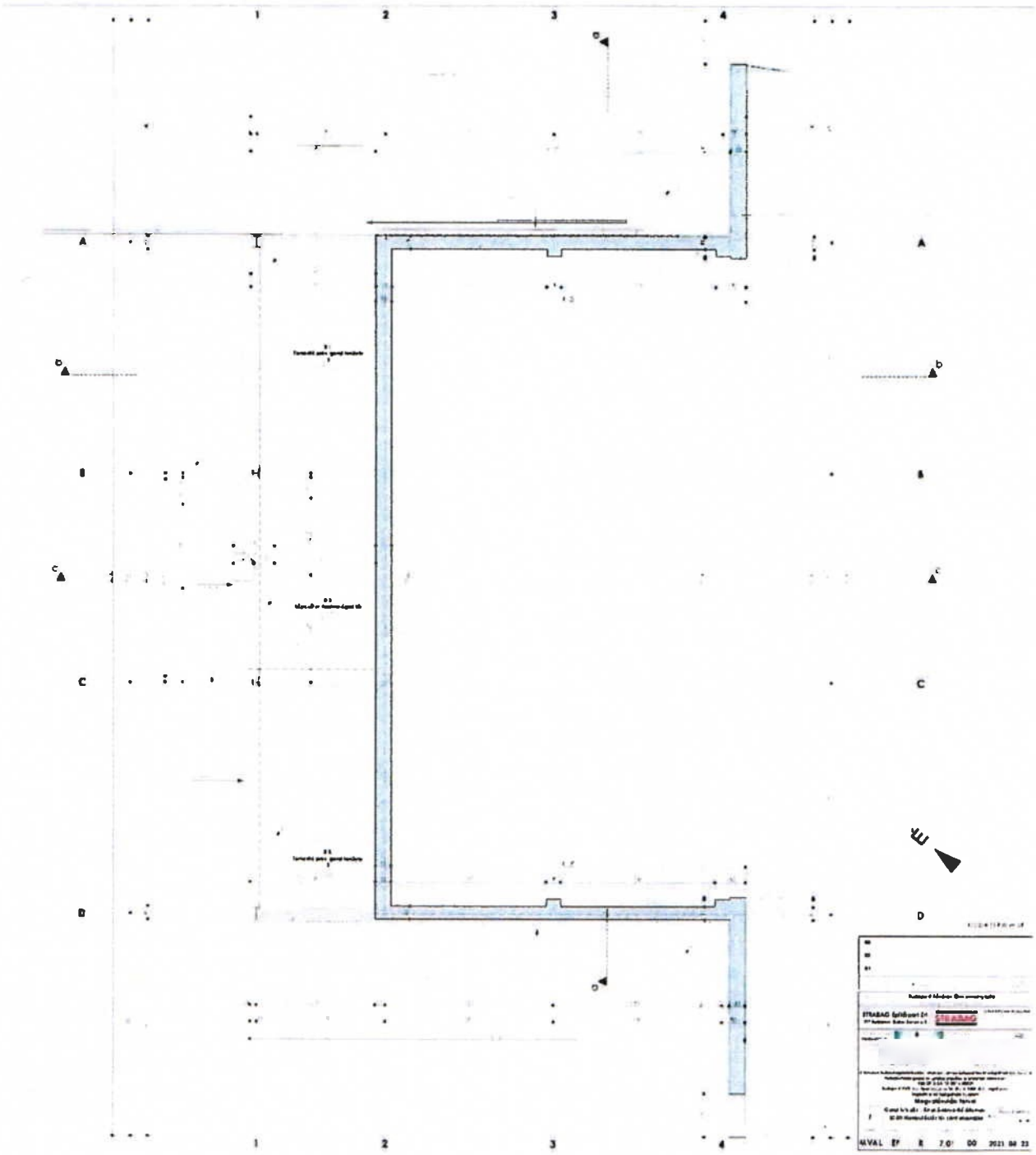
# Gépjavító műhely (fölszint)



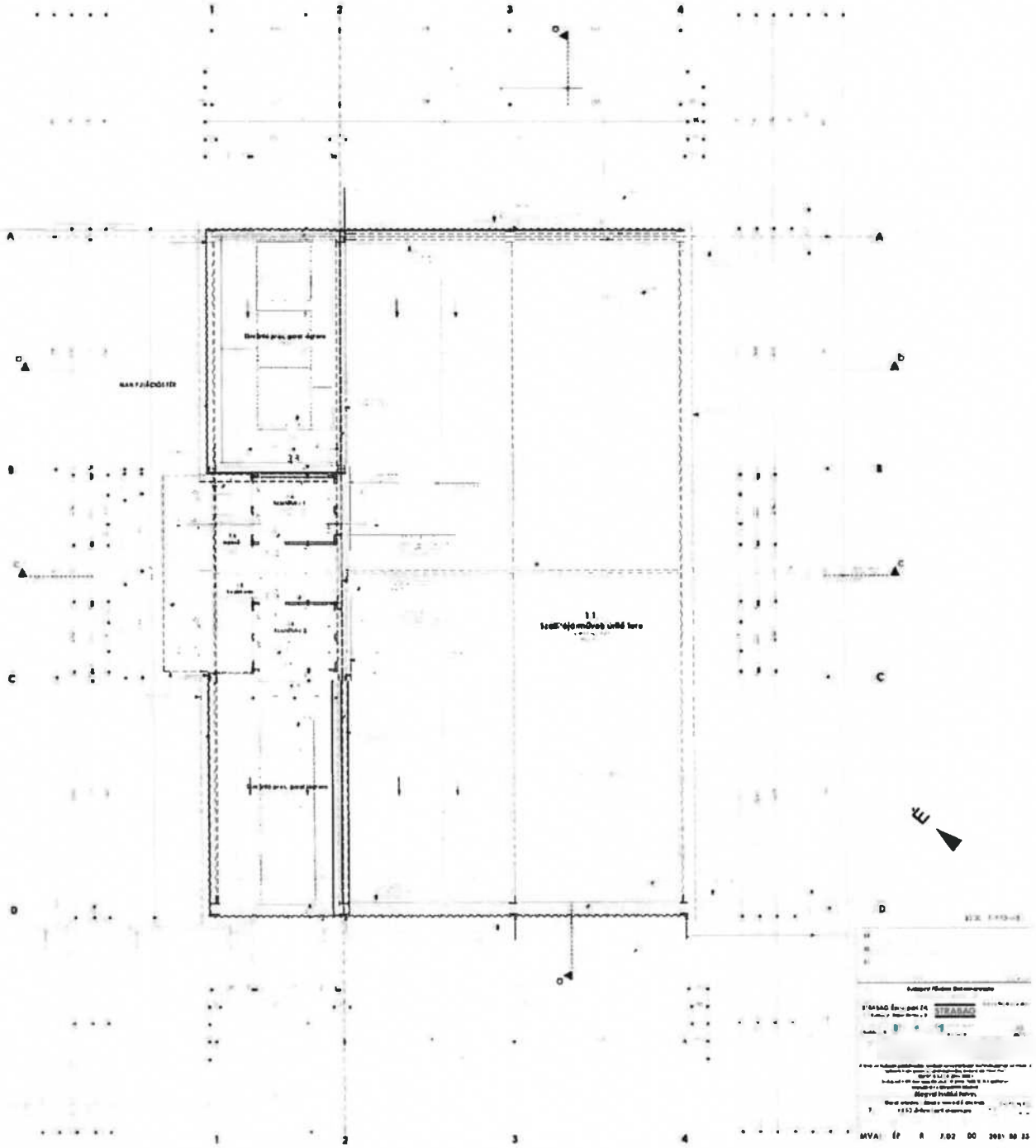
# Gépjavító műhely (emelet)



# Garat lefedés, Átrakó, tömörítő állomás (manipulációs tér)



# Garat lefedés, Átrakó, tömörítő állomás (ürítési szint)



# *Felépítmények alapterület-kimutatása*

| Portaépület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | közlekedő | földszint | 3,31 m² | kerámialap | újszerű |
| 02 | porta, biztonsági helyiség | földszint | 11,91 m² | linóleum | újszerű |
| 03 | WC előtér | földszint | 2,08 m² | kerámialap | újszerű |
| 04 | WC | földszint | 1,09 m² | kerámialap | újszerű |
| 05 | iroda | földszint | 8,94 m² | linóleum | újszerű |
| 06 | teakonyha | földszint | 3,6 m² | linóleum | újszerű |
| 07 | szerver helyiség | földszint | 4,84 m² | álpadló | újszerű |
| 08 | villamos fogadó, elosztó, mérő helyiség | földszint | 11,94 m² | cement sim. | újszerű |
| | Portaépület összesen: | | **47,71 m²** | | |
| | Fedett előlépcső: | | 10,29 m² | fagyálló kerámia | újszerű |

| Hulladékudvar Szociális blokk | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | előtér | földszint | 4,83 m² | kerámialap | újszerű |
| 02 | tartózkodó | földszint | 10,58 m² | kerámialap | újszerű |
| 03 | teakonyha | földszint | 3,58 m² | kerámialap | újszerű |
| 04 | kézmosó előtér | földszint | 3,14 m² | kerámialap | újszerű |
| 05 | zuhanyzó | földszint | 2,47 m² | kerámialap | újszerű |
| 06 | előtér | földszint | 1,31 m² | kerámialap | újszerű |
| 07 | WC | földszint | 1,31 m² | kerámialap | újszerű |
| | Hulladékudvar Szociális blokk összesen: | | **27,22 m²** | | |
| | Fedett előtér: | | 1,63 m² | fagyálló kerámia | újszerű |

| Mérlegház | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | iroda | földszint | 18,24 m² | kerámialap | újszerű |
| | Hulladékudvar Szociális blokk összesen: | | **18,24 m²** | | |

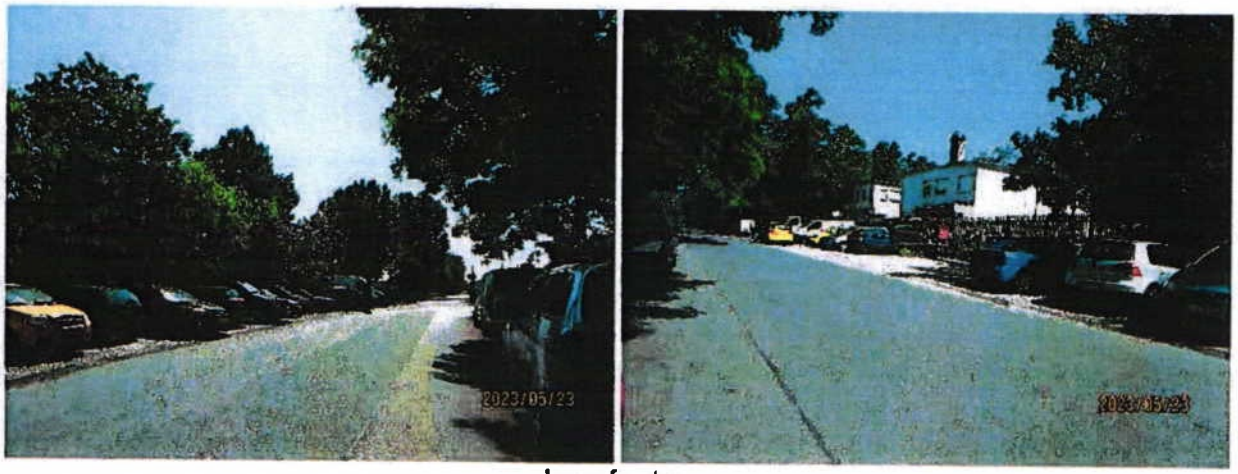
| Öltöző és pihenő épület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | közlekedő, előtér | földszint | 6,8 m² | kerámialap | újszerű |
| 02 | iroda | földszint | 11,76 m² | linóleum | újszerű |
| 03 | iroda | földszint | 11,44 m² | linóleum | újszerű |
| 04 | tartózkodó | földszint | 24,32 m² | kerámialap | újszerű |
| 05 | étkező-teakonyha | földszint | 18,87 m² | kerámialap | újszerű |
| 06 | előtér | földszint | 7,69 m² | kerámialap | újszerű |
| 07 | női mosdó | földszint | 2,57 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 08 | női öltöző | földszint | 6,33 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 09 | mosdó, zuhanyzó | földszint | 1,93 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 10 | WC | földszint | 1,44 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 11 | közlekedő, előtér | földszint | 2,87 m² | kerámialap | újszerű |
| 12 | férfi öltöző | földszint | 8,63 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 13 | mosdó, zuhanyzó | földszint | 10,27 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 14 | WC | földszint | 1,12 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 15 | férfi mosdó | földszint | 2,37 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 16 | WC-piszoár | földszint | 3,53 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 17 | gépészet | földszint | 5,03 m² | kerámialap | újszerű |
| 18 | WC | földszint | 1,44 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 19 | WC | földszint | 1,44 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| | fedett előtér | földszint | 17,08 m² | csúszásmentes fagyálló kerámia | újszerű |
| | Öltöző és pihenő épület összesen: | | **146,93 m²** | | |

| Gépkocsi-, konténer mosó épület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | konténermosó helyiség | földszint | 134,93 m² | hézagmentes, vízzáró ipari műgyanta | újszerű |
| 02 | konténermosó helyiség | földszint | 150,8 m² | hézagmentes, vízzáró ipari műgyanta | újszerű |
| 03 | fűtés | földszint | 4,59 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 04 | általános raktár | földszint | 4,59 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 05 | közlekedő | földszint | 2,88 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 06 | mosdó | földszint | 1,96 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 07 | WC | földszint | 1,26 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 08 | vezérlő | földszint | 4,56 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 09 | gépház | földszint | 9,6 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 10 | elektromos elosztó | földszint | 4,09 m² | gumi burkolat | újszerű |
| | Fölszint összesen: | | **319,26 m²** | | |
| 12 | kezelőjárda | emelet | 26,78 m² | taposó rács | újszerű |
| 13 | kezelőjárda | emelet | 28,92 m² | taposó rács | újszerű |
| | Emelet összesen: | | 55,7 m² | | |
| | Gépkocsi-, konténer mosó épület összesen: | | **374,96 m²** | | |

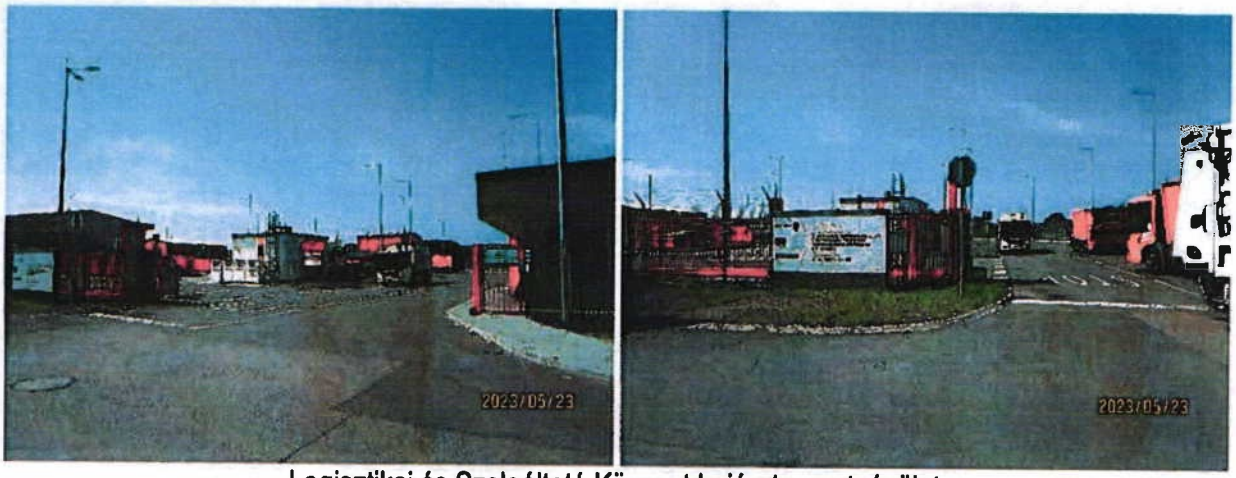
| Gépjavító műhely | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | zárt akkumulátor töltő helyiség | földszint | 5,32 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 02 | gépészeti helyiség | földszint | 10,55 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 03 | hulladéktároló | földszint | 5,39 m² | kerámialap | újszerű |
| 04 | mosdó-WC | földszint | 4,66 m² | kerámialap | újszerű |
| 05 | közlekedő | földszint | 8,3 m² | kerámialap | újszerű |
| 06 | műanyag edényhegesztő | földszint | 18,18 m² | saválló kerámia | újszerű |
| 07 | raktár | földszint | 30,46 m² | üvegszálas szálerősített beton | újszerű |
| 08 | javító műhely | földszint | 326,13 m² | üvegszálas szálerősített beton | újszerű |
| 09 | szerelő akna | földszint | 15,07 m² | taposó rács | újszerű |
| | Fölszint összesen: | | 424,06 m² | | |
| 10 | közlekedő | emelet | 14,56 m² | kerámialap | újszerű |
| 11 | iroda | emelet | 13,01 m² | linóleum | újszerű |
| 12 | előtér | emelet | 3,19 m² | kerámialap | újszerű |
| 13 | öltöző | emelet | 8,64 m² | kerámialap | újszerű |
| 14 | zuhanyzó | emelet | 7,11 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 15 | teakonyha | emelet | 12,02 m² | kerámialap | újszerű |
| 16 | raktár | emelet | 15,15 m² | kerámialap | újszerű |
| | Emelet összesen: | | 73,68 m² | | |
| | Gépjavító műhely összesen: | | 497,74 m² | | |

| Garat lefedés, átrakó, tömörítő állomás | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | tömörítő prés garat területe | manipulációs tér szintje | 35,38 m² | beton burkolat | újszerű |
| 02 | tömörítő prés garat területe | manipulációs tér szintje | 35,38 m² | beton burkolat | újszerű |
| 03 | lépcsőtér, technikai tér | manipulációs tér szintje | 27,09 m² | beton burkolat | újszerű |
| | Manipulációs tér szintje összesen: | | 97,85 m² | | |
| 1.1 | szállítójárművek ürítő területe | ürítési szint | 273,29 m² | aszfalt burkolat | újszerű |
| 1.2 | közlekedő | ürítési szint | 10,48 m² | bordázott acéllemez | újszerű |
| 1.3 | lépcsőtér, technikai tér | ürítési szint | 5,03 m² | bordázott acéllemez | újszerű |
| 1.4 | kezelőfülke 1. | ürítési szint | 6,23 m² | linóleum | újszerű |
| 1.5 | kezelőfülke 2. | ürítési szint | 6,23 m² | linóleum | újszerű |
| | Ürítési szint összesen: | | 301,26 m² | | |
| | Garat lefedés, átrakó, tömörítő állomás összesen: | | 399,11 m² | | |

## *Képek*




Ipacsfa utca




Logisztikai és Szolgáltató Központ bejárata, portaépület




A portaépület és a belső kialakítása



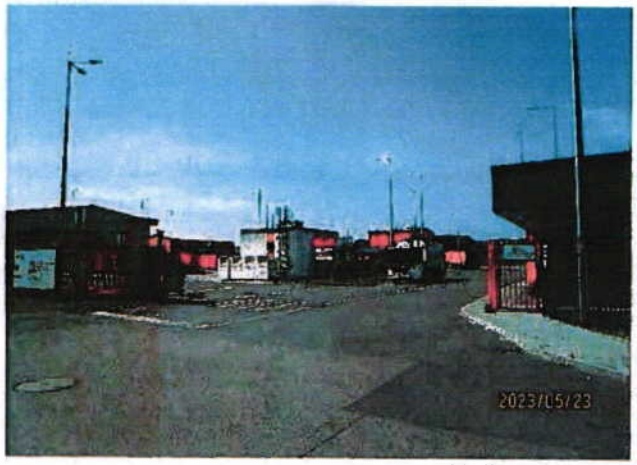

Mosdó, WC




LG kazán és Bosch villanybojler, klíma




Kapcsolószekrények, szerverszoba



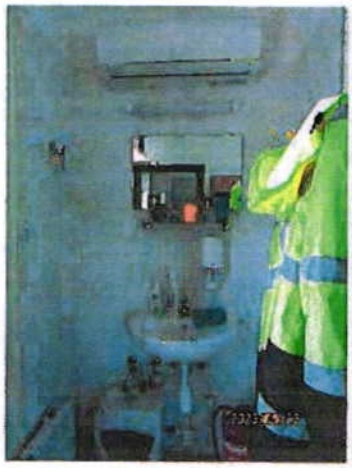
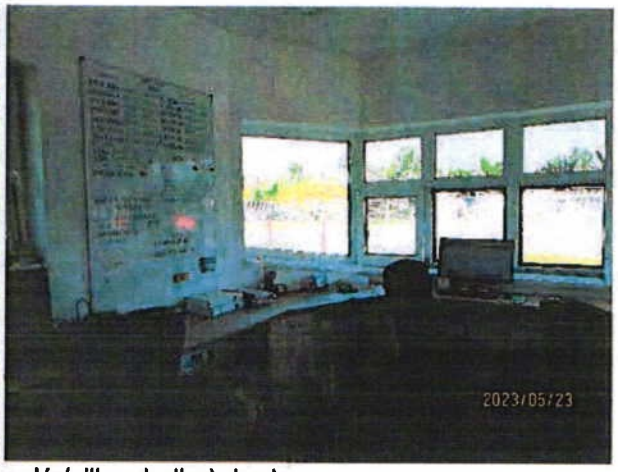



Hulladékudvar szociális blokk





Mérlegház, kézmosó


Mosdó (villanybojler), iroda






Aszfaltba beépített mérlegek az épület két oldalán



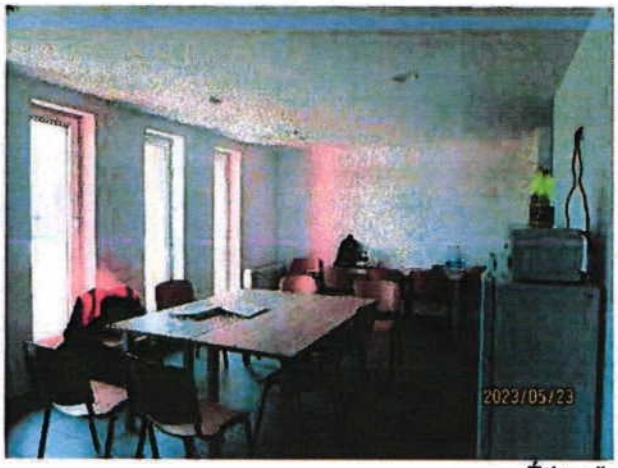


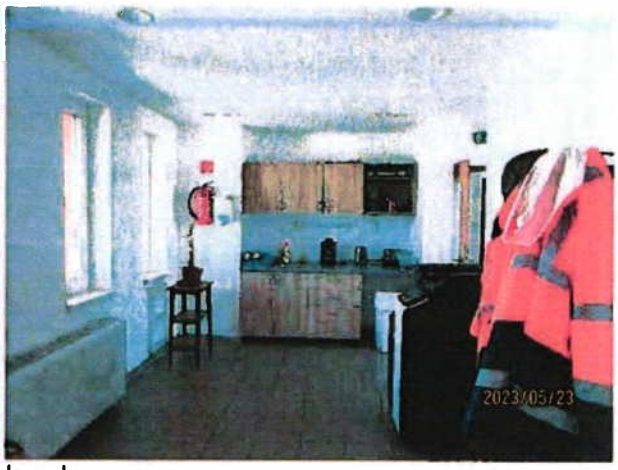

Öltöző és pihenő épület






Iroda, tartózkodó



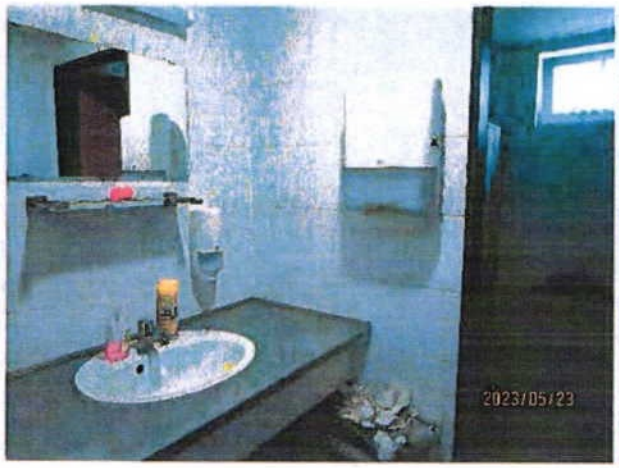


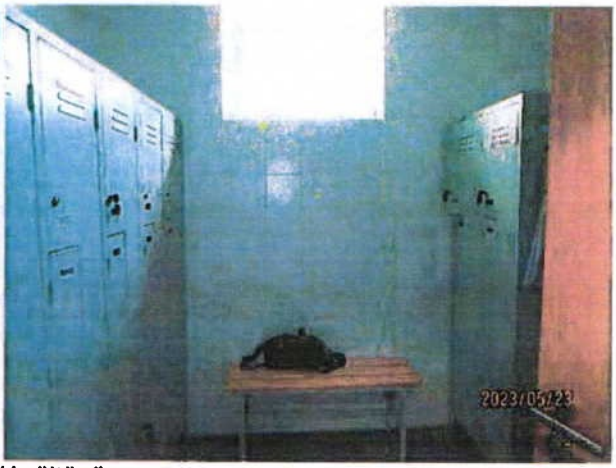

Étkező, konyha



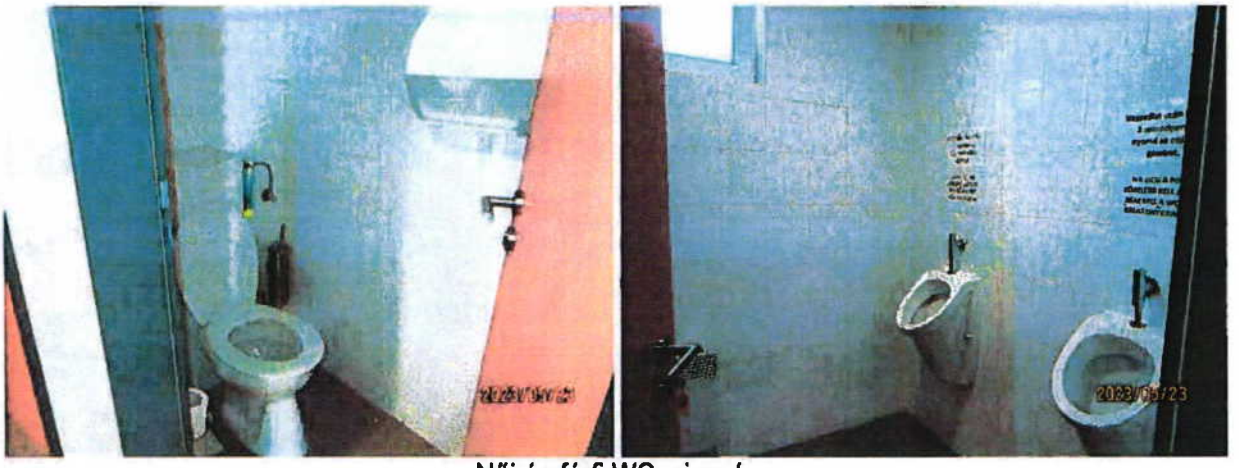


TESY melegvíztároló tartály, fali csap





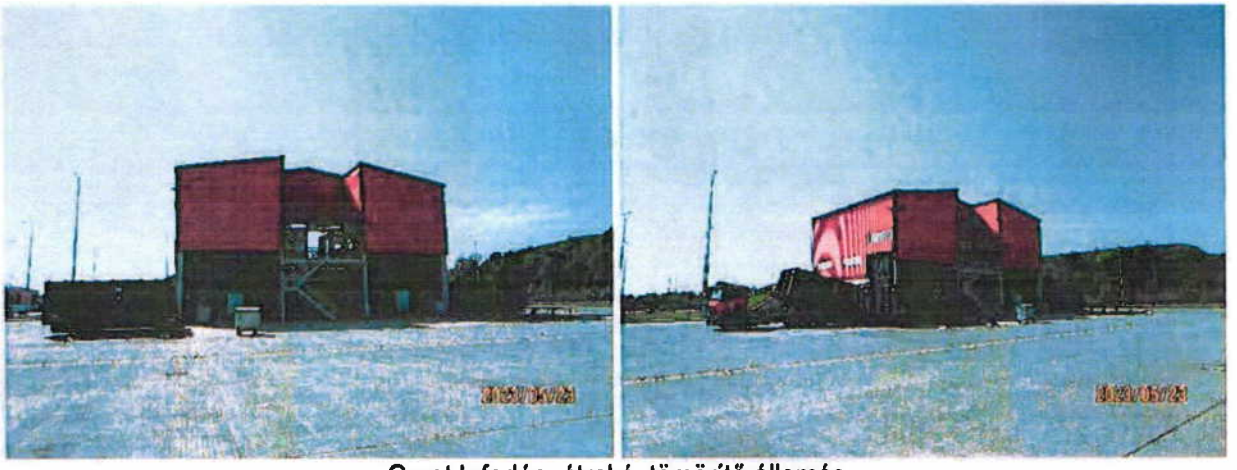

Női mosdó, öltöző



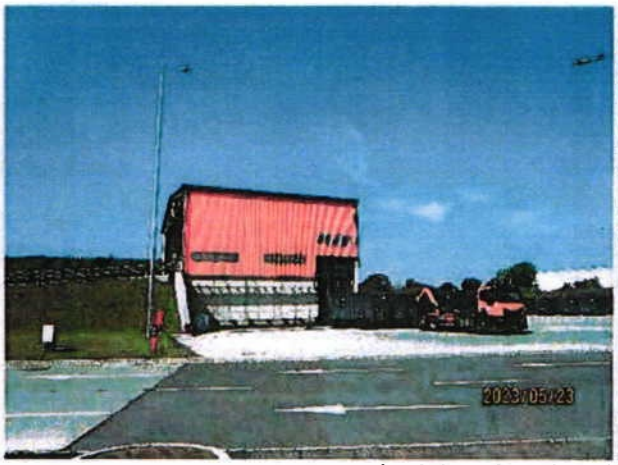
Női és férfi WC, piszoár



Férfi mosdó, öltöző



Garat lefedés, átrakó, tömörítő állomás

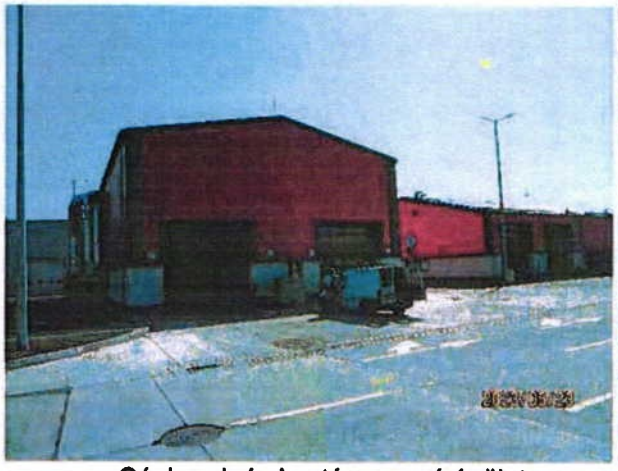
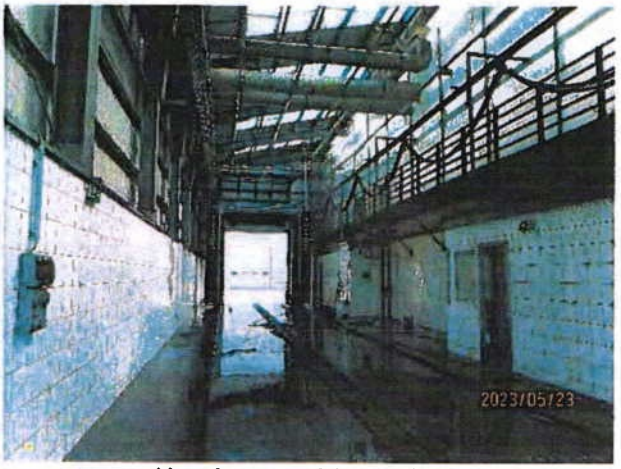



Irodakonténer kezelőfülke, tömörítő prés





Felhajtó a tömörítőhöz

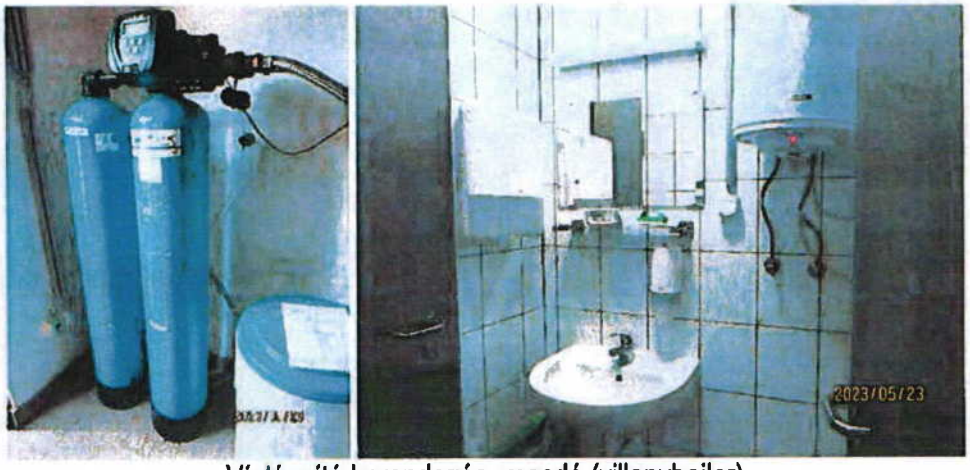




Gépkocsi- és konténermosó épület

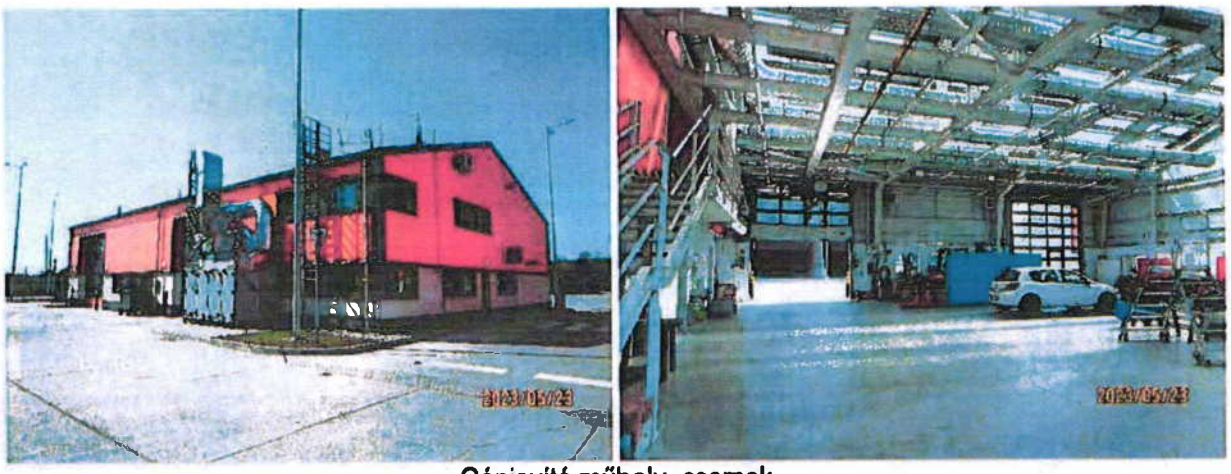
Konténermosó berendezés




Futómacska, gépészet



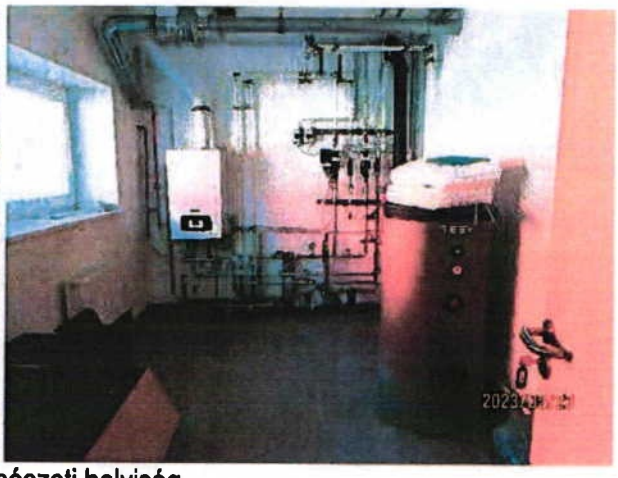

Vízlágyító berendezés, mosdó (villanybojler)



Gépjavító műhely, csarnok




Csarnok, raktár

Mosdó-WC, gépészeti helyiség



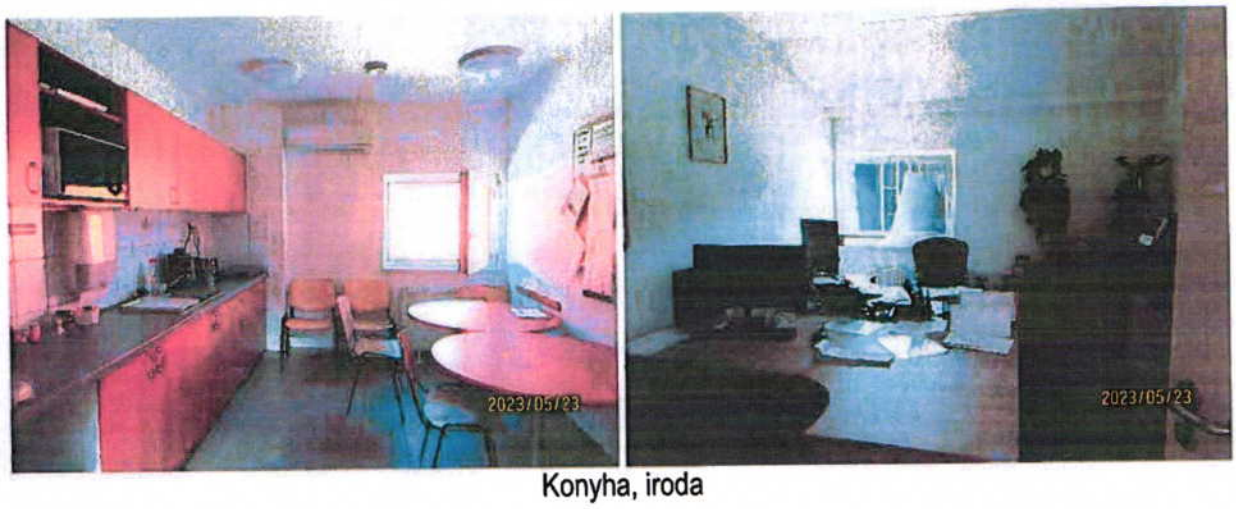

Galéria, öltöző



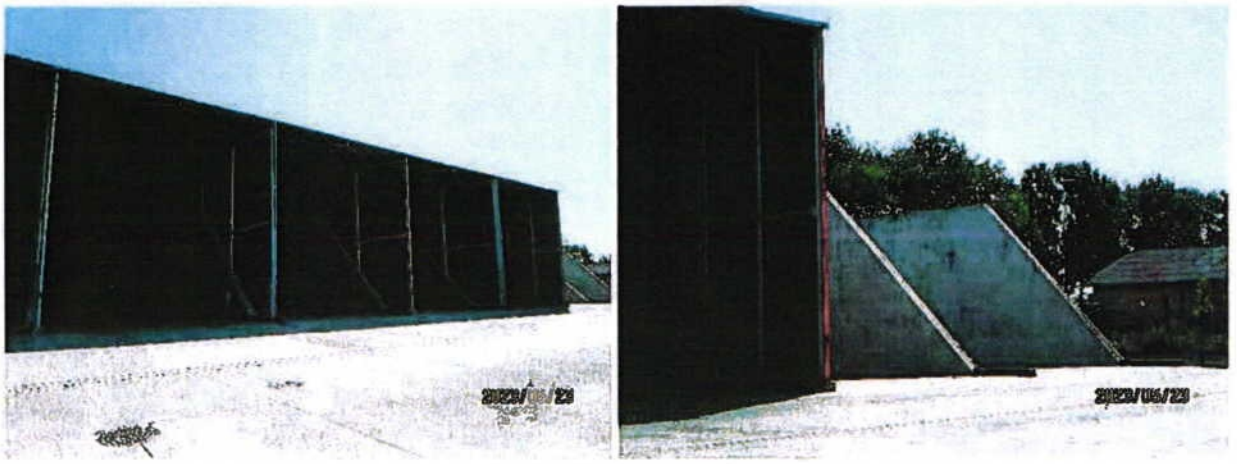

Mosdó, zuhanyzó



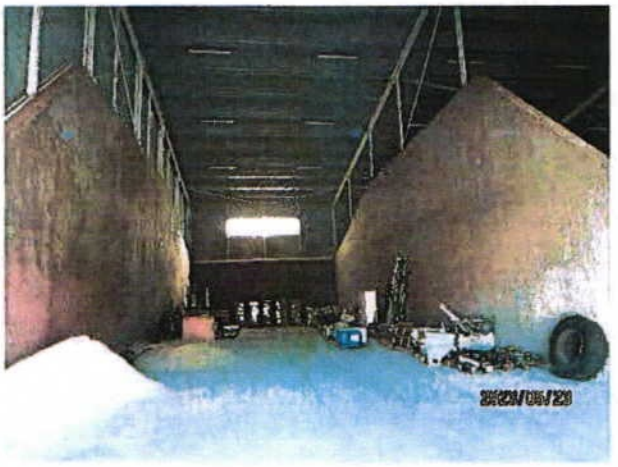

Raktár




Konyha, iroda



Fedett tároló csarnok



Zárható garázsok

*Havas Szakértő Iroda Kft.*
*Budapest*

# ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A BKM FKF Hulladékgazdálkodási Divízió Logisztikai és Szolgáltató Központ technológiai berendezések, eszközök bérleti díj összegének megállapítása**

---



Budapest, 2023. június

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 1. Megbízás:

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízást adott a *Havas Szakértői Iroda Kft*-nek a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő és a Budapesti Közművek Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási Divízió Logisztikai és Szolgáltató Központ használatában levő eszközállomány szakértői vizsgálatára és bérleti díj összegének meghatározására.

## 2. Az értékelés módszere:

Az értékbecslést a Megbízó által átadott mennyiségek, valamint műszaki-, és számviteli adatok alapulvételével végeztük el. Helyszíni szemlét 2023. június 6-án tartottunk.

Számításunk azon a tényen alapul, hogy egy vagyontárgy reális bérleti díja a vagyontárgy értékével, vagy az általa nyújtott szolgáltatás értékével arányos.

Szakértői munkánk során első lépésként megvizsgáltuk a Budapest, XVIII. Ipacsfa u. 14. szám alatti ingatlanon telepített kommunális hulladék átrakó, valamint lakossági hulladékudvar technológiai és egyéb eszközállomány összetételét, állapotát, műszaki jellemzőit. Vizsgáltuk az egyes eszközök eredeti beszerzési értékét, majd pótlási költség alapú számítással meghatároztuk aktuális értéküket. Ennek alapulvételével, diszkontált cash-flow módszerrel meghatároztuk az eszközállomány hasznos élettartam végére becsülhető maradványértékének jelenértékét és az aktuális eszközérték, valamint a maradványérték jelenértékének különbsége alapján számítottuk ki a bérleti díj értékét.

Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint, a piaci érték becslésekor követendő és meghatározott szempontoknak megfelelően végeztük el.

Kijelentjük, hogy az eszközök és a bérleti díj értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

## 3. Általános megállapítások:

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Megrendelő a KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 azonosító számú projekt keretében a Budapest, XVIII. ker. Ipacsfa utca 14. sz. alatti ingatlanon kommunális hulladék átrakó telepet és lakossági hulladékudvart

létesített. Az ingatlan kialakítása, ill. a szükséges technológia berendezések és eszközök beszerzése a projekt keretében az Európai Unió Kohéziós Alapjának támogatásával, valamint Budapest Főváros Önkormányzata saját forrásból történő finanszírozásával valósult meg.

A projekt keretében létesített Logisztikai és Szolgáltató Központ (LSZK) napi 400 tonna, éves szinten 110 000 tonna kommunális hulladék átrakását teszi lehetővé teljesen zárt, bűz- és pormentes technológiával, alacsony zajkibocsátás mellett. A művelet eredményeként egy tömörített hulladékot szállító gépjármű pótkocsival együtt akár két és fél, három hulladékgyűjtő jármű (kukásautó) rakományát tudja környezetkímélőbb és a fővárosi közúthálózatot kevésbé terhelő módon a hulladékkezelés helyszínére eljuttatni. A hulladékkezelés helyétől legtávolabb eső dél-pesti kerületekben a kommunális (háztartási) hulladékot begyűjtő kukásautók a Logisztikai Központba mennek, hogy a rakományukat további tömörítést követően, zárt konténerben kamionok szállítsák el a kezelés helyére.

A központ nem csak átrakóállomásként működik, hanem helyet ad egy új lakossági hulladékudvarnak is. Itt olyan hulladékok adhatók le szelektív módon, amelyek kidobására a házhoz menő hulladékgyűjtés során nincs, vagy csak korlátozott mennyiségben van lehetőség. Leadhatók többek között a lomhulladékok, bontási törmelékek, elektromos és elektronikai hulladékok, stb.

Az LSZK kialakítása, az eszközállomány beszerzése 2021-22-ben történt. 2022. májusban próbaüzem kezdődött, az üzemszerű működés 2023. augusztus óta egy műszakban történik.

## 4. Az alkalmazott technológia ismertetése:

A létesítmény legfontosabb technológiai berendezése az átrakómű. Az átrakó garat 4,5 méterrel magasabban helyezkedik el a tároló konténerek szintjéhez képest. A garathoz a hulladék beszállító tehergépkocsi (kukásautó) tolatva érkezik és a garatba üríti a begyűjtött kommunális hulladékot. Az ürítő garatból hidraulikus áttoló és tömörítő berendezés segítségével kerül a hulladék a szállító konténerbe. A por megkötésére a garat fölé szerelt vízágyú szolgál.

Párhuzamosan két, teljesen egyforma ürítő garat és tömörítő egység került kialakításra.

A telepen ezen kívül hídmérlegek, különféle konténerek, mosó és egyéb kiszolgáló, kiegészítő berendezések szolgálják az üzemszerű működést. Az átrakómű eszközállományának beszerzése 2021 – 2022-ben történt, a technológiai rendszer összeállítására és üzemi próbájára 2022-ben került sor.

A technológiát alkotó berendezések tételes felsorolása a mellékelt értékelési táblázatban található.

# 5. A berendezések bérleti díjának meghatározása:

A Logisztikai és Szolgáltató Központ berendezés állományának bekerülési új értéke eszközcsoportonként a következő volt:

| Megnevezés | Bekerülési érték *Ft* |
|---|---|
| Gépjármű- és konténermosó | 131.433.933 |
| Átrakómű, vezérlés | 546.398.661 |
| Mérlegek | 21.905.000 |
| Tároló berendezések (konténerek) | 58.552.000 |
| Mobíliák, bútorok | 5.428.657 |
| **Összesen:** | **763.718.251** |

Az első lépésben a létesítmény eszközállományának tervezési, várható hasznos élettartamát becsültük meg. A berendezések kialakítása, valamint az alkalmazott technológia és az üzemelési körülmények figyelembevételével (rendeltetésszerű használat és rendszeres, szakszerű karbantartás mellett) szakértői tapasztalatunk alapján a várható működési élettartamot 15 évben prognosztizáljuk.

A számítás következő lépésében az eszközállomány 1 éves működése után, az aktuális (jelen)értéket számítottuk ki pótlási költség alapú módszerrel, az 1 éves fizikai és funkcionális amortizáció figyelembevételével. Az aktuális jelenérték (a mellékelt részletes számítás alapján) 705.675.000 Ft.

Következő lépésként a 15 éves működés végi maradványértékét, ill. ennek jelenértékét határoztuk meg. Ennek során a következő feltételezésekkel éltünk:

- Az eszközök éves fizikai értékcsökkenését az előző évi értékhez képest mindig 1/15, azaz 6,7%-osnak vettük fel (degresszív lefutás);
- A funkcionális értékcsökkenés nagyságát évente átlagosan 1 %-ban, 15 év alatt összesen 15 %-ban vettük figyelembe.
- A jelenlegi „inflációs sokk" kezelésére egy reál-diszkontrátán alapuló cash-flow számítást végeztünk, ami az infláción felüli hozamelvárást mutatja (így a bevételek és költségek is reálértéken kerülnek feltüntetésre). A reál diszkontráta meghatározása:

| Tényező | Érték |
|---|---|
| 28,7 éves zéró kupon hozam (ÁKK) | 7,2 |
| Hulladékpiaci felár | 2,5 |
| Szektorkockázati felár | 2,0 |
| Technológiai felár | 1,5 |
| Elhelyezkedési felár | 0,0 |

| | |
|---|---|
| Diszkontráta (nominális) | 13,2 |
| Diszkontráta (reál) | **10,2** |

A 28,7 éves (rendelkezésre álló leghosszabb periódusú) zérókupon kötvény nominális hozama (7,2 %), és az egyes felárak 15 % körüli nominális hozamelvárást eredményeznek (forrás: ÁKK). Mivel az MNB 2023 márciusi inflációs jelentése szerint az infláció - 2024 után – 3 % környékén fog hosszú távon stabilizálódni, ezért a reál diszkontrátát 10,2 %-ra becsültük, mely (egyéb változás nem lévén) megegyezik a tőkésítési rátával.

A 15 éves működési időszak végén az eszközállomány maradványértékének jelenértéke a mellékletben részletezett számítások alapján a következő:

| **Megnevezés** | **Nettó érték (Ft)** |
|---|---|
| 15. év végi maradványérték | 213.097.000 |
| Reál diszkontráta (10,2 %/év) | 23 % |
| **A maradvány érték jelenértéke (Ft)** | **49.642.000** |

A 15 évre számított bérleti díj összege ennek megfelelően:

| Megnevezés | Nettó érték<br>*Ft* |
|---|---|
| Eszközállomány jelenlegi értéke | 705.675.000 |
| 15. év végi maradványérték jelenértéke | 49.642.000 |
| **15 éves bérleti díj teljes összege** (a két érték különbségeként) | **656.033.000** |

**A Logisztikai és Szolgáltató Központ technológiai rendszerének (gépek, berendezések) érték alapon meghatározott reális nettó bérleti díja számításunk szerint a következő:**

| Megnevezés | Nettó érték<br>*Ft* |
|---|---|
| Teljes bérleti díj | 656.033.000 |
| Éves bérleti díj | 43.736.000 |
| Havi bérleti díj | 3.645.000 |
| Napi bérleti díj | 120.000 |

Budapest, 2023. június 21.

Havas Szakértői Iroda Kft.

***Havas László***
okl. gépészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő
ügyvezető igazgató

## Mellékletek:

Az eszközök értékének és maradványértékének meghatározása
A maradványérték jelenértékének számítása
Fényképek

**Az eszközök értékelése**

| Beépítés helye | | Berendezés, gép neve | Típusjel | Gyártási szám | Menny. | Bekerülési nettó érték | Hasznos élettartam | Az eszköz életkora | Fiz. é. cs. | Funkc. é.cs. | Számított nettó jelenérték | Funkc. é.cs. | Nettó maradványérték a működés végén |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Építmény | Helyiség | | | | db | Ft | év | év | | | Ft | 15 év | Ft |
| Gépjármű- és konténermosó | Csarnok | Konténermosó | BWK1300 tartálytisztító | M04344 | 1 | 64 186 429 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 59 308 000 | 15% | 17 910 000 |
| | | | Teha BR1000G vízmelegítő | 173763 | 1 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | Agre ipari kompresszor | 130044000298 | 1 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Keretes mosó | Washtech Maxiwash Vario 6-0705 mosóberendezés | 76351990-6-0705 1665 | 1 | 67 247 505 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 62 137 000 | 15% | 18 764 000 |
| | | | Washtech MFA 10-40 BBK kavicsszűrő rendszer | | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| Átrakó | Technológia | Átrakóállomás rátolóval és mozgatókocsikkal | SP-42 S-G | Tömörítőgép: 07857<br>Rátoló: 07859 | 2 | 546 398 661 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 504 872 000 | 15% | 152 459 000 |
| | | | | Tömörítőgép: 07858<br>Rátoló: 07860 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Kamerarendszer | Techson Smart Speed | - | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | - | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Pormegkötő vízágyú | Hennlich HE15 | 13.345.938 | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Elektromos motor | Hoyer IE3 | SH30716240063 | 4 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | SH30716240068 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | SH30716240069 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | SH30716240072 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Hidraulikus tápegység | Bosch Rexroth<br>ABHAG-5577-0-B3 | 10097 | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | 10097 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Tartály (konténer) | Speciális, széles nyílású TTS-27 $m^3$-es tartály | 31382-31435 | 54 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | Irodakonténer | Irodakonténer és kezelőfülke | Containex Irodakonténer 10' | 152009195<br>152009196 | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Klíma | Polar Lite klíma SIEH0025SDL/SO1H0025SDL | - | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Konvektor | Stiebel Eltron konvektor CNS 200 trend | 239664-9563-625701 | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | | | 239664-9549-613830 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Tüzoltó készülék | Gloria PD2GA 2 kg-os porral oltó készülék | 13A70B | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| Mérlegek | Belépő oldal | Hídmérleg | VHS típusú 18 m hosszú, 3 m széles 60 tonna mérőképességű sekély aknás hídmérleg | 100834/21-18-18 | 2 | 21 905 000 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 20 240 000 | 15% | 6 112 000 |
| | Kilépő oldal | | | 100934/21-18-19 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | Belépő oldal | Tömegmérő főegység | EMX100/111 mikroprocesszoros tömegmérő főegység | 100834 | 2 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | Kilépő oldal | | | 100934 | | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | - | Ipari mérleg | KPZ 2D szuperlapos 1,5 t mérőképességű ipari mérleg | - | 1 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| Konténerek | | Nyitott, görgős konténer | GN-11; 11 m3-es | | 6 | 54 352 000 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 50 221 000 | 15% | 15 165 000 |
| | | Zárt, görgős konténer | GZ-28; 28 m3-es | | 14 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Zárt, görgős konténer | GZ-32; 32 m3-es | | 4 | | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | | 15% | |
| | | Műanyag hulladékgyűjtő tartály | Europlast AWB 1100 L | | 50 | 4 200 000 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 3 881 000 | 15% | 1 172 000 |
| Mobíliák, bútorok | | | | | 177 | 5 428 657 | 15 | 1,0 | 6,7% | 1% | 5 016 000 | 15% | 1 515 000 |
| Összesen: | | | | | | **763 718 251** | | | | | **705 675 000** | | **213 097 000** |

## Az eszközállomány 15. évi maradványértéke jelenértékének számítása

| | | Érték | 15. év végi nettó maradványérték |
|---|---|---|---|
| | | *Ft* | *Ft* |
| Eszközállomány aktuális értéke | | 705 675 000 | 213 097 000 |
| | | | |
| Diszkontráta | 10,20% évente | 100% | 23% |
| Jelenérték | Ft | **705 675 000** | **49 642 474** |

| Fényképek | Megnevezés: | Logisztikai és Szolgáltató Központ (Bp. XVIII. Ipacsfa u. 14.) |
|---|---|---|



| 1. | Logisztikai és Szolgáltató Központ |
|---|---|



| 2. | Logisztikai és Szolgáltató Központ |
|---|---|



| 3. | Konténermosó berendezés |
|---|---|




| 4. | Keretes mosó berendezés |
|---|---|



| 5. | Átrakóállomás (gépkocsi ürítés) |
|---|---|



| 6. | Garat, rátoló és préselőberendezés |
|---|---|

| Fényképek | Cím: | Logisztikai és Szolgáltató Központ (Bp. XVIII. Ipacsfa u. 14.) |
|---|---|---|



| 7. | Átrakó kezelőfülkék |
|---|---|



| 8. | Pormegkötő vízágyú |
|---|---|



| 9. | Átrakó hidraulikus egység |
|---|---|



| 10. | Tartálymozgató berendezés |
|---|---|



| 11. | 27 $m^3$-es tartály (konténer) szállítása |
|---|---|



| 12. | Kamerarendszer |
|---|---|

| Fényképek | Cím: | Logisztikai és Szolgáltató Központ (Bp. XVIII. Ipacsfa u. 14.) |
|---|---|---|



| 13. | 60 tonnás hídmérleg (belépő oldal) |
|---|---|



| 14. | 60 tonnás hídmérleg (kilépő oldal) |
|---|---|



| 15. | 1,5 tonnás ipari mérleg |
|---|---|



| 16. | 11 $m^3$-es nyitott, görgős konténerek |
|---|---|



| 17. | Zárt, görgős konténerek |
|---|---|



| 18. | Műanyag hulladékgyűjtő tartályok |
|---|---|

*Az értékelés azonosítója: F23Ú106*

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS




**Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. szám alatti,**

**42544/22 hrsz.-ú, hulladékkezelő telepről**

Budapest, 2023.06.02.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 19 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

## TARTALOMJEGYZÉK

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ** ..... **2**
**1. KIINDULÁSI ALAPADATOK** ..... **4**
1.1 Megbízás, az értékelés célja ..... 4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk: ..... 4
**2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE** ..... **4**
2.1 Elhelyezkedés, környezet ..... 4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok ..... 5
2.3 Az ingatlan jellemzői ..... 6
2.4 SWOT analízis ..... 10
**3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK** ..... **11**
**4. ÉRTÉKELÉS** ..... **13**
4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre ..... 13
**5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA** ..... **17**
**6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK** ..... **18**
**MELLÉKLETEK** .....
Tulajdoni lap .....
Térképmásolat .....
Helyszínrajz .....
Ingatlanra vonatkozó szabályozás (TSZT) .....
Közműtérkép .....
Alaprajzok .....
Felépítmények alapterület-kimutatása .....
Képek .....

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a *Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. szám alatti, 42544/22 hrsz.-ú*, kivett hulladékkezelő telep megnevezésű ingatlan bérleti díjának meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

| | |
|---|---|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2023.06.02. |
| Az értékelés célja: | piaci bérleti díj meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2023.05.22. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasonlító módszer és ún. inverz hozamszámítás |

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

| | |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | kivett hulladékkezelő telep |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | nagyválogató létesítmény |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | 1106 Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 42544/22 |
| Telek területe: | 30 384 m² |
| Tulajdonos, tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat, 1/1 |
| Értékelt ingatlanrész: | teljes ingatan |

**Az értékelés megállapításai, eredménye**

| | |
|---|---|
| Az **ingatlan éves piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **249 600 000 Ft + áfa,**<br>azaz kétszáznegyvenkilencmillió-hatszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan havi piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **20 800 000 Ft + áfa,**<br>azaz húszmillió-nyolcszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan napi piaci bérleti díja**, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **683 800 Ft + áfa,**<br>azaz hatszáznyolcvanháromezer-nyolcszáz forint + áfa |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Budapest Főváros Önkormányzatának beruházásában a Nagyválogatómű európai uniós támogatás keretében két eredményes közbeszerzési eljárás lefolytatását követően, két külön beruházásban valósult meg.

**Budapest Főváros Önkormányzata**, mint Megrendelő *„A KEOP-1.1.1/B/10-11-2013-0002 azonosítószámú Projekt keretében létesítendő, szelektíven gyűjtött hulladék válogatását és bálázását végző „Nagy" válogatómű létesítmény építési kivitelezése, valamint a kivitelezéshez szükséges tervek elkészítése FIDIC Sárga Könyve alapján"* tárgyban szerződést kötött 2015. április 7. napján a közbeszerzési eljárásban nyertes ajánlattevővel, a **Colas Alterra Zrt.**-vel, mint Vállalkozóval.

**Budapest Főváros Önkormányzata**, mint Megrendelő *„A KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében a „Nagy" válogatómű technológia berendezéseinek kialakítása, szállítása, telepítése és az ingatlanon meglévő Épület bővítése"* tárgyban szerződést kötött 2020. szeptember 23. napján a közbeszerzési eljárásban nyertes ajánlattevővel, a **BH 2020 Konzorcium**mal (Bazaltech Mérnöki Szoláltató Kft – konzorciumvezető és a Homokhátsági Környezettechnika Kft.), mint Vállalkozóval.

A Budapest X. kerület, Ezüstfa utca 12. szám alatti ingatlanon létesítendő válogatóműben kialakítandó hulladékkezelő technológiai soroknak 15.000 tonna/év szelektíven gyűjtött műanyag/fém hulladékfeldolgozását kell biztosítania. A kezelendő anyagfajták a lakossági szelektív hulladékgyűjtés keretében begyűjtésre kerülő műanyag, kompozit és fém hulladékok.

A válogatómű létesítmény megvalósulását, a próbaüzem sikeres lezárultát és a bérleti szerződés megkötését követően a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. vette üzemeltetésbe.

Feladatunkat képezte az ingatlan technológiai gépek és bútorok nélküli, napi piaci bérleti díjának meghatározása. Számításaink során bontási költségeket nem vettük figyelembe.

Budapest, 2023.06.02.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Géczi Gábor
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám: 900622/2022

Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

## *1.1 Megbízás, az értékelés célja*

A Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a *Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. szám alatti, 42544/22 hrsz.-ú*, kivett hulladékkezelő telep megnevezésű ingatlan napi bérleti díjának meghatározásával.

## *1.2 Az értékeléshez felhasznált információk:*

**Beszereztük:** tulajdoni lapot, térkémásolatot, alaprajzokat, műszaki leírásokat, a létesítmény bekerülési költségét (árazott költségvetés és vállalkozási szerződések alapján).

***Helyszíni szemle:***

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

# 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

## *2.1 Elhelyezkedés, környezet*

Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületének keleti részén, Kőbánya-Kertvárosban található. A kerület összesen 11 városrészből épül fel: Felsőrákos, Gyárdűlő, Keresztúridűlő, Kőbánya-Kertváros, Kúttó, Laposdűlő, Ligettelek, Népliget, Óhegy, Téglagyárdűlő és Újhegy. Északon a XIV. és a XVI. kerület, nyugaton a VIII. és a IX. kerület, délen a XIX. és a XVIII. kerület, keleten a XVII. kerület határolja. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben. A 20. században olyan új iparágak telepedtek meg a környéken, mint a vegyipar, az élelmiszeripar és a villamossági ipar.




Az ingatlan az Ezüstfa utca – Eszterlánc utca – Tündérfürt utca és a Napmátka utca által határolt területen található. Megközelítése gépjárművel az Ezüstfa és az Eszterlánc utca felől is lehetséges. Tömegközlekedési

eszközök közül a 168E autóbusz megállója 350 m-es gyalogtávra található. Infrastrukturális ellátottsága átlagos, közelében az új köztemető, valamint ipari- és lakóövezetek találhatóak.




## 2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

| | |
|---|---|
| **Ingatlan természetbeni címe:** | Budapest X. ker., Ezüstfa u. 12. |
| **Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:** | Budapest X. ker., Ezüstfa u. 12. |
| **Helyrajzi száma:** | 42544/22 |
| **Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:** | Fővárosi Önkormányzat.; 1/1 |
| **Megnevezése:** | Kivett hulladékkezelő telep |
| **Funkció a valóságban:** | Nagyválogató létesítmény |
| **Telek alapterülete:** | 30 384 m² |
| **Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:** | - Vezetékjog 34 m² területre, jogosult: Magyar Telekom Nyrt.<br>- Közérdekű használati jog 1 m² területre, jogosult: Magyar Telekom Nyrt. |

## *2.3 Az ingatlan jellemzői*

A megépült „Nagy" válogatómű és bővítése a fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése céljából jött létre. A válogatómű kivitelezési helyszíne a természetben 1106 Budapest, Ezüstfa utca 12. 42544/22 hrsz. alatt felvett ingatlan – összesen 30.384 m² területen valósult meg, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata. Megvalósulását és üzembehelyezését követően a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Üzemeltető), mint a Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság jogutódja vette üzemeltetésbe.

A kívánt műanyag- és fém válogatósor üzemeltetéséhez szükséges csarnoképületet, géptároló szint portaépülettel, hídmérleget, mérlegházat, iroda- és szociális épületet, valamint a parkolót magába foglaló telephely létesítése és üzembehelyezése megtörtént. A válogatóműben a hulladékkezelő technológiai sorok 15.000 tonna/év szelektíven gyűjtött műanyag/fém hulladékfeldolgozását biztosítják. A kezelendő anyagfajták a lakossági szelektív hulladékgyűjtés keretén belül begyűjtésre kerülő műanyag, kompozit és fém hulladékok.

A feldolgozás során elsősorban optikai (szenzoros, NIR) szeparációs eljárások kerülnek alkalmazásra. A válogatott anyagok a technológiai sorok végén bálázásra kerülnek, majd a bálatárolókban átmeneti tárolást követően a hatályos jogszabályoknak megfelelően a leválogatott haszonanyag értékesítésre, átadásra kerül. A leválasztott, értékesítésre nem alkalmas frakciók a Fővárosi Hulladékkezelő Műben kerülnek hasznosításra, vagy a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központban kerülnek ártalmatlanításra.

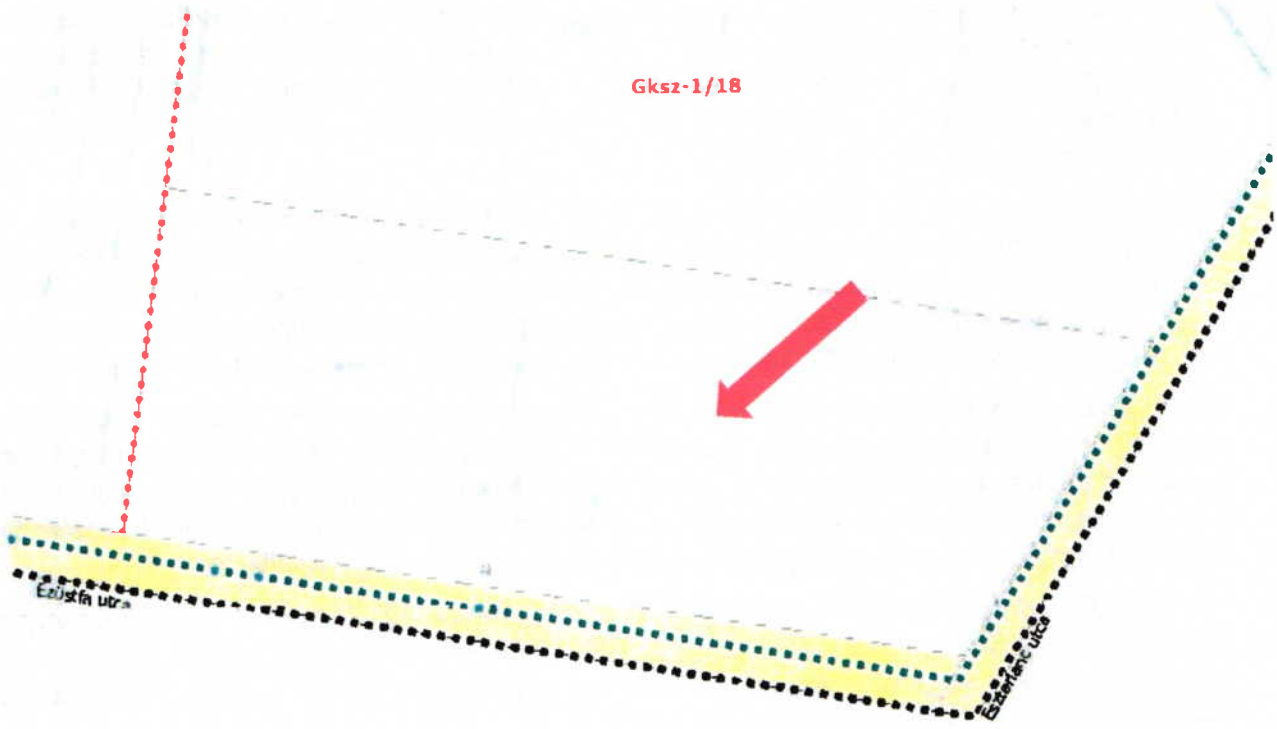
Az alkalmazott válogató eljárás lényege, hogy az infravörös közeli tartományú berendezések segítségével a kibocsátott, majd visszaverődött fény elemzése útján a fúvókasor a szalag végére érkezett – előre maghatározott – kiválasztandó darabokat sűrített levegő segítségével, "kilövi" a sorból és ezáltal előállítja a megfelelő tisztaságú, kívánt haszonanyag fajtát.

**A telek ismertetése**

| | | |
|---|---|---|
| **Beépítettség:** | részben beépített | |
| **Telek alakja:** | szabálytalan alakú | |
| **Domborzat:** | megközelítőleg sík | |
| **Növényzet:** | többnyire burkolt terület; parkosított (füvesítés, bokrok, fák) | |
| **Kerítés:** | kerítés határolja | |
| **Parkolás:** | közterületen az ingatlan előtt, valamint az ingatlanon belül a követelményeknek megfelelően kialakított 28 db személygépkocsi parkolóhelyen | |
| **Közművek:** | összes közmű biztosított (ld. közműtérképen a mellékletek között) | |
| **Övezeti besorolás:** | KÖKÉSZ szerint: | Gksz-1/18 (területe)<br>Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület |

Szabadon álló beépítési mód; max. beépíthetőség felszínen 45%, terepszint alatt 55%; szintterületi mutató (ált.) 1,5 m²/m²; max. épületmagasság 16 m; min. zöldfelület 25%.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesterének 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról – hatályos 2022.08.27-től – ingatlanra vonatkozó kivonata.




| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek terület ($m^2$) | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | Épületmagasság (m) Legkisebb | Legnagyobb | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke ($m^2/m^2$) Általános | Parkolásra fordítható |
| 14 | Gksz-1/18 | 20 000 | SZ | 45 | 3,0 | 16,0 | 25 | 55 | 1,5 | 0.5 |

(4) A nem saját tevékenységből származó **hulladékkezelő** és -ártalmatlanító **tevékenység** kizárólag a Gksz-1/18 övezetben az Ezüstfa utca és Eszterlánc utca saroktelkén végezhető. A hulladék szabadtéri tárolása, valamint kezelése nem megengedett.
(7) A Gksz-1/18 építési övezetben: a) magas műtárgy nem helyezhető el és; b) az előírt minimális zöldfelület legalább 20%-át intenzív zöldfelületként kell kialakítani."

## Felépítmények ismertetése

| CSARNOK + BŐVÍTMÉNY + BÁLATÁROLÓ | |
|---|---|
| **Építési éve:** | Csarnok + bálatároló: 2015; bővítmény: 2020 |
| **Alapterület:** | Nettó: csarnok: 3243,02 m²; bővítmény: 1730,35 m²; bálatároló: 1998,34 m² Összesen: 6971,71 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint (8,8 - 12 m belmagassággal) |
| **Alapozás:** | Vasbeton pontalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | 6 m osztásközű acél tartóoszlopokon álló 36 m fesztávú acél főáthidalók rendszere (egyhajós csarnok); monolit vasbeton lábazat |
| **Födém:** | Acéltartók + alumínium trapézlemez fedés |
| **Tetőszerkezet:** | Acél fióktartókra erősített egyrétegű, horganyzott, külső felületén poliészter, belső oldalán páramentesítő bevonatú 45 mm profilmélységű trapézlemez - nyeregtetős kialakítás |
| **Nyílászárók:** | – 5x6 m-es motoros Crawford szekcionált ipari kapu<br>– Fém, elektromos vezérlésű multiszekciós kapuk, ajtók és ablakok<br>– Tetőfelületen műanyag bevilágító sávok<br>– Zsalus szellőzők az épület oldalán, tetején elektromosan nyitható szél- és esőérzékelővel ellátott kupolák a gravitációs szellőzéshez |
| **Padozatok:** | Ipari padló 20 cm vastag acélhaj és műanyagszál erősítésű betonból, technológiai aknákkal |
| **Felületképzés:** | Trapézlemez borítás |
| **Fűtési rendszer:** | Nincs |
| **Világítás:** | Tetőablakok ledek, fénycsövek |
| **Melegvíz-ellátás:** | Központi rendszerű, 2*1000 literes hmv tartály, napkollektorral és egyedileg elhelyezett 10 literes elektromos melegvíz termelő |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Hulladékválogató gépek üzemeltetéséhez szükséges csarnoképületet |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | Ez a telephely főépülete, először a csarnok és a bálatároló épült meg, majd a meglévőkkel azonos kivitelben és minőségben a bővítmény. A bővítménybe négy ipari kapun keresztül érkezik a hulladék, ez az anyagfogadó rész (mely egy légtérben található a csarnokkal), ahol a napi gyűjtött hulladékmennyiség ürítése történik a padozatra. Ebben a részben, a két hosszoldali homlokzat mellé, belső térben, 3 m magas előre gyártott vasbeton támfalelemek kerültek telepítésre, melynek célja az épület belső oldali homlokzatának védelme, az itt ömlesztve tárolt hulladékoktól. A csarnok részen megy végbe a válogatás és a technológiai gépsoron keresztül jut át a bálázógépről a bálatárolóba. Ez a csarnokrész a kimenő oldal, három oldalról zárt, fűtetlen, acélszerkezetű, trapézlemez héjazatú csarnok (szín). A teljes épületben ipari padló került kialakításra. Nincs hőszigetelve, nincs fűtési rendszere, a nyári túlmelegedés elleni védelmet az oldalfalakon kialakított zsaluk és a tetőn nyitható kupolák biztosítják. |

| SZOCIÁLIS ÉPÜLET | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2015 |
| **Alapterület:** | Nettó: 286,76 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint + emelet |
| **Alapozás:** | Vasbeton pontalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Monolit vasbeton, tégla kitöltéssel 15 cm vtg. hőszigeteléssel, acél trapézlemez burkolattal |
| **Födém:** | Monolit vasbeton |
| **Tetőszerkezet:** | Lapostető, PVC szigetelő lemezzel, trapézlemez előtető |
| **Nyílászárók:** | Műanyag és alu szerkezetű ablakok 3 rtg. hő- és hangszigetelésű üvegezéssel.<br>Belső ajtók acéltokos laminált felületű falap szerkezetek |
| **Padozatok:** | Csúszásmentes kerámia |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségekben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Hűtő-fűtő splites rendszer, oldalfali beltéri egységekkel, kültéri egységek helyiségen kívül |
| **Világítás:** | Ledes világítótestek |
| **Melegvíz-ellátás:** | Központi rendszerű, 2*1000 literes hmv tartály, napkollektorral és egyedileg elhelyezett 10 literes elektromos melegvíz termelő |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Szociális épület |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | Kétszintes (földszint + emelet), hagyományos szerkezetű, monolit vasbeton vázzal és födémszerkezettel + téglakitöltő falszerkezettel épült. A földszinten helyezkednek el a fekete-fehér öltözők, valamint a wc-k és a zuhanyzók. Itt kapott helyet az elektromos mérő és elosztóközpont, illetve a tűzjelzőközpont és valamennyi üzemeléssel kapcsolatos felügyeleti egység. Az emeleti irodákba és konyhába egyeneskarú lépcső vezet fel. A szociális épületrész és a géptárolószín egy épülettömegként került kialakításra, a gépszín magastetős kialakításának párkánya köti össze a két funkcionális épületrészt. |

| GÉPSZÍN és PORTA | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2015 |
| **Alapterület:** | Nettó: 340,09 m² gépszín + 22,93 m² porta (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Földszint |
| **Alapozás:** | Vasbeton pontalap |
| **Teherhordó szerkezet:** | Acél tartóoszlopokon álló acél főáthidalók rendszere; monolit vasbeton lábazat |
| **Födém:** | Nyeregtetős kialakítás |
| **Tetőszerkezet:** | Acéltartókra erősített egyrétegű trapézlemez |
| **Nyílászárók:** | Porta: fém szerkezetű ablak 3 rtg. üvegezéssel, gépszín felőli bejárati ajtó fémszerkezet<br>Gépszín: keleti és nyugati oldalfalon egy-egy db szellőzőrács |
| **Padozatok:** | Gépszínben ipari padló, portán pvc és kerámia |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségekben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Gépszínben nincs; portán hűtő-fűtő splites rendszer |
| **Világítás:** | Ledes világítótestek |
| **Melegvíz-ellátás:** | Központi rendszerű, 2*1000 literes hmv tartály, napkollektorral, egyedileg elhelyezett 10 literes elektromos melegvíz termelő |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított |

| | |
|---|---|
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Géptároló szín, porta és pihenőkonténerek |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | A géptárolószín három oldalról zárt, fűtetlen csarnok. Funkciója a telepen használt munkagépek munkaidőn kívüli tárolása, az időjárással (eső, hó, szél) szemben fedett védelem biztosítása. Szerkezeti kialakítása, anyaghasználata megegyezik a válogatócsarnokkal, méretei a funkcióhoz igazítottak. A szín padlóburkolata ipari beton burkolat. A gépszínen belül a **portafunkció** is kialakított, mely önálló vizesblokkal felszerelt. A gépszínben **két db tartózkodó, pihenőkonténer** került elhelyezésre, az egyikben teakonyhával és kézmosóval. A hőszigetelt konténerek fűtését és hűtését hőszivattyús duosplit berendezés biztosítja. **Mindkét egység típus konténer szerkezet.** A szociális épület és géptároló szín egy épülettömegként megjelenően került kialakításra. |

| **MÉRLEGHÁZ** | |
|---|---|
| **Építési éve:** | 2015 |
| **Alapterület:** | Nettó: 13,02 m² (alaprajz szerint) |
| **Szintszám:** | Magasföldszint |
| **Alapozás:** | Vasbeton lemezalap, kiemelt padlósíkkal |
| **Teherhordó szerkezet:** | Fém szerk. típus konténer |
| **Födém:** | Fém szerk. típus konténer |
| **Tetőszerkezet:** | Fém szerk. típus konténer |
| **Nyílászárók:** | Műanyag szerkezetű ablakok |
| **Padozatok:** | Kerámia és PVC |
| **Felületképzés:** | Festett falak, vizes helyiségben csempézett falak |
| **Fűtési rendszer:** | Hűtő-fűtő klíma |
| **Világítás:** | Ledes világítótestek |
| **Meleg víz:** | Egyedileg elhelyezett 10 literes elektromos melegvíz termelő |
| **Beosztás:** | Funkciónak megfelelően kialakított iroda és WC |
| **Jelenlegi hasznosítás:** | Mérlegház (járművek mérlegelésének ellenőrzése) |
| **Egyéb (az épület szöveges bemutatása:** | Az adminisztráció számára a mérlegek között elhelyezendő mérlegház kialakításával biztosítják a be – és kiléptetést. Az épület ablakai a mérlegek felé néznek, így ellenőrizhető a járművek mérlegelése. A járművek vezetői kiszállás nélkül is tudnak iratokat cserélni a mérlegházi személyzettel. |

## *2.4 SWOT analízis*

| **erősségek** | **gyengeségek** |
|---|---|
| • körbekerített, sík, összközműves telek | • nem jellemző |
| **lehetőségek** | **veszélyek** |
| • korszerű hulladékgazdálkodás folytatása | • nem jellemző |

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

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

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

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

## 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

### *MÓDSZEREK:*

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok

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

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

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

**Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

**Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

   Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

   Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

   Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

# 4. ÉRTÉKELÉS

## *4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre*

Feladatunkat képezte a létesítmény (felépítmény és földterület) bérleti díjának megállapítása.

Az értékelt épületek esetében alapadatként vettük figyelembe a X. ker., Ezüstfa u. 12. szám alatti, 42544/22 hrsz.-ú ingatlan területén létesült felépítmények tényleges bekerülési költségét, melyeket mai árszintre indexáltunk a KSH által kiadott éves építőipari termelőiár-index szerint. A beruházás költségadatait Megrendelő adatszolgáltatásként biztosította számunkra. Ezt követően az indexált bekerülési költséget (az első ütem (2015) tervezési és előkészítési költsége, valamint a második ütem (2021) kiviteli és megvalósulási tervkészítési költsége nélkül) az elkészülés és a használatbavétel időpontját figyelembe véve avultattuk.

A tényleges bekerülési költségeket, és azok mai árszintre való indexálást az 1. sz. táblázat tartalmazza.

Az ingatlan (technológiai gépek és berendezések nélküli) értékének meghatározását a 2. számú táblázat részletezi. Az ingatlan értéke a létesítmény tényleges bekerülési költségének indexált, majd avultatott értékének és a földterület értékének összege. A földterület értékét piaci összehasonlító módszerrel becsültük, a 3. számú táblázatban részletezettek alapján. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk számításaink során.

1. sz. táblázat

| Indexált bekerülési költség | | | |
|---|---|---|---|
| Fejezetek megnevezése | | Területek ($m^2$) | Bekerülési ktg.-ek |
| **Nagy válogatómű építéskivitelezés és tervezés - 2015 "BP - COLAS"** | | | |
| *Tervezés, előkészítés* | | | *27 258 400 Ft* |
| Csarnok+bálatároló | | 5241,36 | 335 437 288 Ft |
| Szociális épület | | 286,76 | 48 227 358 Ft |
| Géptároló szín + Porta | | 363,02 | 26 513 553 Ft |
| Mérlegház | | 13,02 | 11 715 162 Ft |
| Kerítés | | | 36 651 834 Ft |
| Szakágak költségei | | | 356 188 342 Ft |
| | 2015-ben összesen: | 5904,16 | 841 991 937 Ft |
| *2023. évre indexált ár* | | | *1 670 014 427 Ft* |
| **Csarnokbővítés - 2021 "BP - BH 2020 Konzorcium"** | | | |
| Bontási munkák | | | |
| Tartószerkezeti munkák | | | 248 000 000 Ft |
| Építészeti munkák | | | 273 000 000 Ft |
| Gépészeti munkák | | | 8 500 000 Ft |
| Elektromos munkák | | | 53 500 000 Ft |
| Tüzjelző | | | 7 500 000 Ft |
| Csarnok bővítés (összesítő sor) | | 3243,02 | 590 500 000 Ft |
| Külső munkák | | | 172 000 000 Ft |
| Biztonságtechnika és informatika | | | 78 000 000 Ft |
| *Kiviteli tervek elkészítése (össz szakág) és engedélyeztetés* | | | *50 000 000 Ft* |
| *Megvalósulási tervek, kiegészítő dokumentációk és engedélyek* | | | *4 000 000 Ft* |
| | 2021-ben összesen: | 9147,18 | 894 500 000 Ft |
| *2023. évre korrigált ár* | | | *1 240 608 885 Ft* |
| **Indexált bekerülési költség összesen (nettó)** (bontás nélkül): | | | **2 910 623 312 Ft** |

2. sz. táblázat

| Ingatlan értékének meghatározása - indexált és avult bekerülési költségek alapján | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Épület/épületrész** | **Indexált Bekerülési költség** | **Avultsági szint (%)** | | | **Korrigált érték** |
| | **(Ft)** | **fizikai** | **funkcionális** | **gazdasági, környezeti** | **(Ft)** |
| Nagy válogatómű építéskivitelezés és tervezés - 2015 | 1 642 756 027 | 90% | 100% | 100% | 1 478 480 424 |
| Csarnokbővítés - 2021 | 1 186 608 885 | 95% | 100% | 100% | 1 127 278 441 |
| *Nem avultatott tételek* | | | | | 81 258 400 |
| ***Felépítmények összesen*** | ***2 829 364 912*** | | | | ***2 687 017 265*** |
| *A telek értéke összehasonlító módszer alapján* | | | | | *920 092 467* |
| Ingatlan nettó értéke: | | | | | 3 607 109 731 |
| **Ingatlan nettó értéke, kerekítve:** | | | | | **3 607 000 000** |

## 3. sz. táblázat

| A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Megnevezés** | | **1.** | **2.** | **3.** |
| **Ingatlan címek** | **X., Ezüstfa u. 12. 42544/22 hrsz.** | X. kerület, Kőbánya-Kertváros Bogáncsvirág utca 9. hrsz: 42544/26 | X. kerület, Felsőrákos Keresztúri út hrsz.: 42783/14 | XVIII. kerület, Gloriett-telep Méta utca hrsz.:156140/15 |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | árverési felhívás | kínálati adat | kínálati adat |
| Adat dátuma | | 2023. május | 2023. május | 2023. május |
| **Adat forrása** | | ingatlan.com/33307943 | ingatlan.com/31856769 | ingatlan.com/31458182 |
| Ingatlan típusa | telek | telek | telek | telek |
| **Kínálati ár (Ft)** | | 364 000 000 | 360 000 000 | 1 140 000 000 |
| Kínálati korrekció | -10% | - | 324 000 000 | 1 026 000 000 |
| Telek terület | 30384 m2 | 13881 m2 | 10449 m2 | 32484 m2 |
| **Fajlagos ár (Ft/m$^2$)** | | 26 223 | 31 008 | 31 585 |
| **Szöveges leírás** | **Sík, kerített, Gszk-övezetű telek** | **Utcaszintnél 2 m-rel mélyebben elhelyezkedő, beépítetlen, egyenetlen felszín, építési törmelékkel szennyezett telek. Gksz-1/20 övezet** | **Sík felszínű, sokszög alakú telek, víz, villany közművel, hasznosítható felépítménnyel. Gksz-1/2 övezet** | **M5 csomópont közeli, gazdasági, szolgáltató, kereskedelmi, külterületi telek, Gksz-2/4 övezet** |
| **Értékmódosító tényezők** | | | | |
| **Kerületen belüli elhelyezkedés** | ipari | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| **Közlekedés** | közepes | hasonló | hasonló | kedvezőbb |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | -5% |
| **Telek alakzat, domborzat, kerítettség** | négyszög, sík, kerített | négyszög, egyenetlen, mélyebben fekvő, kerített | sík, sokszög alakú, kerített | sík, kerítetlen |
| Korrekció mértéke | | 5% | 0% | 5% |
| **Telek méret** | | kisebb | kisebb | hasonló |
| Korrekció mértéke | | -10% | -10% | 0% |
| **Közterületi kapcsolat** | van | nincs kiépítve | Az ingatlan szolgalmi joggal biztosított útcsatlakozással rendelkezik | nincs kiépítve |
| Korrekció | | 5% | 5% | 5% |
| **Infrastruktura (közmű-ellátottság)** | összközműves | közművek utcából érhetők el, közműcsatlakozás nincs | víz villany | közművek utcából érhetők el, közműcsatlakozás nincs |
| Korrekció | | 5% | 3% | 5% |
| **Hasznosítható felépítmény miatti korrekció** | nincs | nincs | van | nincs |
| Korrekció | | 0% | -10% | 0% |
| **Beépíthetőség, szintter.:** | 45%, 1,5 m2/m2 | 40%, 1,5 m2/m2 | 40%, 1,6m2/m2 | 45%, 1,8 m2/m2 |
| Korrekció mértéke | | 5% | 5% | -5% |
| **Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva** | | **10%** | **-7%** | **5%** |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m$^2$) | **30 282** | **28 845** | **28 837** | **33 164** |
| Korrigált ár (Ft) | **920 092 467** | fajlagos m$^2$ ár x telek alapterület | | |
| **A telek nettó forgalmi értéke kerekítve** | | **920 100 000 Ft** | | |

HUF/EUR 360 napos átlagár: 396,207 forrás: Forex International - Portfolio

## A létesítmény beruházási összegének megtérüléséhez elvárt piaci bérleti díj becslése

A számítások során először megállapítottuk, hogy a szelektívhulladék válogatómű létesítmény mai árszintre indexált és avulással korrigált nettó bekerülési költsége mellett milyen bérleti díj várható el ahhoz, hogy a beruházás megtérüljön. A számítást cash-flow táblában végeztük.

A számítás során kialakításra került egy elvárt bérleti díj, amellett, hogy a futamidő végén megjelenik az exit érték, tehát az ingatlan tulajdonosa az ingatlant az exit értéken értékesítheti.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatos állagmegóvás (karbantartás) és felújítás költsége, valamint a biztosítás a bérbe adót terheli, ezért ezt a számítás során nem vettük figyelembe.

Az ingatlan értékéből, piaci alapú működés esetén meghatározott bérleti díjat éves, havi és napi bontásban az alábbi táblázat tartalmazza:

| DCF számítás | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bevételek** | **0** | **1** | **2** | **15** | **16** |
| Ingatlan használati díja (Ft/hó) | | 20 787 392 | 20 787 392 | 20 787 392 | 20 787 392 |
| Ingatlan használati díja (Ft/év) | | 249 448 704 | 249 448 704 | 249 448 704 | 249 448 704 |
| Kihasználtsági-nem fizetési kockázat | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Realizálható bevétel | | 249 448 704 | 249 448 704 | 249 448 704 | 249 448 704 |
| Exit érték | | | | 4 157 478 394 | |
| Éves cash-flow | | 249 448 704 | 249 448 704 | 4 406 927 098 | |
| Éves cash-flow jelenértéke | | 232 045 306 | 215 856 098 | 1 489 391 608 | |
| **Összegzett éves DCF (Ingatlan értéke)** | **3 607 000 000 Ft** | | | | |
| | | | | | |
| Alkalmazott diszkontráta | 7,50% | | | | |
| Alkalmazott tőkésítési ráta | 6,00% | | | | |
| | | | | | |
| **Az ingatlan éves bérleti díja, kerekítve:** | **249 600 000 Ft** | **/év** | | | |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, kerekítve:** | **20 800 000 Ft** | **/hó** | | | |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, kerekítve:** | **683 800 Ft** | **/nap** | | | |

A Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. szám alatti (42544/22 hrsz.-ú) ingatlan esetében – legalább 15 éves működést feltételezve –

**a nettó bérleti díj, kerekítve 683 800 Ft/nap.**

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a *Budapest X. ker., Ezüstfa utca 12. szám alatti, kivett hulladékkezelő telep* megnevezésű ingatlan piaci bérleti díjának meghatározását.

**Az értékelés megállapításai, eredménye**

| | |
|---|---|
| Az **ingatlan éves piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **249 600 000 Ft + áfa,** azaz kétszáznegyvenkilencmillió-hatszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan havi piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **20 800 000 Ft + áfa,** azaz húszmillió-nyolcszázezer forint + áfa |
| Az **ingatlan napi piaci bérleti díja,** technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve: | **683 800 Ft + áfa,** azaz hatszáznyolcvanháromezer-nyolcszáz forint + áfa |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Budapest, 2022.06.02.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Géczi Gábor
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám: 900622/2022

Ellenőrizte:
Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

**Felhasználás**

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

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

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

**Jogi körülmények**

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

**Kompetencia**

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

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

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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

# MELLÉKLETEK

# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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



Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/513340/2022

2022.11.03

BUDAPEST X.KER. Szektor : 53

Belterület 42544/22 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X.KER. Ezüstfa utca 12.

**I.RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 30388 (m2) törlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 30384 (m2) törlő határozat:4575/1/2016/16.09.13

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.föld | osztály adatok ter. ha m2 | kat.jöv k.föld |
|---|---|---|---|---|---|
| - Kivett hulladékkezelő telep | 0 | 3.0384 | 0.00 | | |

**II.RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 171790/1/2000/00.06.23
törlő határozat: 171790/1/2000/00.06.23
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 171790/1/2000/00.06.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 37577/1982/1982.10.20
törlő határozat: 171790/1/2000/00.06.23
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY
cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 171790/1/2000/00.06.23
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

**III.RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143359/2/2015/15.08.25
törlő határozat: 64329/1/2016/16.03.02
Vezetékjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER Váci út 72-74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 63314/1/2018/18.02.26
Vezetékjog
34 m2 területre vonatkozóan (33m2 + 1 m2).
jogosult:
név: MAGYAR TELEKOM NYRT.
cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55.

Folytatás a következő lapon

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



Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/513340/2022

2022.11.03

Szektor : 53

BUDAPEST X.KER.
Belterület 42544/22 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 63314/1/2018/18.02.26
Közérdekű használati jog
1 m2 területre vonatkozóan.
utalás: III/2.
jogosult:
név: MAGYAR TELEKOM NYRT.
cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55.

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

## *Térképmásolat*

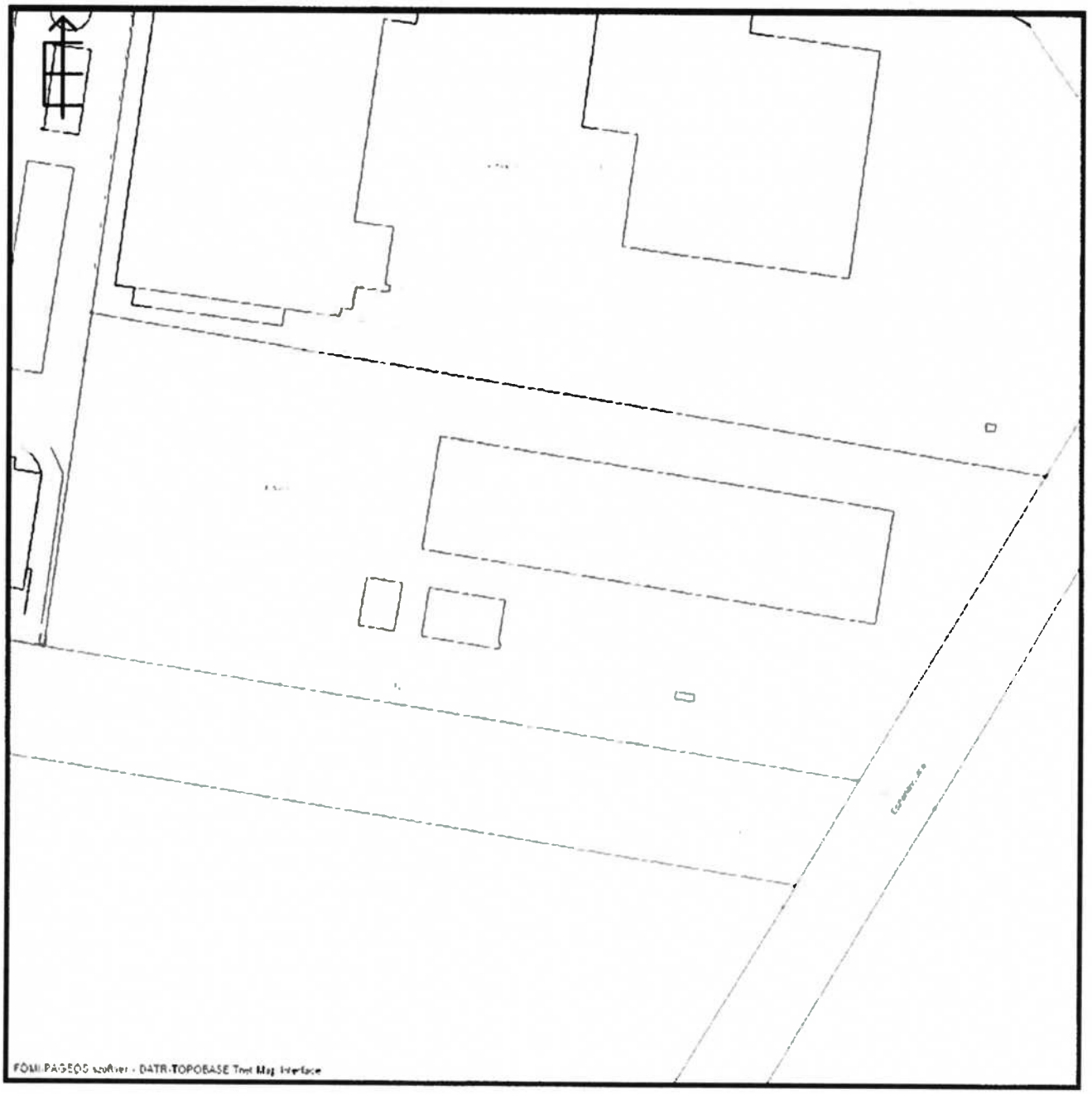
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

# E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.11.04 08:28:04

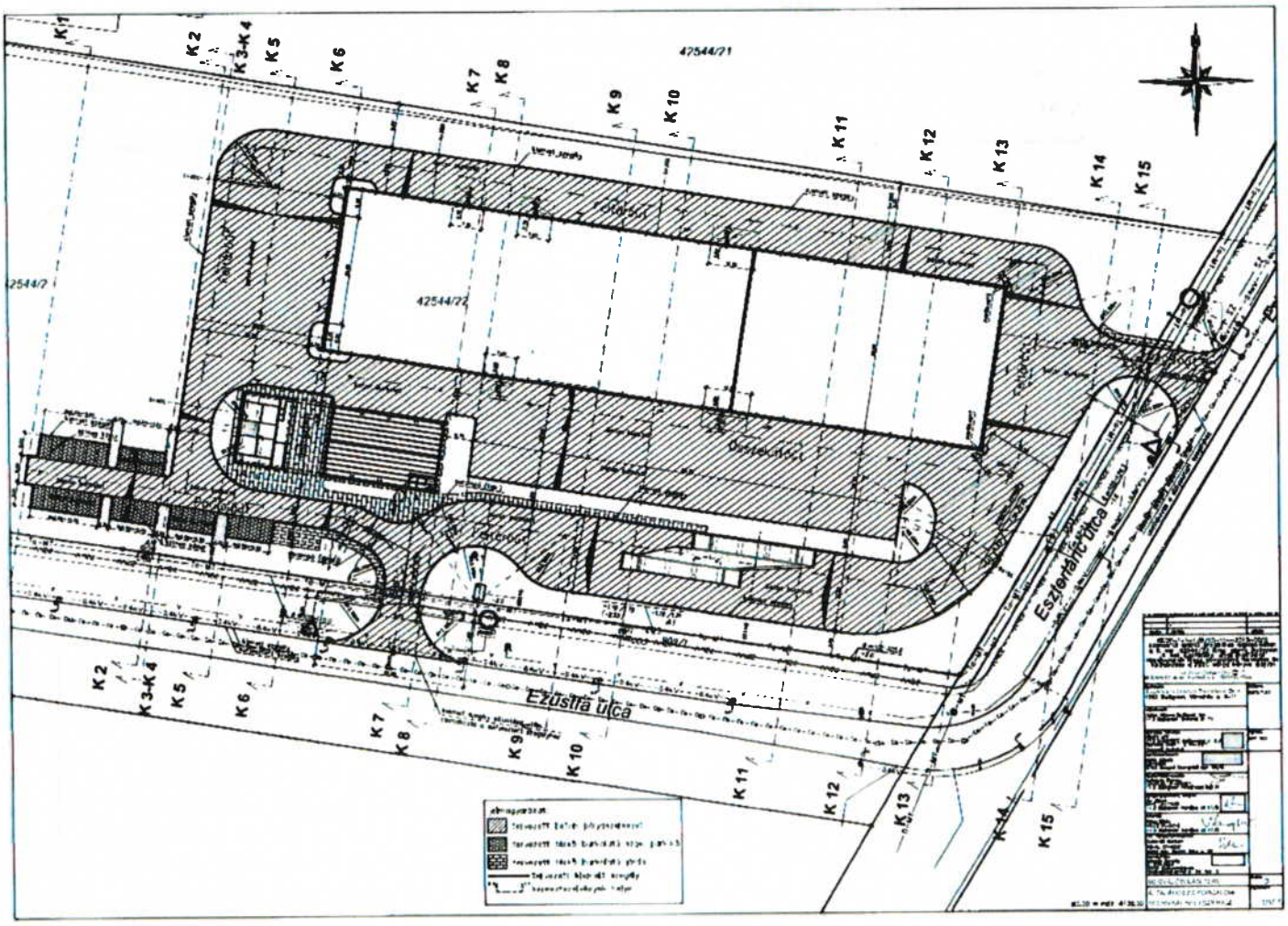
Helyrajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 42544/22 Megrendelés szám: 9000/12532/2022

Méretarány: 1 : 2000




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

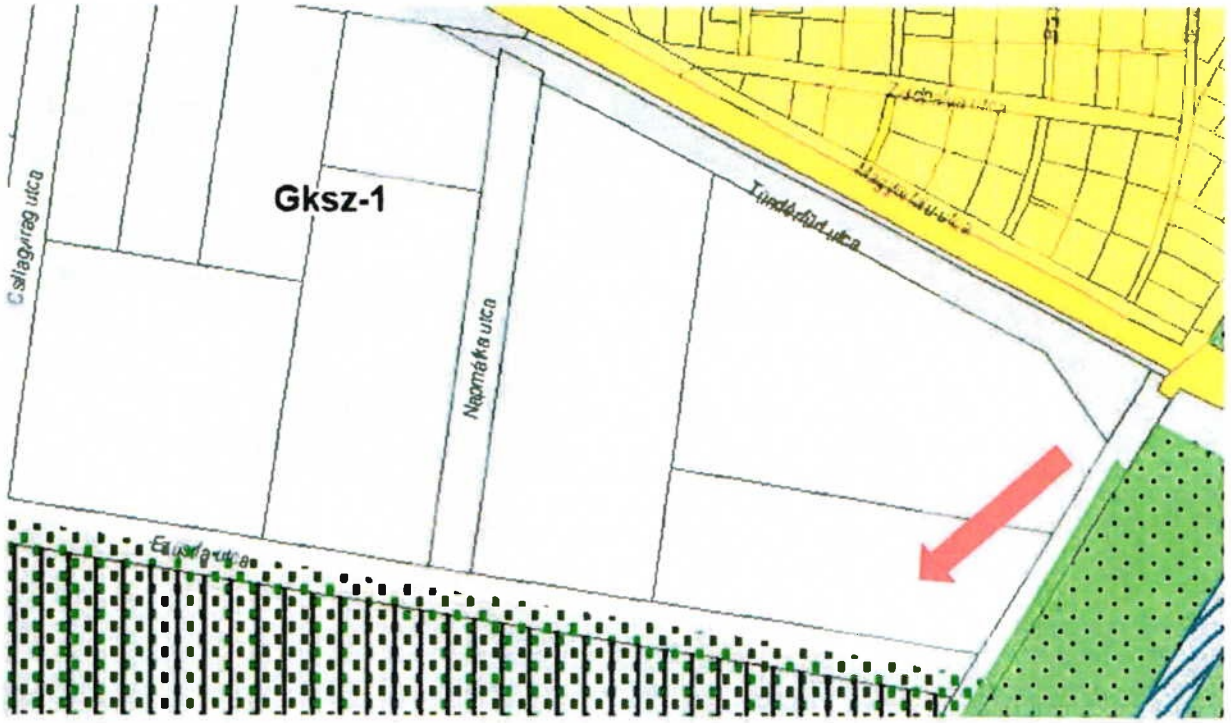
# *Helyszínrajz*



# *Ingatlanra vonatkozó szabályozás (TSZT)*

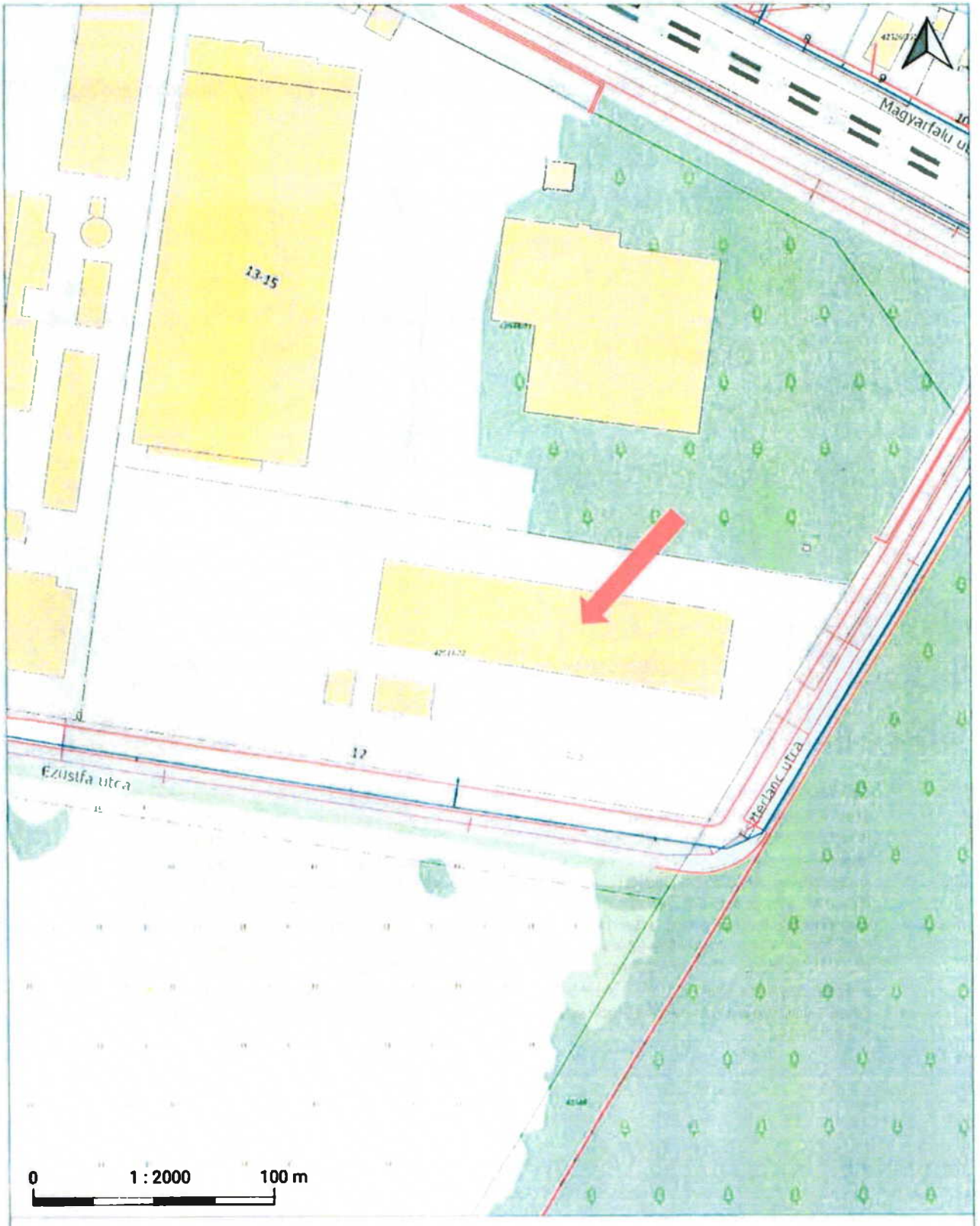
## Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

*Forrás: 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT (hatályos: 2021.04.03.-)*




*Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)* területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltozásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,5[16] közötti érték lehet, kivéve a hegyvidéki zóna területén, ahol legfeljebb 1,5-2,0 közötti.

# Közműtérkép



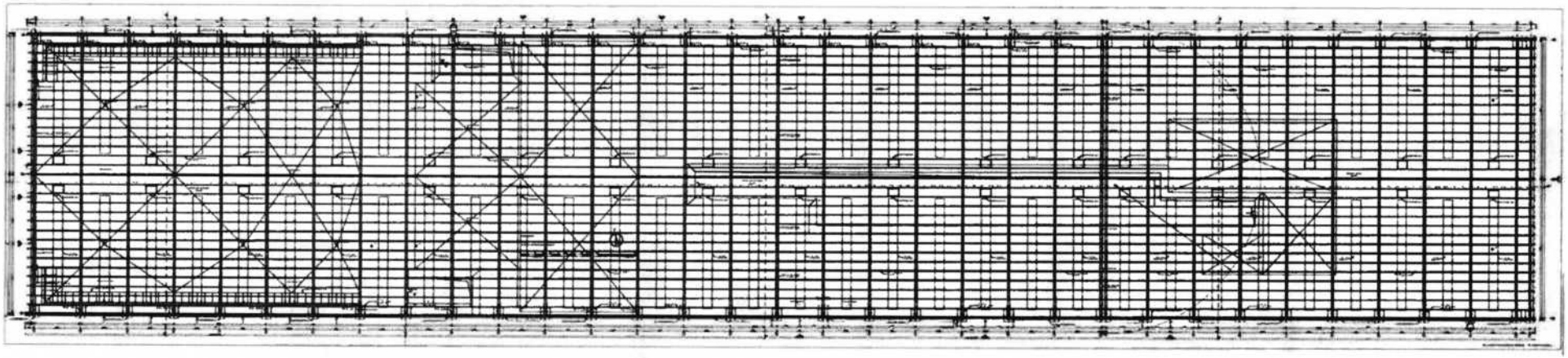

X. Ezüstfa utca 12.

E KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

Készült az E közmű rendszerben (2023. 05. 31.) A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

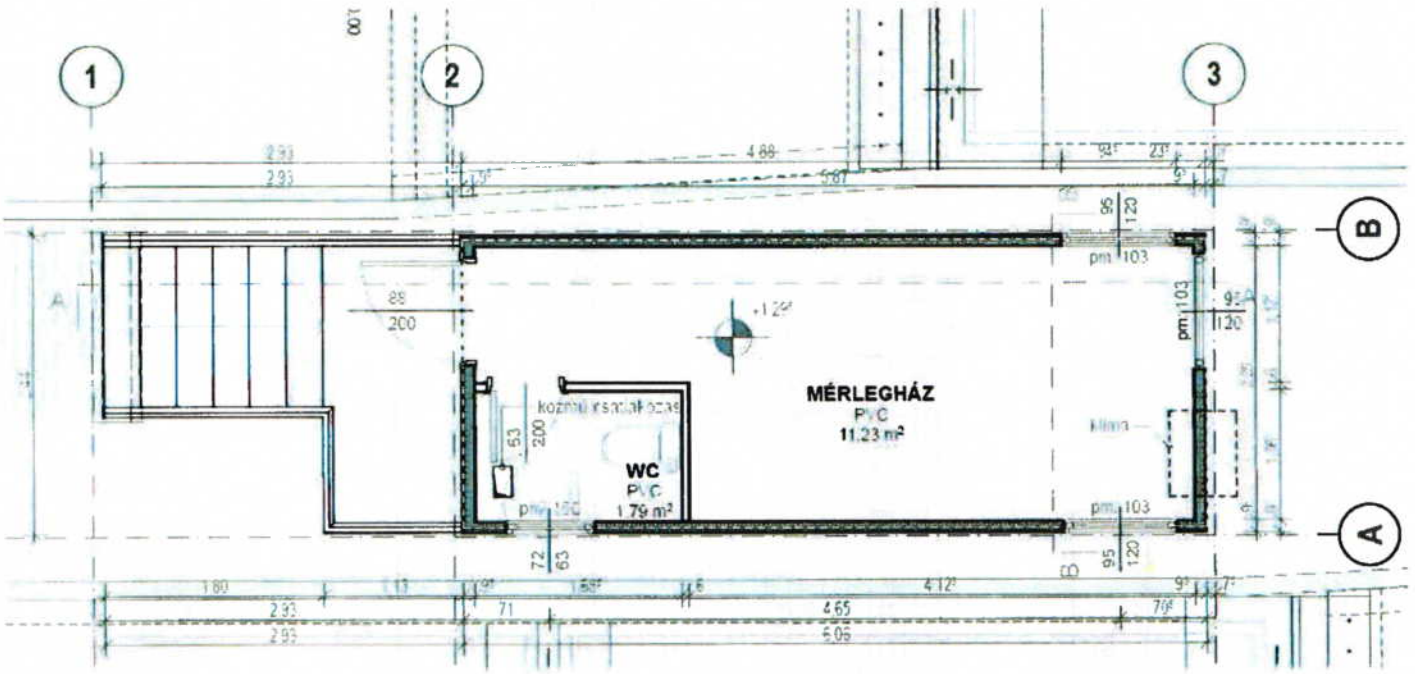
**A CSARNOKÉPÜLET**



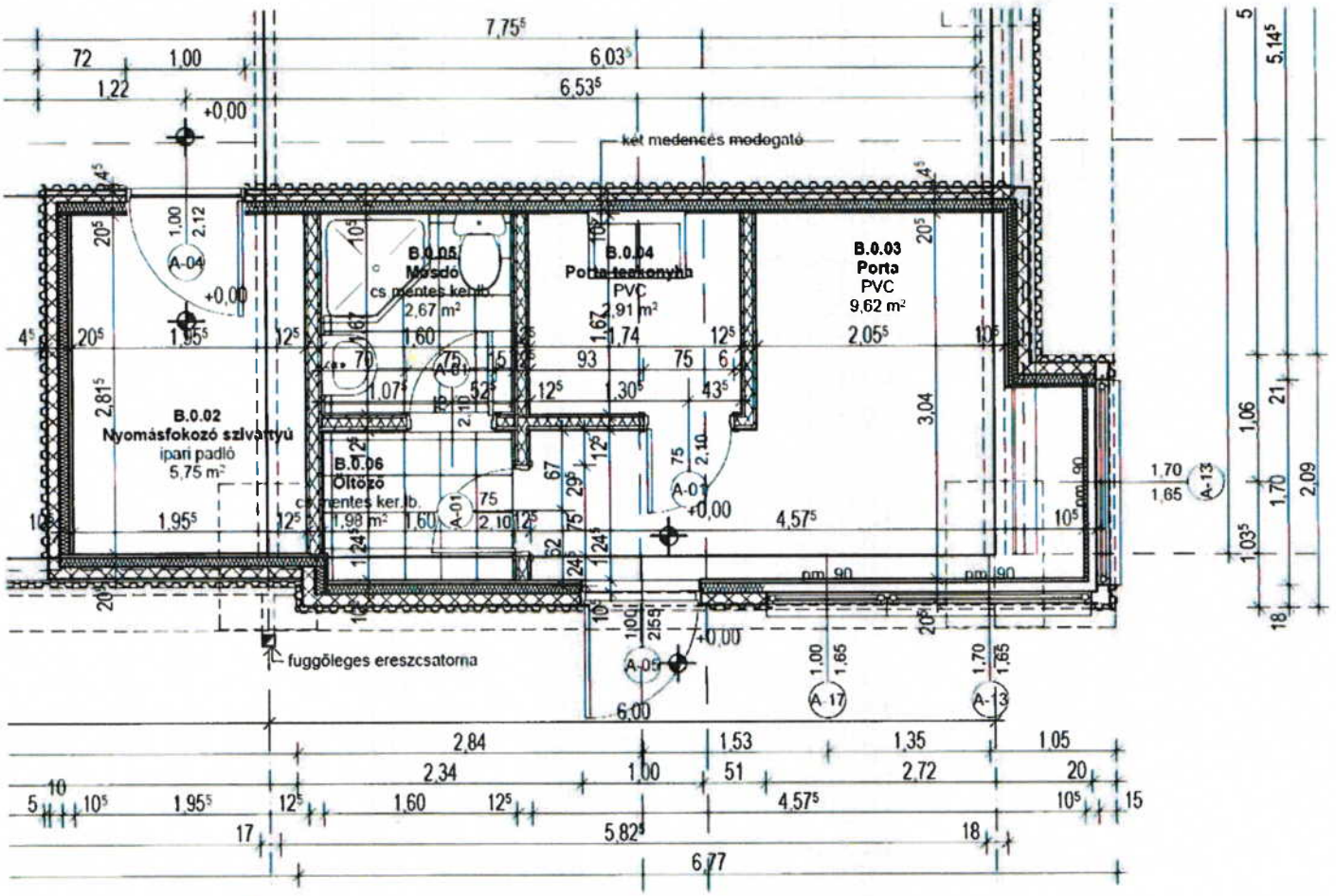
*Alaprajzok*

| Csarnok bővítménye | Válogató csarnok | Bálatároló csarnok |
|---|---|---|

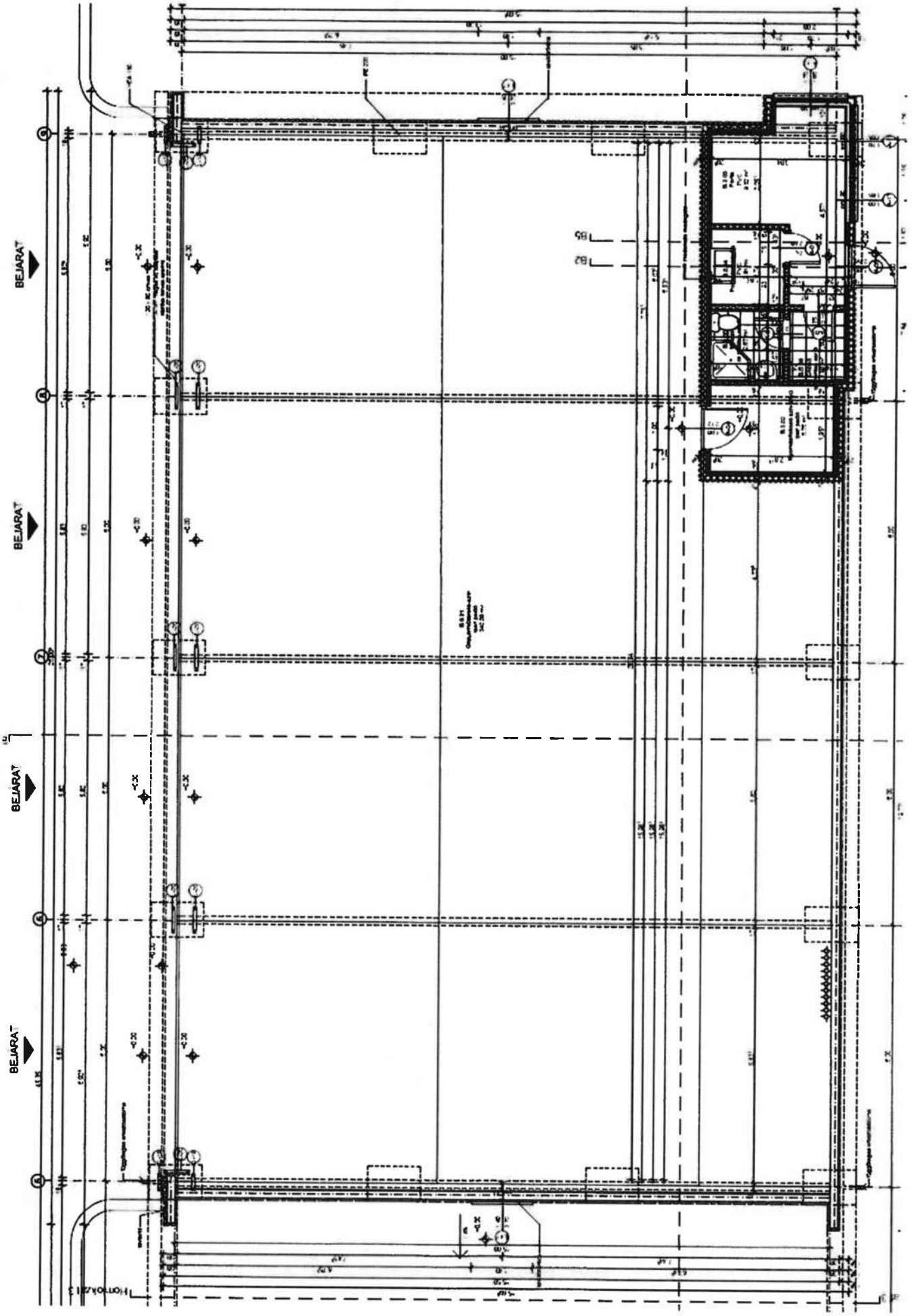
## *Mérlegház alaprajza*



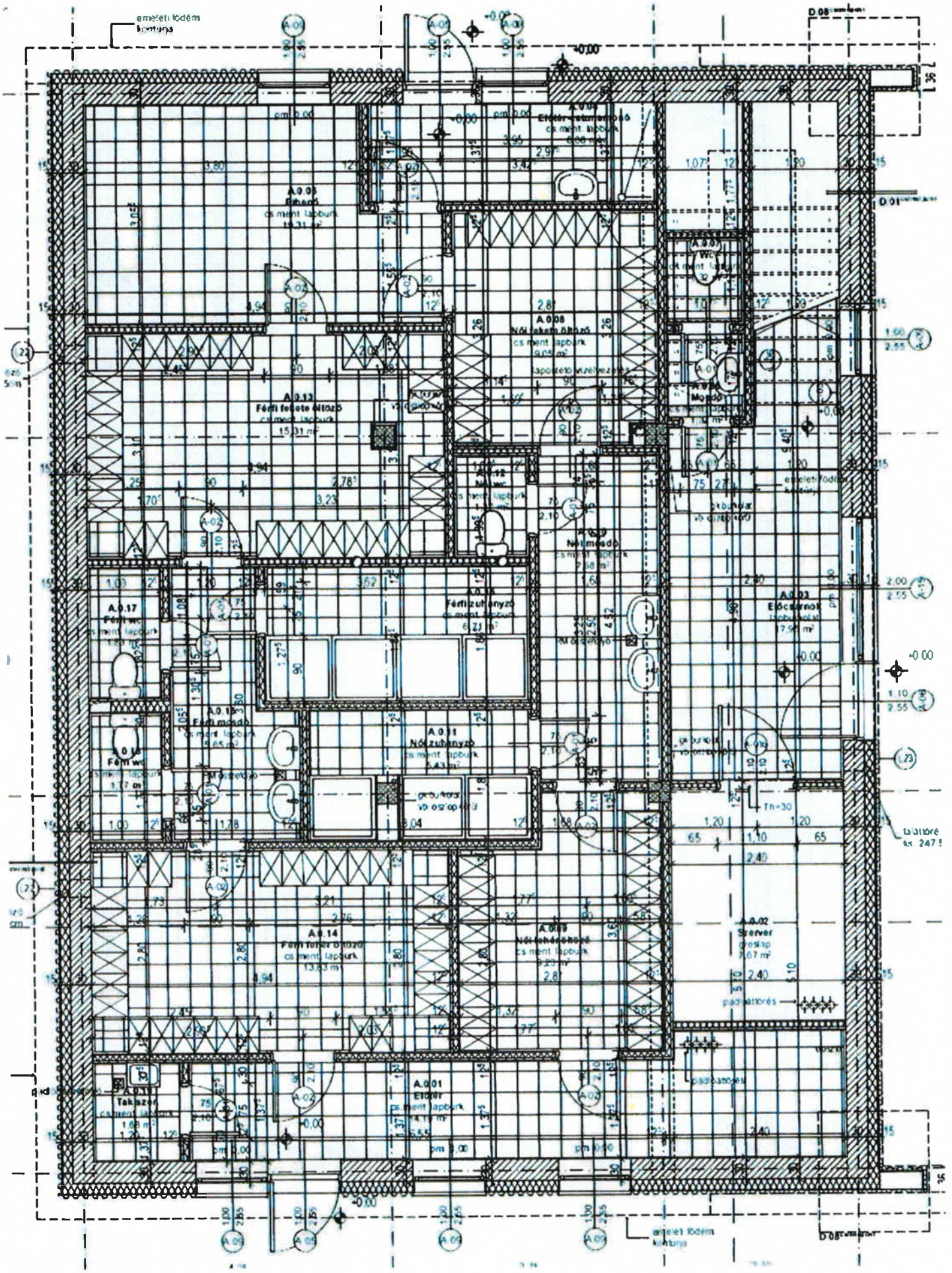

## *Porta alaprajza a Gépszínen belül*



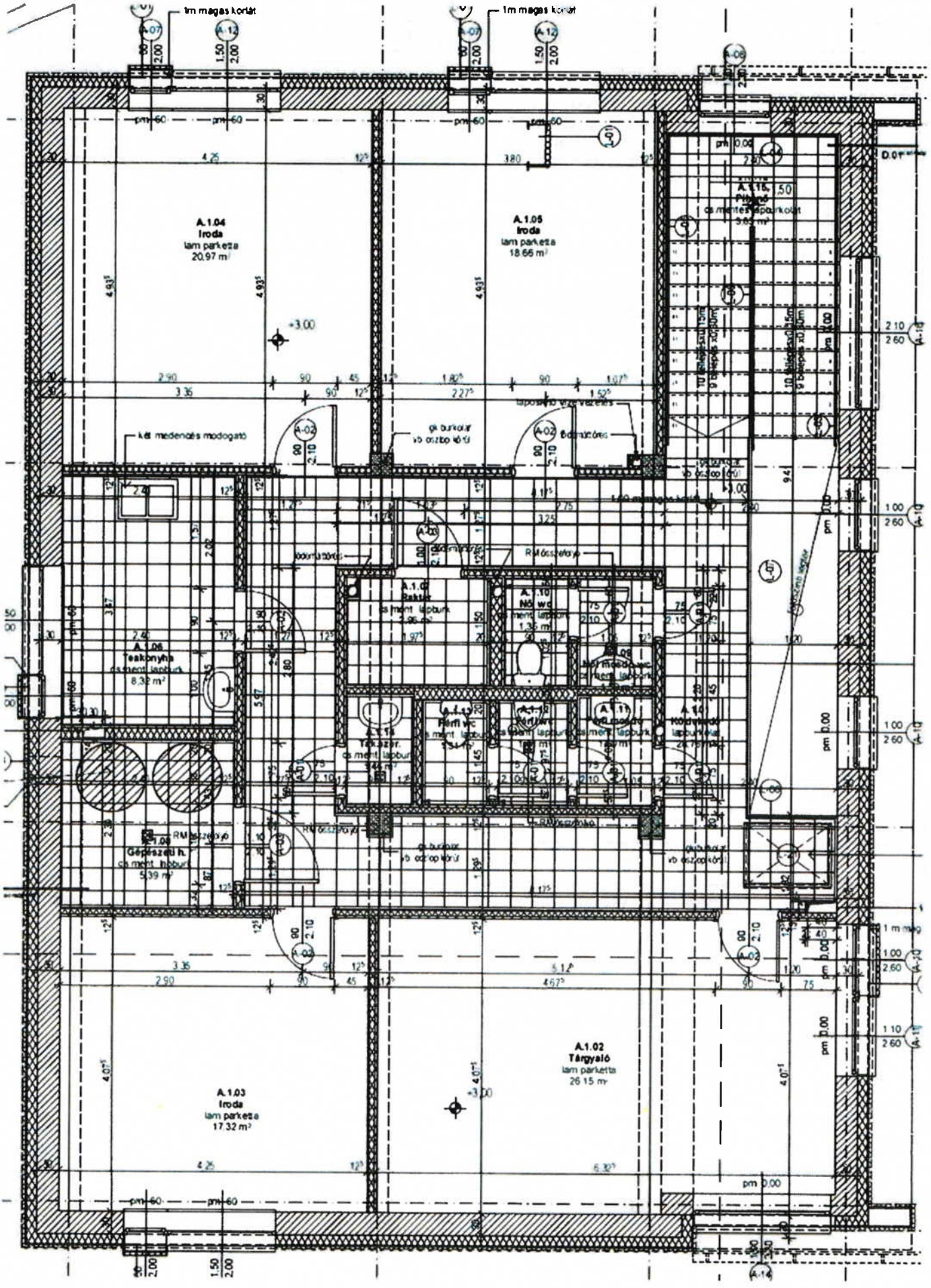
## *Géptároló szín alaprajza*



## *Szociális épület földszinti alaprajza*



## *Szociális épület emeleti alaprajza*



## *Felépítmények alapterület-kimutatása*

| Csarnoképület bővítménnyel és bálatárolóval | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | szelektív hulladékválogató bővítmény (2021) | földszint | 1730,35 m² | ipari padló | újszerű |
| 02 | szelektív hulladékválogató (2015) | földszint | 3243,02 m² | ipari padló | újszerű |
| 03 | bálatároló csarnok (2015) | földszint | 1998,34 m² | ipari padló | újszerű |
| | Csarnok összesen: | | **6 971,71 m²** | | |

| Porta | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | porta | földszint | 9,62 m² | PVC | újszerű |
| 02 | teakonyha | földszint | 2,91 m² | PVC | újszerű |
| 03 | öltöző | földszint | 1,98 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 04 | mosdó | földszint | 2,67 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| 05 | nyomásfokozó szivattyú | földszint | 5,75 m² | ipari padló | újszerű |
| | Porta összesen: | | **22,93 m²** | | |

| Géptároló szín | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | géptároló szín | földszint | 310,09 m² | ipari padló | újszerű |
| 02 | tartózkodó, pihenőkonténer 1 | földszint | 15 m² | PVC | újszerű |
| 03 | tartózkodó, pihenőkonténer 2 | földszint | 15 m² | PVC | újszerű |
| | Géptároló szín összesen: | | **340,09 m²** | | |

| Mérlegház | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | iroda | magas fszt | 11,23 m² | PVC | újszerű |
| 02 | WC | magas fszt | 1,79 m² | csúszásmentes kerámia | újszerű |
| | Mérlegház összesen: | | **13,02 m²** | | |

| Szociális épület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| 01 | előtér | földszint | 14,19 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 02 | szerver | földszint | 7,67 m² | greslap | újszerű |
| 03 | előcsarnok | földszint | 17,95 m² | kerámialap | újszerű |
| 04 | előtér - csizmamosó | földszint | 6,06 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 05 | pihenő | földszint | 19,31 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 06 | wc | földszint | 1,32 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 07 | mosdó | földszint | 1,32 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 08 | férfi fehér öltöző | földszint | 13,83 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 09 | női fehér öltöző | földszint | 9,23 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 10 | férfi mosdó | földszint | 5,65 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 11 | férfi wc | földszint | 1,77 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 12 | férfi wc | földszint | 1,83 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 13 | férfi zuhanyzó | földszint | 6,71 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 14 | női mosdó | földszint | 7,68 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 15 | női wc | földszint | 1,37 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 16 | női zuhanyzó | földszint | 5,43 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 17 | férfi fekete öltöző | földszint | 15,31 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 18 | női fekete öltöző | földszint | 9,05 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| | földszint összesen: | | 145,68 m² | | |
| 19 | pihenő | emelet | 3,83 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 20 | közlekedő | emelet | 28,76 m² | kerámialap | újszerű |
| 21 | iroda | emelet | 17,32 m² | laminált burkolat | újszerű |
| 22 | iroda | emelet | 20,97 m² | laminált burkolat | újszerű |
| 23 | iroda | emelet | 18,66 m² | laminált burkolat | újszerű |
| 24 | tárgyaló | emelet | 26,15 m² | laminált burkolat | újszerű |
| 25 | teakonyha | emelet | 8,32 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 26 | gépészeti helyiség | emelet | 5,39 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 27 | raktár | emelet | 2,96 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 28 | takarítószer raktár | emelet | 1,46 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 29 | férfi mosdó | emelet | 1,6 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 30 | férfi wc | emelet | 1,41 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 31 | férfi wc | emelet | 1,31 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 32 | női mosdó | emelet | 1,59 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| 33 | női wc | emelet | 1,35 m² | cs.ment. kerámia | újszerű |
| | emelet összesen: | | 141,08 m² | | |
| | Szociális épület összesen: | | **286,76 m²** | | |

## *Képek*



Utcakép



Bejárat a telephelyre



Géptároló szín és portaépület



Géptároló szín és portaépület



Géptároló szín és portaépület



Géptároló szín és portaépület





Porta – iroda, teakonyha





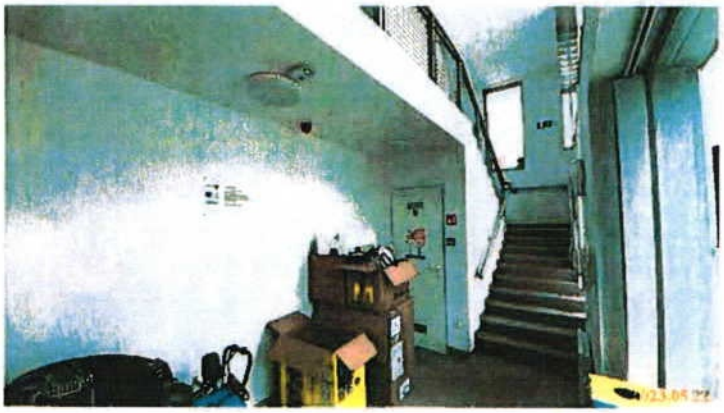
Porta – zuhanyzó, wc



Szociális épület



Szociális épület



Előtér, lépcső az emeleti irodákhoz



Öltöző



Zuhanyzó



Mosdó, wc



Emeleti közlekedő



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



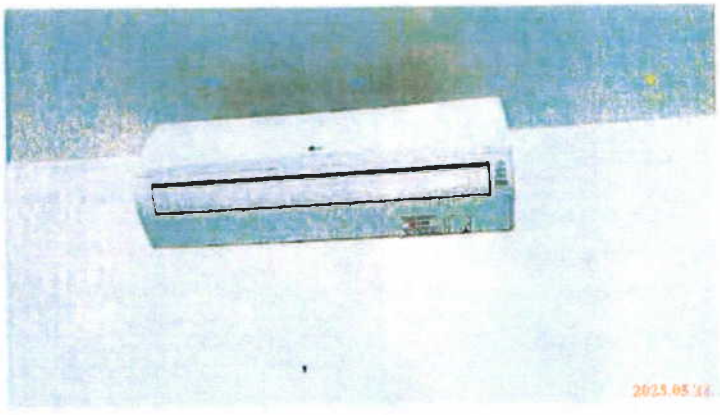
Iroda



Konyha



Mosdó, wc



Klíma



Fűtőtest



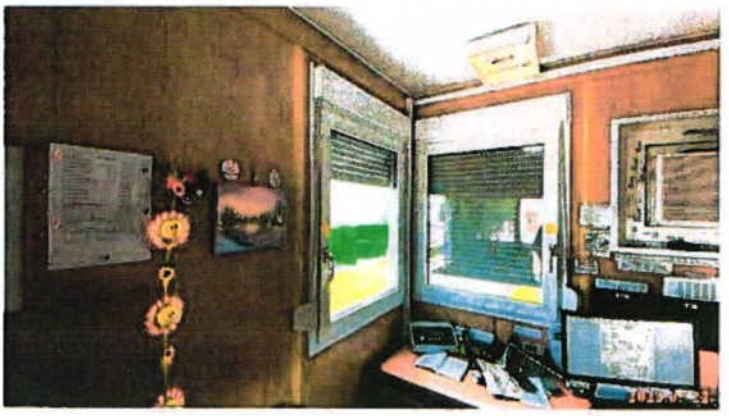

HMV tartályok és a napenergia gépészete



Mérlegház



Mérlegház



Mérlegház - iroda



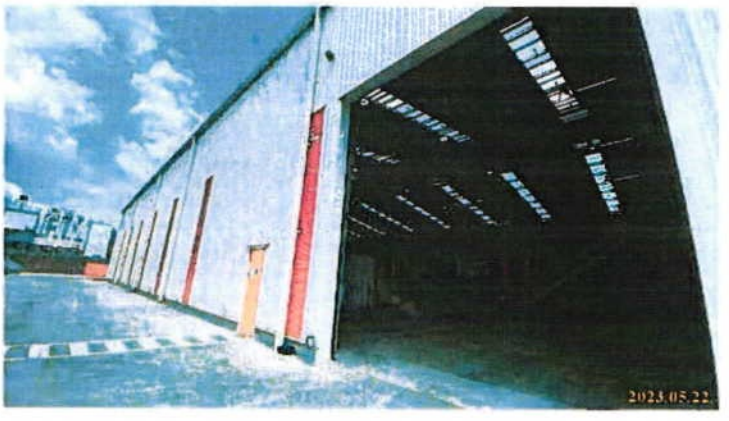
Mérlegház - wc



Az értékelt ingatlan területe



Szociális épület – Nagycsarnok bővítmény



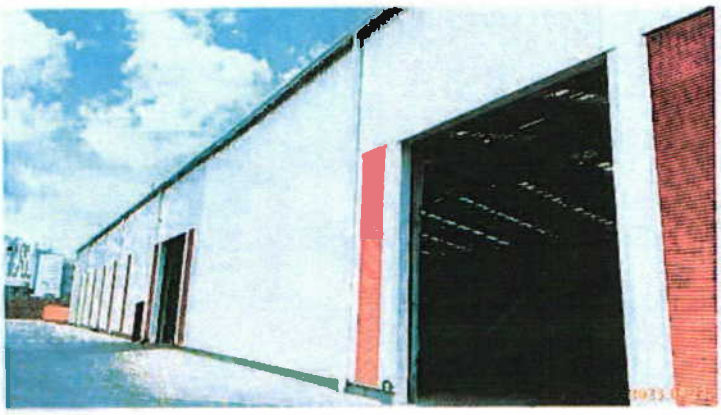
Nagycsarnok bővítmény



Nagycsarnok – Géptároló szín és portaépület



Nagycsarnok homlokzatán porszűrő berendezés



Nagycsarnok és bővítménye



Bővítmény



Bővítmény



Bővítmény



Nagycsarnok



Nagycsarnok



Nagycsarnok



Válogató technológia



Válogató technológia



Válogató technológia



Válogató technológia



Válogató technológia



Bálatároló épületrész



Bálatároló



Bálatároló



Bálatároló



Felülvilágítók és lámpatestek



Vízóra akna, kerítés és kapu



Vízóra



Villanyóra



Bálatároló épületrész a mérlegháztól



Az ingatlan területe

*Havas Szakértő Iroda Kft.*
*Budapest*

# ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A fővárosi szelektív hulladék válogató létesítmény technológiai berendezések bérleti díj összegének megállapítása**



Budapest, 2023. június

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 1. Megbízás:

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízást adott a *Havas Szakértői Iroda Kft*-nek a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő és a Budapesti Közművek Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási Divízió használatában levő, szelektív hulladék nagyválogatómű eszközállományának szakértői vizsgálatára és bérleti díj összegének meghatározására.

## 2. Az értékelés módszere:

Az értékbecslést a Megbízó által átadott mennyiségek, valamint műszaki-, és számviteli adatok alapulvételével végeztük el.

Számításunk azon a tényen alapul, hogy egy vagyontárgy reális bérleti díja a vagyontárgy értékével, vagy az általa nyújtott szolgáltatás értékével arányos.

Szakértői munkánk során első lépésként megvizsgáltuk a Budapest, X. Ezüstfa u. 12. szám alatti ingatlanon telepített szelektív hulladék nagyválogatómű, valamint kapcsolódó technológiai és anyagmozgató eszközállomány összetételét, állapotát, műszaki jellemzőit. Vizsgáltuk az egyes eszközök eredeti beszerzési értékét, majd pótlási költség alapú számítással meghatároztuk aktuális értéküket. Ennek alapulvételével, diszkontált cash-flow módszerrel meghatároztuk az eszközállomány hasznos élettartam végére becsülhető maradványértékének jelenértékét és az aktuális eszközérték, valamint a maradványérték jelenértékének különbsége alapján számítottuk ki a bérleti díj értékét.

Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint, a piaci érték becslésekor követendő és meghatározott szempontoknak megfelelően végeztük el.

Kijelentjük, hogy az eszközök és a bérleti díj értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

## 3. Általános megállapítások:

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Megrendelő a KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 azonosító számú projekt keretében a Budapest, X. ker. Ezüstfa utca 12. sz. alatti ingatlanon szelektív hulladék válogatóművet létesített. A technológia berendezéseinek beszerzése, valamint a kapcsolódó épületbővítés finanszírozása a projekt

keretében az Európai Unió Kohéziós Alapjának támogatásával, valamint Budapest Főváros Önkormányzata saját forrásból történő finanszírozásával történt.

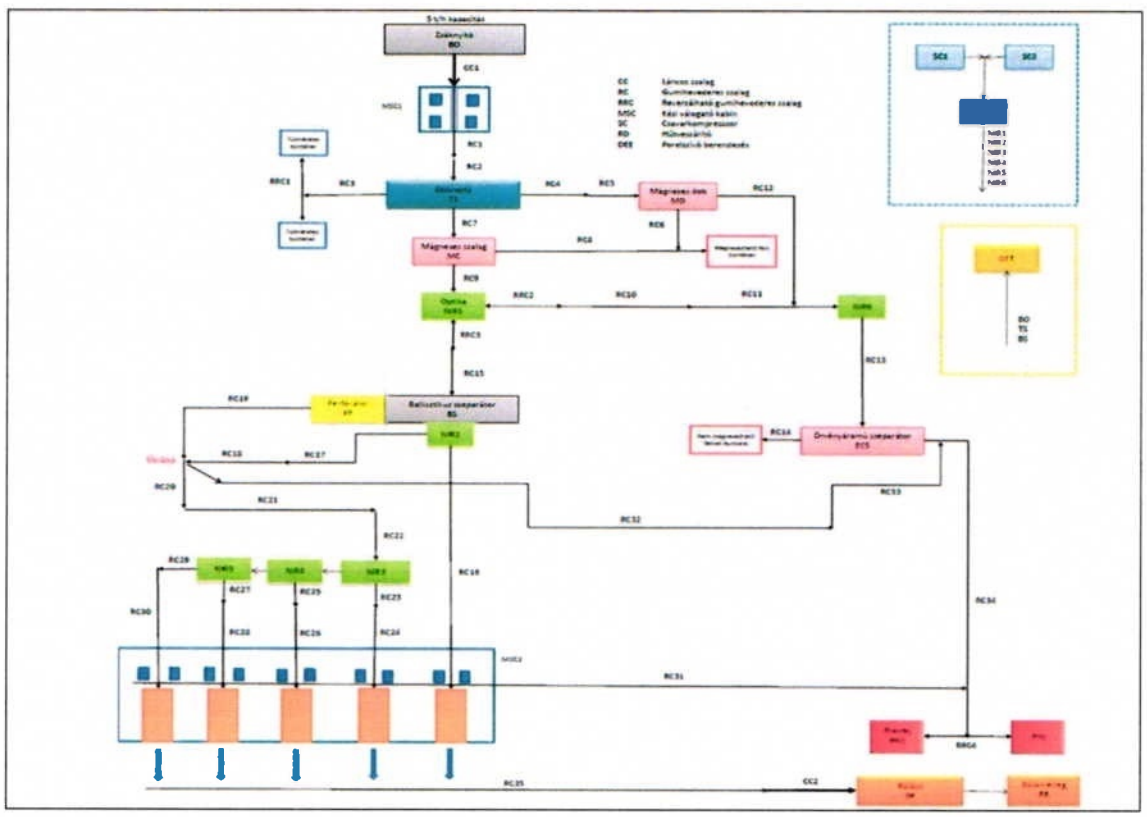
A projekt keretében létesített válogatóműben kialakított hulladékkezelő technológiai sorok 15.000 tonna/év szelektíven gyűjtött műanyag/fém hulladék feldolgozását teszik lehetővé. A kezelendő anyagfajták a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés keretén belül begyűjtésre kerülő műanyag, kompozit és fém hulladékok.

A feldolgozás során optikai szenzoros (NIR), valamint mágneses szeparációs eljárások kerülnek alkalmazásra. A válogatott anyagok a technológiai sorok végén bálázásra kerülnek, majd a hatályos jogszabályoknak megfelelően a leválogatott haszonanyag értékesítésre kerül. A leválasztott, értékesítésre nem alkalmas frakciók a Fővárosi Hulladékkezelő Műben kerülnek hasznosításra, vagy a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központban kerülnek ártalmatlanításra.

A válogatómű telepítése megtörtént, a próbaüzem 2022. november – december hónapokban zajlott, az üzemszerű működés 2023. február 6. óta egy műszakban történik.

## 4. Az alkalmazott technológia ismertetése:

A válogatóműben kialakított hulladékkezelő technológia részletes ismertetése egy korábbi szakértői anyagban szerepelt, ennek részletezésétől jelen szakvéleményben eltekintünk. Az üzemi technológia sematikus vázlata a következő:



# 5. Az értékelt berendezések ismertetése:

A válogatóművet alkotó berendezések a következők:

- Zsáknyitó berendezés (DISAN DPAM1600-DYT1450)
- Dobszita (DISAN DT2500x10)
- Mágneses fémleválasztó szalag (BAKKER MAGNETICS BM 28023)
- Mágneses fémleválasztó dob (BAKKER MAGNETICS BM 29.053/01)
- Optikai szeparátorok (TOMRA AUTOSORT)
- Ballisztikus szeparátor (BRT HARTNER BSH60)
- Perforátor (DISAN DPP2000)
- Vibrációs asztal
- Örvényáramú szeparátor (CETRISA RSPM 1050)
- Présfejek (AVERMANN SP16)
- Bálázó (PRESONA LP85 VH2)
- Szállítószalagok (41 db)
- Kompresszor állomás (GANZAIR STORM 56-10)
- Porleválasztó ciklon és radiális ventilátor (MC-2 VF/90/I-B VHf-45 VF/2880 K4 B-270)

A hulladékválogató mű eszközállományának beszerzése 2021 – 2022-ben történt, a technológiai rendszer összeállítására és üzemi próbájára 2022-ben került sor. A berendezések többsége török gyártmányú, az optikai válogató egységek német gyártmányúak. Található a válogatóműben magyar, valamint holland, spanyol, svéd, román gyártmányú berendezés is.

A technológiát alkotó berendezések tételes felsorolása a mellékelt értékelési táblázatban található.

A technológiai berendezéseken túl a válogatómű eszközállományába a következő tároló, ill. anyagmozgató berendezések tartoznak:

| Ssz. | Megnevezés | Gyártó | Típus | Menny. db |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 32 $m^3$-es multiliftes tároló konténer | AVERMANN | GN-32 | 8 |
| 2 | 16 $m^3$-es multiliftes tároló konténer | AVERMANN | GN-16 | 4 |
| 3 | 32 $m^3$-es préskonténer | AVERMANN | TT-32 | 4 |
| 4 | Présfej préskonténerekhez | AVERMANN | SP-16 | 2 |
| 5 | Homlokvillás targonca | CLARK | GTS30L | 2 |
| 6 | Homlokrakodógép | CASE | 521G XR Next Generation | 3 |
| 7 | Teleszkópos rakodógép | DIECI | Agri Star 40.7 Evo2 GD | 1 |

# 6. A berendezések bérleti díjának meghatározása:

A nagyválogatómű berendezés állományának nettó bekerülési új értéke eszközcsoportonként (az egyszeri soft költségek – tervezés, oktatás – nélkül) a következő volt:

| Megnevezés | Bekerülési érték<br>*Ft* |
|---|---|
| Technológiai rendszer (gépek + telepítés) | 2.370.500.000 |
| Tároló berendezések (konténerek, prések) | 55.000.000 |
| Anyagmozgató gépek | 188.932.000 |
| **Összesen:** | **2.614.432.000** |

Az első lépésben a válogatómű tervezési, várható hasznos élettartamát becsültük meg. A berendezések kialakítása, valamint az alkalmazott technológia és az üzemelési körülmények figyelembevételével (rendeltetésszerű használat és rendszeres, szakszerű karbantartás mellett) szakértői tapasztalatunk alapján a várható működési élettartamot 15 évben prognosztizáljuk.

A számítás következő lépésében az eszközállomány 0,5 éves működése után, az aktuális (jelen)értéket számítottuk ki pótlási költség alapú módszerrel, a 0,5 éves fizikai amortizáció figyelembevételével. Az aktuális jelenérték (a soft költségek nélkül, a mellékelt részletes számítás alapján) **2.525.781.000 Ft**.

Következő lépésként a 15 éves működés végi maradványértékét, ill. ennek jelenértékét határoztuk meg. Ennek során a következő feltételezésekkel éltünk:

- Az eszközök éves fizikai értékcsökkenését az előző évi értékhez képest mindig 1/15, azaz 6,6 %-osnak vettük fel (degresszív lefutás);
- A funkcionális értékcsökkenés nagyságát évente átlagosan 1 %-ban, 15 év alatt összesen 15 %-ban vettük figyelembe.
- A jelenlegi „inflációs sokk" kezelésére egy reál-diszkontrátán alapuló cash-flow számítást végeztünk, ami az infláción felüli hozamelvárást mutatja (így a bevételek és költségek is reálértéken kerülnek feltüntetésre). A reál diszkontráta meghatározása:

| Tényező | Érték |
|---|---|
| 28,7 éves zéró kupon hozam (ÁKK) | 7,2 |
| Hulladékpiaci felár | 2,5 |
| Szektorkockázati felár | 2,0 |
| Technológiai felár | 1,5 |
| Elhelyezkedési felár | 0,0 |
| Diszkontráta (nominális) | 13,2 |
| Diszkontráta (reál) | **10,2** |

A 28,7 éves (rendelkezésre álló leghosszabb periódusú) zérókupon kötvény nominális hozama (7,2 %), és az egyes felárak 15 % körüli nominális hozamelvárást eredményeznek (forrás: ÁKK). Mivel az MNB 2023 márciusi inflációs jelentése szerint az infláció - 2024 után – 3 % környékén fog hosszú távon stabilizálódni, ezért a reál diszkontrátát 10,2 %-ra becsültük, mely (egyéb változás nem lévén) megegyezik a tőkésítési rátával.

A 15 éves működési időszak végén az eszközállomány maradványértékének jelenértéke a mellékletben részletezett számítások alapján a következő:

| Megnevezés | Nettó érték (Ft) |
|---|---|
| 15. év végi maradványérték | 762.724.000 |
| Reál diszkontráta (10,2 %/év) | 23 % |
| **A maradvány érték jelenértéke (Ft)** | **177.682.000** |

A 15 évre számított bérleti díj összege (az elvárt hozamot is figyelembe véve) ennek megfelelően:

| Megnevezés | Nettó érték *Ft* |
|---|---|
| Eszközállomány jelenlegi értéke | 2.525.781.000 |
| 15. év végi maradványérték jelenértéke | 177.682.000 |
| **15 éves bérleti díj teljes összege** (a két érték különbségeként) | **2.348.099.000** |

**A Nagyválogatómű technológiai rendszerének (gépek, berendezések) érték alapon meghatározott reális nettó bérleti díja számításunk szerint a következő:**

| Megnevezés | Nettó érték<br>*Ft* |
|---|---|
| Teljes bérleti díj (15 év) | 2.348.099 000 |
| Éves bérleti díj | 156.540.000 |
| Havi bérleti díj | 13.045.000 |
| Napi bérleti díj | 429.000 |

Budapest, 2023. június 21

Havas Szakértői Iroda Kft.

***Havas László***
okl. gépészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő
ügyvezető igazgató

## Mellékletek:

Az eszközök aktuális értékének és maradványértékének meghatározása
A maradványérték jelenértékének számítása
Fényképek

## A nagyválogatómű eszközállományának értékelése

| Ssz. | Tétel | Mérték egység | Menny. | Gyártmány | Bekerülési érték | | Hasznos élettartam | Az eszköz kora | Fiz. é.cs. | Aktuális piaci érték | Funkc. é.cs. | Maradványérték működés végén |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Ft/db* | *Ft* | *év* | *év* | | *Ft* | | *Ft* |
| 1.1 | Szállító-, felhordó- meddő-, kereszt-, rezerváló-szalagok | klt | 1 | DISAN | 494 275 404 | 494 275 404 | 15 | 0,5 | 3,4% | 477 515 000 | 15% | 144 197 000 |
| 1.2 | Konténer töltő kocsizó szalag | db | 2 | DISAN | 9 867 900 | 19 735 800 | 15 | 0,5 | 3,4% | 19 067 000 | 15% | 5 758 000 |
| 1.3 | Zsákfeltépő berendezés (műanyag csomagolási hulladékhoz) | db | 1 | DISAN | 74 000 000 | 74 000 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 71 491 000 | 15% | 21 588 000 |
| 1.4 | Acélszerkezeti tartószerkezetek | klt | 1 | BH Tech | 217 704 300 | 217 704 300 | 15 | 0,5 | 3,4% | 210 322 000 | 15% | 63 512 000 |
| 1.5 | 3 frakciós dobrosta | db | 1 | DISAN | 51 189 500 | 51 189 500 | 15 | 0,5 | 3,4% | 49 454 000 | 15% | 14 934 000 |
| 1.6 | Ballisztikus szeparátor | db | 1 | BRT Hartner | 44 400 000 | 44 400 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 42 894 000 | 15% | 12 953 000 |
| 1.7 | Örvényáramú szeparátor és tároló boksz (a nem mágnesezhető fémek számára) bálázó felhordó szalagjára történő feladási pont kiépítésével | db | 1 | Cetrisa | 66 600 000 | 66 600 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 64 342 000 | 15% | 19 430 000 |
| 1.8 | Mágnesszalag | db | 2 | Bakker | 12 600 000 | 25 200 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 24 346 000 | 15% | 7 352 000 |
| 1.9 | Légelszívó és porelszívó rendszer kiépítése (dobrostánál, zsáknyitónál, ballisztikus szeparátornál) | db | 3 | BH Tech | 26 466 100 | 79 398 300 | 15 | 0,5 | 3,4% | 76 706 000 | 15% | 23 163 000 |
| 1.10 | Kompresszor állomás légszárítóval, légtartállyal, nagynyomású levegőrendszerrel, engedélyeztetéssel | db | 1 | GANZAIR | 108 865 100 | 108 865 100 | 15 | 0,5 | 3,4% | 105 174 000 | 15% | 31 760 000 |
| 1.11 | Kompresszor ház (20" szabványos konténer, külső levegő bevezetéssel, hőmérséklet temperálással) | db | 1 | Avermann | 5 061 600 | 5 061 600 | 15 | 0,5 | 3,4% | 4 890 000 | 15% | 1 477 000 |
| 1.12 | Optikai elven működő szeparátor (NIR) minimum 6 méteres gyorsítószalaggal, ebből 4 db szín szerinti válogatásra is alkalmas kivitelben (minimum PP, PS, PVC, HD-PE, PET, LD-PE, ABS felismerésére, szabadon konfigurálhatóan) | db | 6 | TOMRA | 87 011 666 | 522 069 996 | 15 | 0,5 | 3,4% | 504 368 000 | 15% | 152 306 000 |
| 1.13 | Bálamérleg, egyedi SQL alapú hulladék nyilvántartási rendszerrel és RFID alapú bála azonosítási rendszerrel | db | 1 | Trinium | 27 000 000 | 27 000 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 26 084 000 | 15% | 7 877 000 |
| 1.14 | Gépészeti szerelés | klt | 1 | BH Tech | 187 200 000 | 187 200 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 180 852 000 | 15% | 54 613 000 |
| 1.15 | Elektromos szerelés | klt | 1 | BH Tech | 47 000 000 | 47 000 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 45 406 000 | 15% | 13 711 000 |
| 1.16 | Kézi előválogató kabin önálló légtechnikával | db | 1 | DISAN | 29 193 000 | 29 193 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 28 203 000 | 15% | 8 517 000 |
| 1.17 | Kézi válogató kabin önálló légtechnikával (utóválogatás) | db | 1 | DISAN | 97 200 000 | 97 200 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 93 904 000 | 15% | 28 357 000 |
| 1.18 | Perforátor (ballisztikus szeparátor után 3D frakció mechanikai előkezeléséhez) | db | 1 | DISAN | 12 657 700 | 12 657 700 | 15 | 0,5 | 3,4% | 12 228 000 | 15% | 3 693 000 |
| 1.19 | Bálázó gép perforátorral és a meglévő beton ajlzatba süllyesztett láncos felhordó szalag a bálázó berendezéshez (műanyag/fém válogatósor) | db | 1 | PRESONA | 140 400 000 | 140 400 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 135 639 000 | 15% | 40 960 000 |
| 1.20 | Technológia PLC vezérlési rendszerének kialakítása, rendszer automatizálása folyamatok vizuális megjelenítésével, központi beavatkozási felülettel | db | 1 | BH Tech | 121 349 300 | 121 349 300 | 15 | 0,5 | 3,4% | 117 235 000 | 15% | 35 402 000 |
| 1 | **Technológiai gépsor összesen** | | | | | **2 370 500 000** | 15 | | | **2 290 120 000** | | **691 560 000** |
| 2.1 | Multiliftes rendszerű 32 m3-es tároló konténer | db | 8 | Avermann | 2 160 000 | 17 280 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 16 694 000 | 15% | 5 041 000 |
| 2.2 | Multiliftes rendszerű 16 m3-es tároló konténer | db | 4 | Avermann | 1 580 000 | 6 320 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 6 106 000 | 15% | 1 844 000 |
| 2.3 | Préskonténer 32 m3-es | db | 4 | Avermann | 2 250 000 | 9 000 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 8 695 000 | 15% | 2 626 000 |
| 2.4 | Présfej préskonténerekhez | db | 2 | Avermann | 11 200 000 | 22 400 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 21 640 000 | 15% | 6 535 000 |

## A nagyválogatómű eszközállományának értékelése

| Ssz. | Tétel | Mérték egység | Menny. | Gyártmány | Bekerülési érték | | Hasznos élettartam | Az eszköz kora | Fiz. é.cs. | Aktuális piaci érték | Funkc. é.cs. | Maradványérték működés végén |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Ft/db* | *Ft* | *év* | *év* | | *Ft* | | *Ft* |
| **2** | **Konténerek összesen** | | | | | **55 000 000** | 15 | | | **53 135 000** | | **16 046 000** |
| **3** | Anyagmozgató gépek | db | 6 | Clark, Case, Dieci | | 188 932 000 | 15 | 0,5 | 3,4% | 182 526 000 | 15% | 55 118 000 |
| | **ÖSSZESEN:** | | | | | **2 614 432 000** | | | | **2 525 781 000** | | **762 724 000** |

## Az eszközállomány 15. évi maradványértéke jelenértékének számítása

| | | Érték | 15. év végi maradványérték |
|---|---|---|---|
| | | *Ft* | *Ft* |
| Eszközállomány aktuális értéke | | 2 525 781 000 | 762 724 000 |
| | | | |
| Reál diszkontráta | 10,20% évente | 100% | 23% |
| Jelenérték | Ft | **2 525 781 000** | **177 682 025** |

| Fényképek | Megnevezés: | Fővárosi szelektív hulladék nagyválogatómű |
|---|---|---|



| 1. | Nagyválogatómű csarnok |
|---|---|



| 2. | Zsáknyitó berendezés, felhordó szalag |
|---|---|



| 3. | Előválogató kabin, dobszita |
|---|---|



| 4. | NIR optikai szeparátor |
|---|---|



| 5. | Utóválogató kabin, szalagok |
|---|---|



| 6. | Szeparátorok, továbbítószalagok |
|---|---|

| Fényképek | Cím: | Fővárosi szelektív hulladék nagyválogatómű |
|---|---|---|




| 7. | Optikai szeparátor kijelző |
|---|---|



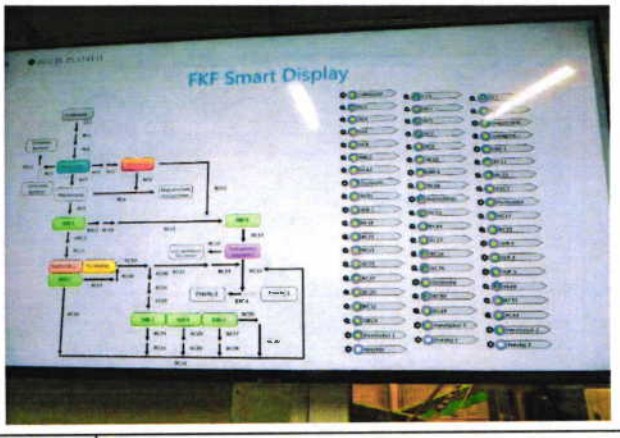
| 8. | Prés, préskonténer |
|---|---|



| 9. | Ballisztikus szeparátor |
|---|---|



| 10. | Dobrosta |
|---|---|




| 11. | Kapcsolási kijelző monitor |
|---|---|



| 12. | Kihordószalag |
|---|---|

| Fényképek | Cím: | Fővárosi szelektív hulladék nagyválogatómű |
|---|---|---|



| 13. | Bálázógép |
|---|---|



| 14. | Szétválogatott frakció |
|---|---|



| 15. | Italosdoboz bálák |
|---|---|




| 16. | Homlokrakodógép |
|---|---|



| 17. | Teleszkópos rakodógép |
|---|---|




| 18. | Homlokvillás targonca |
|---|---|

***Az értékelés azonosítója: F23Ú108***

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS




**1151 Budapest XV. ker. Károlyi Sándor u. 166. sz. alatti**

**88863/5/A hrsz.-**

**SZEMLÉLETFORMÁLÓ ÉS ÚJRAHASZNÁLATI KÖZPONT**

**épületéről**

Budapest, 2023.06. 12.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ..... 2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK ..... 4
1.1 Megbízás, az értékelés célja ..... 4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk ..... 4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE ..... 4
2.1 Elhelyezkedés, környezet ..... 4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok ..... 5
2.3 Az ingatlan jellemzői ..... 6
2.4 SWOT analízis ..... 9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ..... 9
4. ÉRTÉKELÉS ..... 12
4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre ..... 12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA ..... 14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ..... 15
**MELLÉKLETEK** .....
Tulajdoni lapok (értékelt felépítmény és az elhelyezésre szolgáló, nem értékelt telek tul. lapja) .....
Térképmásolat .....
Alaprajzok .....
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....
Közműtérkép .....
Fotók .....

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1151 *Budapest XV. ker. Károlyi Sándor u. 166. sz. alatti, 8863/5/A hrsz.-ú iroda és raktár* ingatlan bérleti díjának meghatározása.

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

A megbízás adatai

| | |
|---|---|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2023.06. 12. |
| Az értékelés célja: | bérleti díj meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2023.05.26. |
| Alkalmazott módszerek: | hozamelvű módszer, bekerülési költség alapján |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | iroda és raktár |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ (SZÚK) épülete |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | 1151 Budapest XV., Károlyi Sándor u. 166. |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 88863/5/A |
| Telek területe (nem értékeljük): | (7862 m2). Értékelt: 0 m2 |
| Az értékelt felépítmény ingatlan-nyilvántartás szerinti mérete: | 968 m2 |
| Tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1 |
| Értékelt ingatlanrész | A teljes 88863/5/A hrsz.-ú ingatlan; a 88863/5 hrsz.-ú telek nem kerül értékelésre |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

| | |
|---|---|
| **Az ingatlan éves bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **45 420 000 Ft + áfa, azaz negyvenötmillió-négyszázhúszezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **3 785 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-hétszáznyolcvanötezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **124 440 Ft + áfa, azaz százhuszonnégyezer-négyszáznegyven forint + áfa** |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelésbe vont 1151 Budapest XV. ker. 88863/5/A hrsz. alatti ingatlan a más tulajdonban lévő 88863/5 hrsz.-ú telken földhasználati joggal létesült.
Az ingatlanok együttesen Szemléletformáló és Újrahasználati Központként működnek, az értékelt ingatlan ezen központ épülete.

Feladatunkat képezte a 88863/5/A hrsz.-ú ingatlan napi/havi/éves bérleti díjának meghatározása.

A telek nem kerül értékelésre.

Budapest, 2023.06. 12.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Krusniczky Katalin

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01751/1996

Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

## *1.1 Megbízás, az értékelés célja*

A Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat tárgyi a *1151 Budapest XV. ker., Károlyi Sándor u. 166. sz. alatti, 88863/5/A hrsz.-ú* iroda és raktár megnevezésű ingatlan bérleti díjának meghatározásával.

## *1.2 Az értékeléshez felhasznált információk*

**Beszereztük: a** tulajdoni lapot, térképmásolatot; a létesítmény bekerülési költségével kapcsolatos adatszolgáltatást a 2019 évi alap szakvélemény készítésekor adatszolgáltatásként megkaptuk.

A 2015-2016-ban létesült központ bekerülési költségéhez beszereztük a KSH építőipari termelői árindexeit.

***Helyszíni szemle:***

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

# 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

## *2.1 Elhelyezkedés, környezet*

Budapest XV. kerületét Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületrész alkotja.

Északon Pest megye, nyugaton a IV. kerület, keleti és déli irányban a XIV. és a XVI. kerület határolja.

A kerület többségében lakó funkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházas beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és ipari létesítményekkel.



Az értékelt ingatlan Budapest XV. kerületében fekszik, a Károlyi Sándor út 166. alatt, a 88863/5 hrsz.-ú telekingatlanon.

Jelen értékelés során a 88863/5/A hrsz.-ú felépítmény kerül vizsgálatra.

Az értékelt ingatlan gépkocsival az M3 felől vagy a város felől a Károlyi Sándor úton érhető el.

Tömegközlekedési eszközzel a 125, 125 B buszokkal közelíthető meg, a Medimpex megállóból (cca. 150 m).




## 2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

| | |
|---|---|
| **Ingatlan természetbeni címe:** | 1151 Budapest XV. ker., Károlyi Sándor u. 166. |
| **Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:** | 1151 Budapest XV. ker., Károlyi Sándor u. 166. . |
| **Helyrajzi száma:** | 88863/5/A |
| **Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:** | Budapest Főváros Önkormányzata.; 1/1 |
| **Megnevezése:** | Iroda és raktár |
| **Funkció a valóságban:** | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete |
| **Telek alapterülete** (nem kerül értékelésre): | (7 862 m²); Értékelt: 0 m2 |
| **Az értékelt ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő mérete:** | 968 m2 |
| **Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:** | Illeti a Budapest XV. ker. belterület 88863/5 hrsz.-ot terhelő földhasználati jog; Elővásárlási jog jogosult: Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata; Haszonélvezeti jog 15 év határozott időtartamra. jogosult: Fővárosi Közterület-Fenntartó Zrt |

## 2.3 *Az ingatlan jellemzői*

Az értékelésbe vont ingatlan a 1151 Bp. Károlyi Sándor út 166. szám alatti Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete. A telek a 88863/5 hrsz, a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. A telken található az értékelt 88863/5/A hrsz.-ú épület, mely földhasználati joggal létesült.

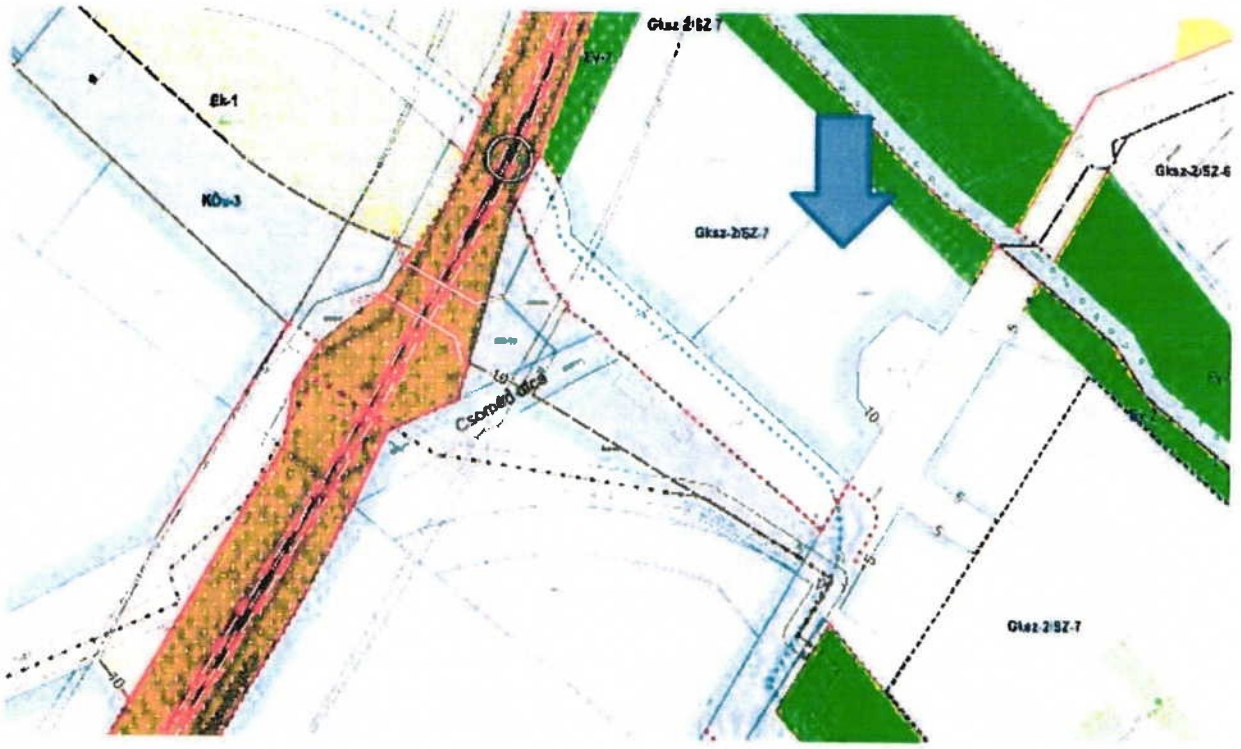
A Szemléletformáló és Újrahasználati Központok funkciója a háztartásokban már feleslegessé vált, de hasznosítható használati tárgyak leadása, a használt tárgyak „boltja" és a szemléletformálás.

A telken jellemzően konténerekben történik a leadott használt tárgyak gyűjtése, míg az értékelt épületben raktárak, vizes blokkok és előadóterem vannak.

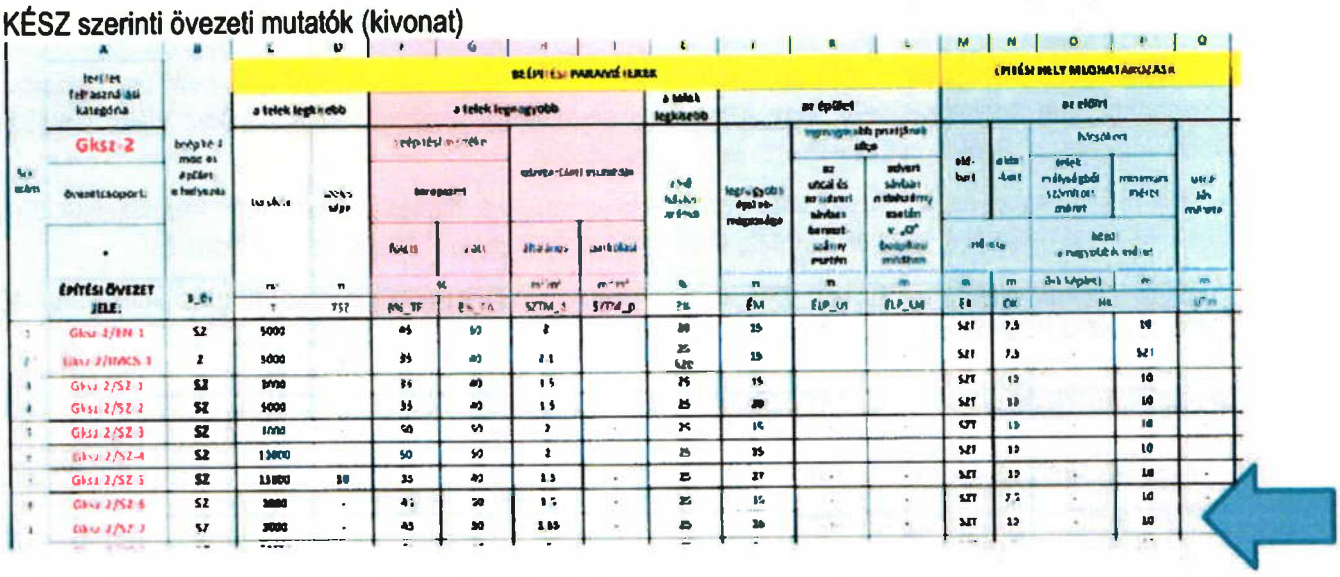
**A telek ismertetése** (nem kerül értékelésre)

| | |
|---|---|
| **Beépítettség:** | részben beépített |
| **Telek alakja:** | szabálytalan alakú |
| **Domborzat:** | sík |
| **Növényzet:** | a térburkolattal el nem látott terület füvesített |
| **Kerítés:** | minden oldalról kerített |
| **Parkolás:** | az ingatlanon belül |
| **Közművek:** | összes közmű biztosított (ld. közműtérképen a mellékletek között) |
| **Övezeti besorolás:** | KÉSZ szerint: GKSZ-2/SZ-7 (A Gksz-2 övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően termelési, raktározási rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál)<br>TSZT: GKSZ-2 (Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek) |

17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról tervlap részlete (a KÉSZ hatályos: 2022. 01. 12.-tól)



KÉSZ szerinti övezeti mutatók (kivonat)



A KÉSZ GKSz-2-re vonatkozó szabályozása

**90. A Gksz-1, a Gksz-2 és a Gip-E jelű gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános előírások**

**103. §**.....

(2) A Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetei - az építési övezettől függően - szabadonálló vagy zártsorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően termelési, raktározási rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

***Az értékelt felépítmény jellemzői***

| | |
|---|---|
| A felépítmény építési éve: | 2015-2016 (haszn.vételi engedély jogerőre em. 2016. május 25.) |
| Szintszám: | FSZ+1 |
| Alapozás: | Vb pontalap |
| Felmenő falazat: | Vb TT panel váz |
| Födém: | Egy. vb szerkezet |
| Tetőszerkezet: | - |
| Tető formája: | Lapostető |
| Tetőhéjalás: | Szinterezett acél trapézlemez |
| Külső felületek: | Szinterezett acél trapézlemez |
| Épület állapota: | Jó állapotú |

***A helyiségek általános jellemzői***

| | |
|---|---|
| Megközelítés: | A telekterületről |
| Nyílászáró szerkezetek: | Külső: alu portál és műanyag szerkezetek, belső: acél tok, fa lap |
| Padlóburkolatok: | műgyanta, linóleum |
| Fűtési rendszer: | VRV rendszer |
| Melegvíz ellátás: | Elektromos vízmelegítő |
| Hírközlés, telefon: | Telefon, informatikai hálózat |
| Egyéb épületgépészet: | - |
| Állapota: | Jó állapotú |
| Jelenlegi hasznosítás: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ |

Általános leírás, hasznosítás: 7862 m2-es, más tulajdonában lévő telken lévő épület, önálló albetét. Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete Kétszintes, egyik része magasraktár, másik része kétszintes Itt az alsó szinten raktárak, vizes blokk van, a felső szinten oktatóterem és iroda található.

***Alapterületi adatok***

| SZÚK épület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| F.01 | terminálok | földszint | 16,05 m² | műgyanta | jó |
| F.02 | előtér | földszint | 31,71 m² | műgyanta | jó |
| F.03 | árukiadó | földszint | 17,57 m² | műgyanta | jó |
| F.04 | pénztár | földszint | 4,66 m² | pvc | jó |
| F.05 | technikai helyiség | földszint | 2,64 m² | műgyanta | jó |
| F.06 | áruraktár | földszint | 30,69 m² | műgyanta | jó |
| F.07 | alacsony raktár | földszint | 296,16 m² | műgyanta | jó |
| F.08 | magas raktár | földszint | 295,38 m² | műgyanta | jó |
| F.09 | km. | földszint | 3,29 m² | műgyanta | jó |
| F.09 | raktár | földszint | 18,89 m² | műgyanta | jó |
| F.10 | lépcső | földszint | 12,26 m² | beton | jó |
| F.10 | tak. Szer. | földszint | 1,96 m² | műgyanta | jó |
| F.11 | km. | földszint | 3,29 m² | műgyanta | jó |
| F.12 | wc | földszint | 6,45 m² | műgyanta | jó |
| F.13 | wc | földszint | 6,45 m² | műgyanta | jó |
| F.14 | raktár | földszint | 37,85 m² | műgyanta | jó |
| I.01 | szerver+technika | emelet | 13,56 m² | antistat. Pvc | jó |
| I.02 | iroda | emelet | 17,27 m² | pvc | jó |
| I.03 | raktár | emelet | 7,5 m² | pvc | jó |
| I.04 | oktató és konferencia terem | emelet | 160,91 m² | pvc | jó |
| I.05 | előtér | emelet | 63,05 m² | műgyanta | jó |
| I.06 | tartózkodó | emelet | 12,03 m² | pvc | jó |
| I.07 | ak. mentes wc | emelet | 5,12 m² | műgyanta | jó |
| I.08 | öltöző | emelet | 2,92 m² | műgyanta | jó |
| I.09 | wc | emelet | 1,85 m² | műgyanta | jó |
| I.10 | zuhany | emelet | 2,23 m² | műgyanta | jó |
| I.11 | km. | emelet | 3,29 m² | műgyanta | jó |
| I.12 | wc | emelet | 6,45 m² | műgyanta | jó |
| I.13 | tak. Szer. | emelet | 1,96 m² | műgyanta | jó |
| I.14 | km. | emelet | 3,29 m² | műgyanta | jó |
| I.15 | wc | emelet | 6,45 m² | műgyanta | jó |
| I.16 | kilátó terasz | emelet | 32,86 m² | műgyanta | jó |
| I.17 | rámpa | | 154,67 m² | műgyanta | jó |
| | mind összesen | | 1280,71 m² | | |

## 2.4 *SWOT analízis*

| erősségek | gyengeségek |
|---|---|
| • Jó elhelyezkedés | • Jelenleg kötött hasznosítás |
| **lehetőségek** | **veszélyek** |
| • A SZÚK hasznosítást követően más (ipari, nagykereskedelmi) célra is hasznosítható | • Eltérő telek és felépítmény tulajdonos |

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

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

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

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

# 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

**Piaci forgalmi érték**

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

***MÓDSZEREK:***

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak

azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

**Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

**Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

# 4. ÉRTÉKELÉS

## *4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre*

Feladatunkat képezte a 1151 Bp. XV. ker. Károlyi Sándor út 166. sz. alatti 88863/5/A hrsz.-ú felépítmény-SZÚK épület - iroda és raktár bérleti díjának megállapítása.

Az értékelt épület esetében alapadatként vettük figyelembe a 2019 évben készült alap szakvélemény készítésekor kapott bekerülési költség adatszolgáltatást, amely szerint a 2015-2016 évi létesítéskor a bekerülési költség 366 MFt volt.

| 1. sz. táblázat | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **évek** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| **KSH építőipari termelői árindex** | 1,028 | 1,052 | 1,095 | 1,097 | 1,074 | 1,114 | 1,245 | |
| | Bekerülési ktg.-ek 2016-ban | Indexálás 2017-re | Indexálás 2018-ra | Indexálás 2019-re | Indexálás 2020-ra | Indexálás 2021-re | Indexálás 2022 évre | Indexálás 2023 évre |
| Építéskori és valorizált bekerülési költség | 366 000 000 | 376 248 000 | 395 812 896 | 433 415 121 | 475 456 388 | 510 640 161 | 568 853 139 | 708 222 158 |
| **Valorizált bekerülési ktg. összesen :** | | | | | | | | **708 222 158** |
| **Telek érték:** nem kerül értékelésre, az épület földhasználati jog alapján létesült | | | | | | | | **0** |
| **A felépítmény (értékelt SZÚK épület) valorizált bekerülési költsége összesen:** | | | | | | | | **708 222 158** |

A beruházási költséget 2023-ra valorizálva 708.222.158 Ft-on találtuk.

A valorizált bekerülési költség esetében azonban figyelembe vettük, hogy a létesítmény üzemszerűen működik, építési éve 2015-2016, ezért a költségeket avultattuk.

Az avultatott érték és az avultság szintje az alábbi 2. számú táblázatban található:

| 2.sz. táblázat | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indexált és avultatott bekerülési költség** | | | | | |
| **Épület/épületrész** | **Indexált bekerülési költség** | **Avultsági szint (%)** | | | **Nettó bekerülési költség** |
| | **(Ft)** | **fizikai** | **funkcionális** | **gazdasági, környezeti** | **(Ft)** |
| *SZÚK épület* | *708 222 158* | *90%* | *100%* | *100%* | *637 399 942* |
| *Nem avultatott tételek* | | | | | *0* |
| *A telek értéke összehasonlító módszer alapján (földhasználati joggal létesült)* | | | | | *0* |
| *Nettó bekerülési költség:* | | | | | *637 399 942* |
| **Nettó bekerülési költség, kerekítve:** | | | | | **637 000 000** |

A létesítmény beruházási összegének megtérüléséhez elvárt piaci bérleti/használati díj becslése:
A számítások során megállapítjuk, hogy a SZÚK épület 2023-ra indexált beruházási költsége mellett milyen bérleti/használati díj érvényesítése szükséges ahhoz, hogy a beruházás megtérüljön. A számítást a 3. sz.. cash-flow táblában végezzük. A számítás során kialakításra kerül egy elvárt bérleti/használati díj, amellett, hogy a futamidő végén megjelenik az exit érték, tehát az ingatlan tulajdonosa az ingatlant az exit értéken értékesítheti. Előzetesen a segéd számításként direkt tőkésítéssel végzett számításunk alapján - a létesítmény bekerülési költségéből kiindulva, **piaci alapú működtetés esetén** – cca. 3,45 MFt/hó, illetve 41,405 MFt/év használati díj lenne elvárható. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos állagmegóvás (karbantartás) és felújítás költsége, valamint a biztosítás a bérbe adót terheli, ezért ezt a számítás során nem vettük figyelembe. Az alábbi cash-flow számítással kalkuláljuk, hogy milyen bérleti díj indokolt az avultatott, de 2023-ra indexált 637 MFt-os beruházási érték esetében.
A bérleti díjat éves, havi és napi bontásban a hivatkozott a 3. sz. táblázat tartalmazza:
A SZÚK épület közcélú használatra létesült, azonban ezen hasznosítás feladása esetén az épület alternatív hasznosításként kereskedelmi-ipari létesítményként (raktár, nagykereskedés) hasznosítható.

| **3. sz. táblázat** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **A SZÚK épület létesítési költsége alapján** | | | | | |
| **DCF** | | | | | |
| **Bevételek** | **0** | **1** | **2** | **15** | **16** |
| Ingatlan (épület) használati díja (Ft/hó) | | 3 785 000 | 3 785 000 | 3 785 000 | 3 785 000 |
| Ingatlan (épület) használati díja (Ft/év) | | 45 420 000 | 45 420 000 | 45 420 000 | 45 420 000 |
| Kihasználtsági-nem fizetési kockázat | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Realizálható bevétel | | 45 420 000 | 45 420 000 | 45 420 000 | 45 420 000 |
| Exit érték | | | | 698 769 231 | |
| Éves cash-flow | | 45 420 000 | 45 420 000 | 744 189 231 | |
| Éves cash-flow jelenértéke | | 42 251 163 | 39 303 407 | 251 510 672 | |
| **Összegzett éves DCF (Ingatlan-épület értéke)** | **637 000 000 Ft** | | | | |
| | | | | | |
| Alkalmazott diszkontráta | 7,50% | | | | |
| Alkalmazott tőkésítési ráta | 6,50% | | | | |
| Növekedési ütem | 0,0% | | | | |
| | | | | | |
| Az ingatlan havi bérleti díja: | 3 785 000 Ft | /hó | | | |
| Az ingatlan éves bérleti díja: | 45 420 000 Ft | /év | | | |
| **Az ingatlan korrigált éves bérleti díja, kerekítve:** | **45 420 000 Ft** | **/év** | | | |
| **Az ingatlan korrigált havi bérleti díja, kerekítve:** | **3 785 000 Ft** | **/hó** | | | |
| **Az ingatlan korrigált napi bérleti díja, kerekítve:** | **124 440 Ft** | **/nap** | | | |

A *1151 Budapest XV. ker., Károlyi Sándor út 166. sz. alatti, 88863/5/A hrsz.-ú SZÚK épület* esetében (legalább 15 éves működést feltételezve) a napi bérleti díj, kerekítve (az éves bérleti díj / 365 nap):

**124 440 Ft/nap.**

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a ***1151 Budapest XV. ker., Károlyi Sándor út 166. sz. alatti, 88863/5/A hrsz.-ú iroda és raktár ingatlan (természetben SZÚK épület)*** bérleti díjának meghatározását.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

| | |
|---|---|
| **Az ingatlan éves bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **45 420 000 Ft + áfa, azaz negyvenötmillió-négyszázhúszezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **3 785 000 Ft + áfa, azaz hárommillió-hétszáznyolcvanötezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **124 440 Ft + áfa, azaz százhuszonnégyezer-négyszáznegyven forint + áfa** |

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

Budapest, 2023.06. 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Krusniczky Katalin

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01751/1996

Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

## Felhasználás

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

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

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

## Jogi körülmények

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

## Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

## Megbízástól való függés

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

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

## Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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

# MELLÉKLETEK

# *Tulajdoni lap*

## *Az értékelt 88863/5/A és a szolgáló 88863/5 telekingatlan)*

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101



**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

**Megrendelés száma: 940763/2023**

**2023.06.05.**

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 88863/5/A helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Károlyi Sándor út 166.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m² | tulajdoni forma |
|---|---|---|
| iroda és raktár<br>Bejegyző határozat: 48164/3/2018/17.12.13 | 968 | önkormányzati |

1. bejegyző határozat: 48164/3/2018/17.12.13
Illeti a BUDAPEST XV.KER. Belterület 88862/5 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48164/3/2018/17.12.13
jogcím: építés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

**III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48164/3/2018/17.12.13

- az önálló épület kialakítása a 45/2016. számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48164/3/2018/17.12.13
Elővásárlási jog
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1152 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 101630/2/2019/19.07.01
Használatvételi jog
15 éves határozott időtartamra.
jogosult:
név: FŐVÁROSI KÖZTERÜLET FENNTARTÓ ZRT.
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Alföldi utca 7.

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

**TULAJDONLAP VÉGE**

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

**Megrendelés száma:940771/6/2023**

**2023.06.05**

**Szektor: 53**

**BUDAPEST XV.KER.**

**Belterület 88863/5 helyrajzi szám**

1151 BUDAPEST XV.KER. Károlyi Sándor út 166.

**I.RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 8740 (m2) törlő határozat:114742/2/2014/14.09.30
Földrészlet területe változás előtt: 7862 (m2) törlő határozat:1967/1/2016/16.08.23

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.ő | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.föld. | osztály adatok ter. ha m2 | kat.jöv k.föld |
|---|---|---|---|---|---|
| . Kivett telephely, üzemi épület | 0 | 7862 | 0.00 | | |

1. bejegyző határozat: 40164/3/2018/17.12.13
Terhelt a BUDAPEST XV.KER. Belterület 88863/5/A HRSZ-t illető földhasználati jog

**II.RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 81671/2/2014/14.06.06
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA, PESTSZENTIMRE, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1158 BUDAPEST XV.KER. Bocskai utca 1-3.

**III.RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81671/2/2014/14.06.06

- a T-92467 számú változási vázrajz alapján telekegyesítés és megosztás. Megszűnik a 88862/3, 88864/3 és a 88866/2 hrsz. és kialakításra kerül a 88862/4, 88862/5 és 88863/6 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81671/2/2014/14.06.06
törlő határozat: 114742/2/2014/14.09.30

Vezetékjog
24 m2 területre (VKB-187/2009).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 71-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 114742/2/2014/14.09.30

- a T-92512 számú változási vázrajz alapján a 88862/5 hrsz-ú ingatlan területéből leesik 878 m2, a leeső 878 m2 terulet a 88864/5 hrsz-ú ingatlan területéhez hozzájegyzésre kerül.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 119564/1/2014/14.10.16
Földhasználati jog 2024.10.10-ig
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101



E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 940771/6/2023

2023.06.05

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 53

Belterület 98863/5 helyrajzi szám

Feltételes az előző lapról

I. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 48164/3/2018/17.12.13
Földhasználati jog 2027.11.03-ig
A Budapest XV.Ker 98863/5/A hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosa javára
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48164/3/2018/17.12.13
Elővásárlási jog
A Budapest XV.Ker 98863/5/A hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosa javára
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

TULAJDONLAP VÉGE

# *Térképmásolat*

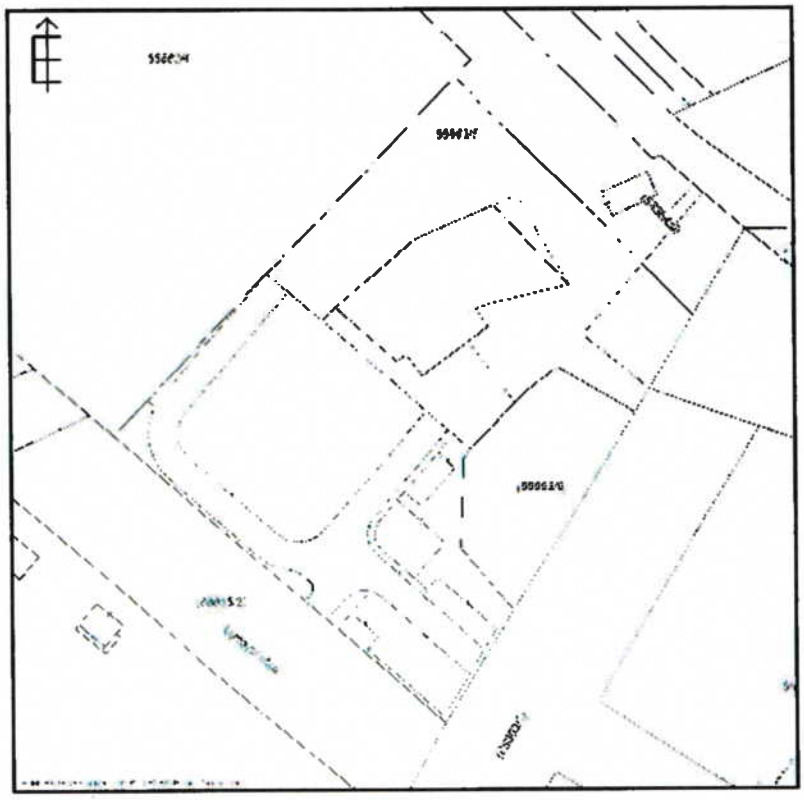
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.05 18:32:14

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 88863/5 Megrendelés száma: 940780/6/2023

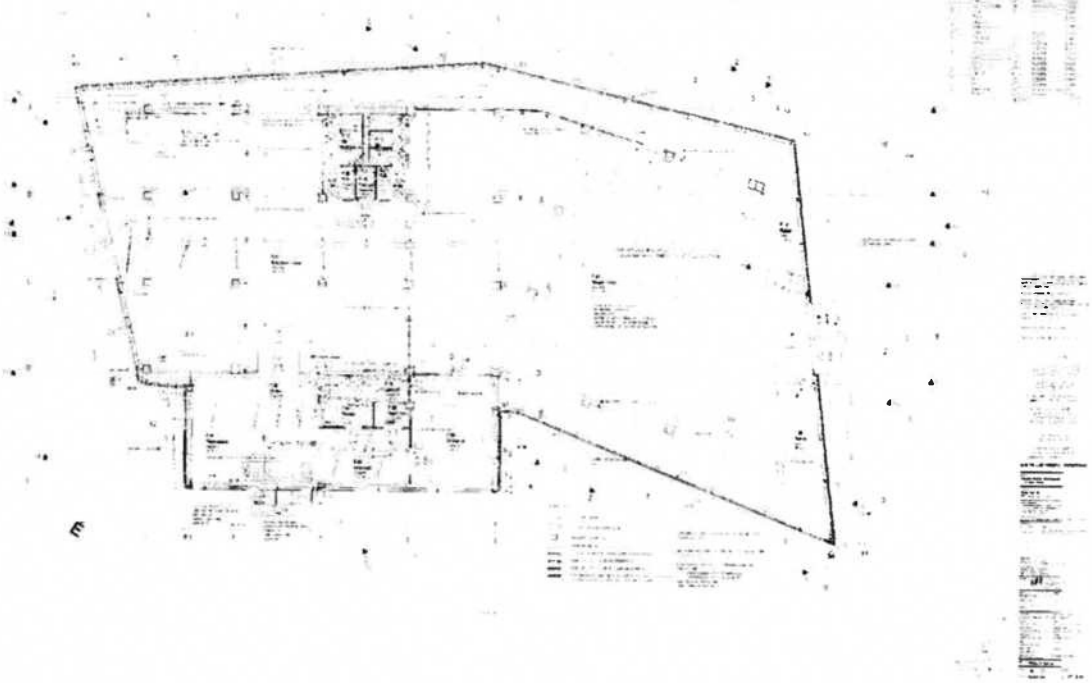
Méretarány: 1 : 1000



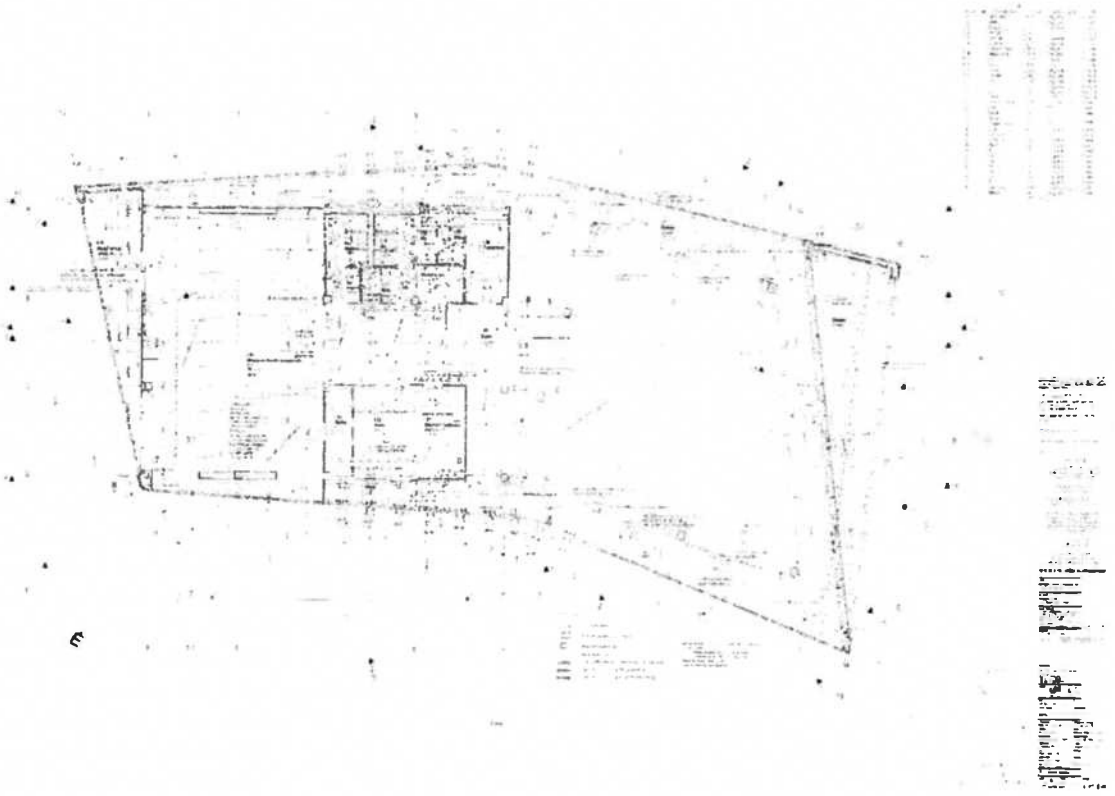
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## *Alaprajzok*

Földszint



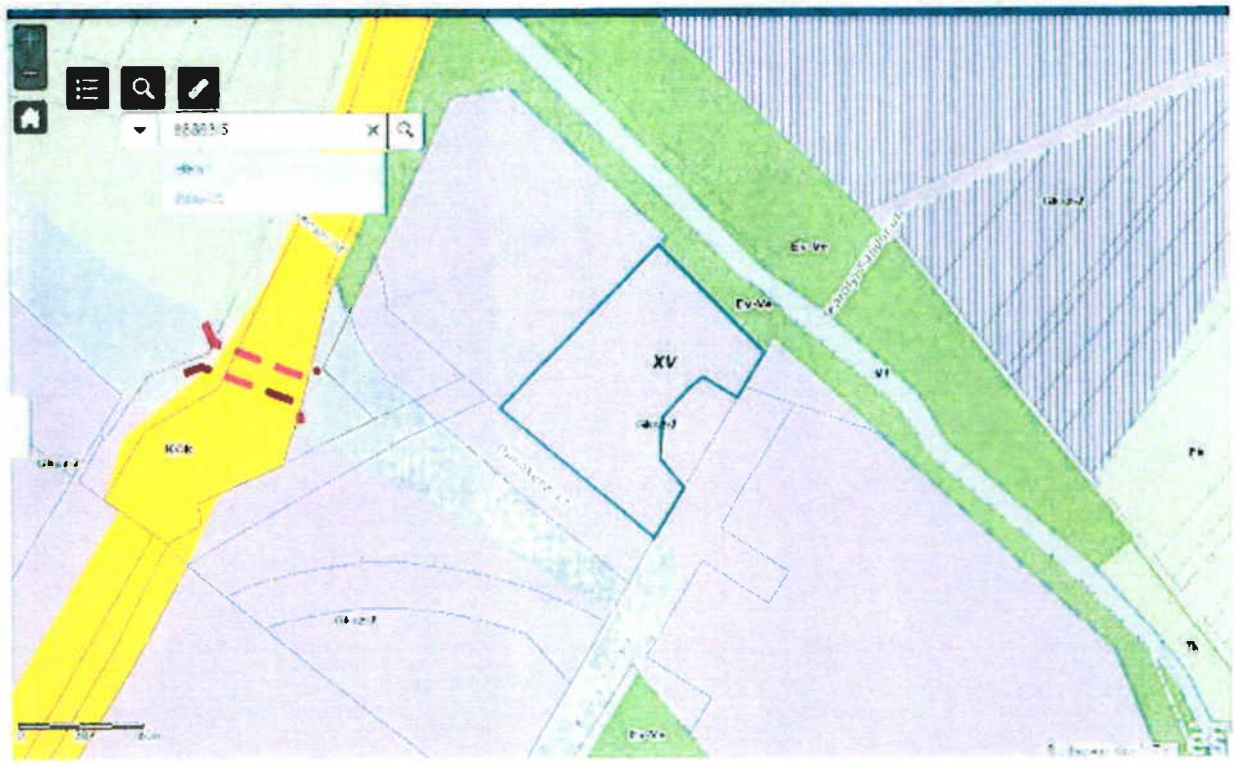
Emelet



## *Az ingatlanra vonatkozó szabályozás*

**Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)**

*Forrás: 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT (hatályos: 2021.04.03.-)*




**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

# Közműtérkép



## *Fotók*

1151 Bp. Károlyi Sándor u. 166. felépítmény




A SZÚK telephely bejárata



Az értékelt felépítmény



Az épület a játszótér felől



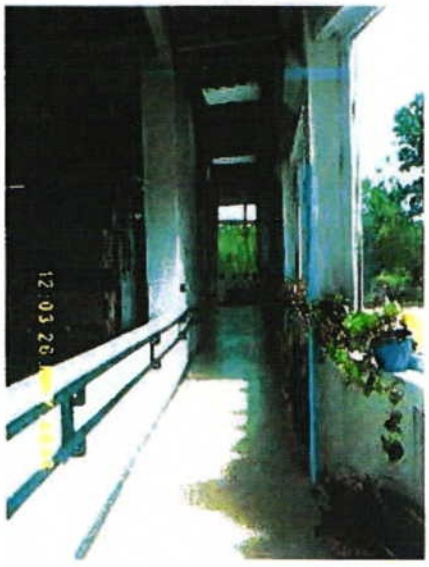

Alacsonyraktár



Magasraktár




A magasraktár a rámpáról



Rámpa



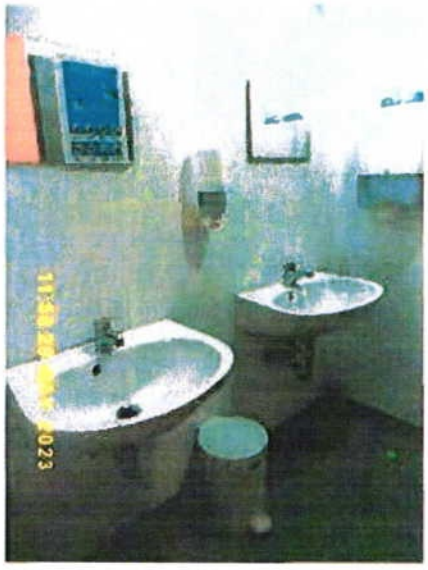
Emeleti előtér



Oktatóterem



Iroda



Vizes blokk



Vizes blokk

***Az értékelés azonosítója: F23Ú109***

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS




**Budapest XVIII. ker. belterület 156140/21/A hrsz.-**

**SZEMLÉLETFORMÁLÓ ÉS ÚJRAHASZNÁLATI KÖZPONT**

**épületéről**

Budapest, 2023.06. 12.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ ..... 2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK ..... 4
1.1 Megbízás, az értékelés célja ..... 4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk ..... 4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE ..... 4
2.1 Elhelyezkedés, környezet ..... 4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok ..... 5
2.3 Az ingatlan jellemzői ..... 6
2.4 SWOT analízis ..... 9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ..... 9
4. ÉRTÉKELÉS ..... 12
4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre ..... 12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA ..... 14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ..... 15
**MELLÉKLETEK** .....
Tulajdoni lapok (értékelt felépítmény és az elhelyezésre szolgáló, nem értékelt telek tul. lapja) .....
Térképmásolat .....
Alaprajzok .....
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás .....
Közműtérkép .....
Fotók .....

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a *Budapest XVIII. ker. belterület, 156140/21/A hrsz.-ú* , természetben 1186 Budapest Besence u. 1. sz. alatti) *irodaház iroda és raktár* ingatlan bérleti díjának meghatározása.

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

A megbízás adatai

| | |
|---|---|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. Ingatlanértékbecslési Iroda |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2023.06. 12. |
| Az értékelés célja: | bérleti díj meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2023.05.26. |
| Alkalmazott módszerek: | hozamelvű módszer, bekerülési költség alapján |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | irodaház iroda és raktár |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ (SZÚK) épülete |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest XVIII., belterület 156140/21/A |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 156140/21/A |
| Telek területe (nem értékeljük): | (4351 m2) |
| Az értékelt felépítmény ingatlan-nyilvántartás szerinti mérete: | 962 m2 |
| Tulajdonos, tulajdoni hányad: | Budapest Főváros Önkormányzata, 1/1 |
| Értékelt ingatlanrész: | A teljes 156140/21/A hrsz.-ú ingatlan; a 156140/21 hrsz.-ú telek nem kerül értékelésre |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

| | |
|---|---|
| **Az ingatlan éves bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **41 710 000 Ft + áfa, azaz negyvenegymillió- hétszáztízezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **3 475 800 Ft + áfa, azaz hárommillió-négyszázhetvenötezer-nyolcszáz forint + áfa** |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **114 270 Ft + áfa, azaz száztizennégyezer-kétszázhetven forint + áfa** |

*A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.*

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelésbe vont Budapest XVIII. ker. 156140/21/A ingatlan önálló építmény, a más tulajdonában lévő 156140/21 hrsz.-ú telken földhasználati joggal létesült.
Az ingatlanok együttesen Szemléletformáló és Újrahasználati Központként működnek, az értékelt ingatlan ezen központ épülete.

Feladatunkat képezte a 156140/21/A hrsz.-ú ingatlan napi/havi/éves bérleti díjának meghatározása.

A telek nem kerül értékelésre.

Budapest, 2023.06. 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Krusniczky Katalin

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01751/1996

Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

## *1.1 Megbízás, az értékelés célja*

A Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat tárgyi a *Budapest XVIII. ker., belterület, 156140/21/A hrsz.-ú*, (természetben a 1186 Bp. Besence u. 1. sz. alatti) irodaház iroda és raktár megnevezésű ingatlan bérleti díjának meghatározásával.

## *1.2 Az értékeléshez felhasznált információk*

**Beszereztük:** a tulajdoni lapot, térképmásolatot; a létesítmény bekerülési költségével kapcsolatos adatszolgáltatás a 2019 évi alap szakvélemény készítésekor adatszolgáltatásként megkaptuk.

A 2015-2016-ban létesült központ bekerülési köktségéhez beszereztük a KSH építőipari termelői árindexeit.

***Helyszíni szemle:***

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

# 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

## *2.1 Elhelyezkedés, környezet*

Budapest XVIII. kerülete Pestszentlőrincből és Pestszentimréből áll. Északon a X. kerület, a XVII. kerület, Nyugaton a XIX. kerület, a XX. kerület, Délen Soroksár és Gyál, Keleten Vecsés és Ecser határolja. A kerület főleg lakófunkciójú peremkerület, nagyrészt laza családiházas beépítéssel, több sűrűn beépített lakóteleppel és néhány ipari létesítménnyel.



Az értékelt ingatlan Budapest XVIII. kerületében fekszik, a Méta u.-Besence u. sarkon lévő telekingatlanon. Jelen értékelés során a felépítmény kerül vizsgálatra.

Az ingatlan gépkocsival az M5-ről vagy a Nagykőrösi útról Pestszentlőrinc felé lehajtva a Méta utcán érhető el. Az elhelyezésére szolgáló telek a Besence utcáról közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközzel a 36, 198 buszokkal érhető el, a Besence utcai megállónál fekszik.




## 2.2 *Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok*

| | |
|---|---|
| **Ingatlan természetbeni címe:** | 1186 Budapest XVIII. ker., Besence u. 1. |
| **Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:** | Budapest XVIII. ker., belterület 156140/21/A hrsz. |
| **Helyrajzi száma:** | 156140/21/A |
| **Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:** | Budapest Főváros Önkormányzata.; 1/1 |
| **Megnevezése:** | Irodaház iroda és raktár |
| **Funkció a valóságban:** | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete |
| **Telek alapterülete** (nem kerül értékelésre): | (4 351 m²); Értékelt: 0 m2 |
| **Az értékelt ingatlan ingatlannyilvántartásban szereplő mérete:** | 962 m2 |
| **Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:** | Önálló építmény; Illeti a Budapest XVIII. ker. belterület 156140/21 hrsz-t terhelő földhasználati jog; Elővásárlási jog, jogosult: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata; Haszonélvezeti jog 15 év határozott időtartamra. jogosult: Fővárosi Közterület-Fenntartó Zrt |

## 2.3 *Az ingatlan jellemzői*

Az értékelésbe vont ingatlan a 1186 Bp. Besence u. 1. szám alatti Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete. A telek a 156140/21 hrsz, a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. A telken található az értékelt 156140/21/A hrsz.-ú épület, mely földhasználati joggal létesült.

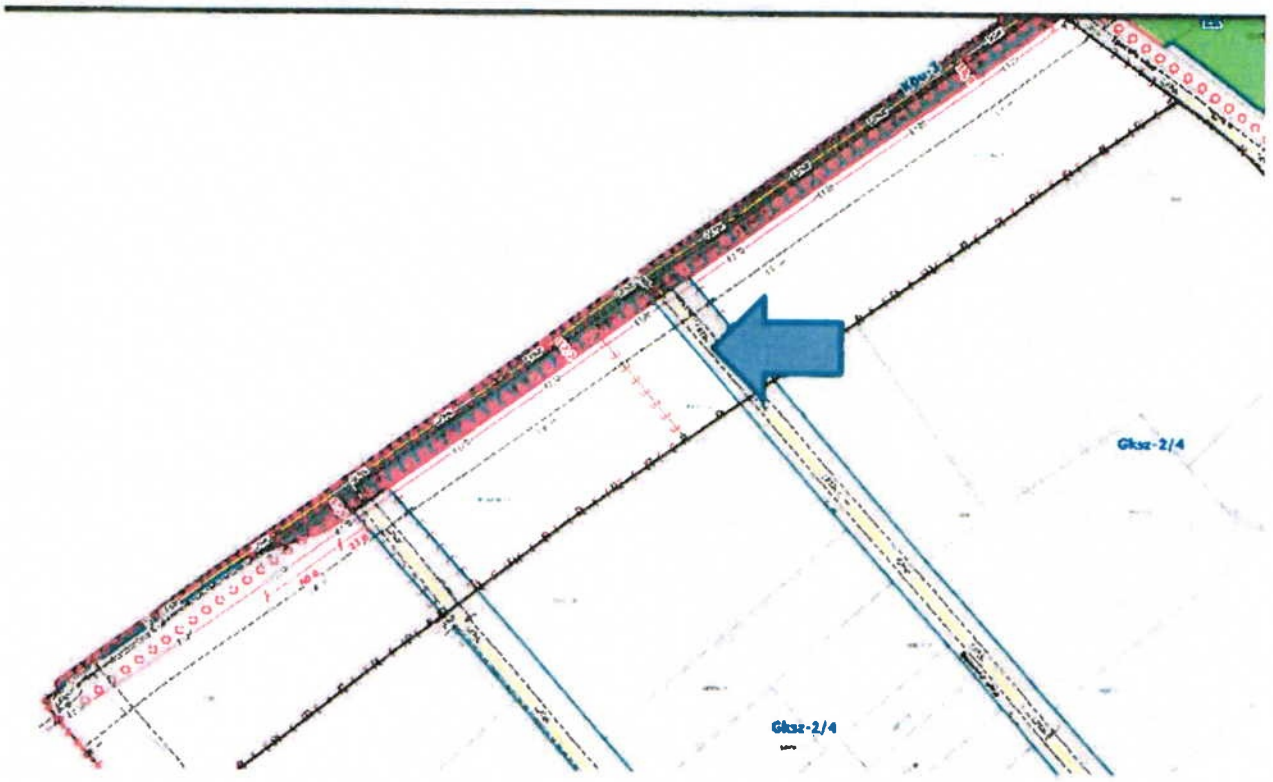
A Szemléletformáló és Újrahasználati Központok funkciója a nem használt használati tárgyak leadása, a használt tárgyak „boltja" és a szemléletformálás.

A telken jellemzően konténerekben történik a leadott használt tárgyak gyűjtése, míg az értékelt épületben raktárak, vizes blokkok és előadóterem van.

**A telek ismertetése** (nem kerül értékelésre)

| | |
|---|---|
| **Beépítettség:** | részben beépített |
| **Telek alakja:** | téglalap alakú |
| **Domborzat:** | sík |
| **Növényzet:** | a térburkolattal el nem látott terület füvesített |
| **Kerítés:** | minden oldalról kerített |
| **Parkolás:** | az ingatlan előtt, valamint az ingatlanon belül néhány parkolóhelyen lehetséges |
| **Közművek:** | összes közmű biztosított (ld. közműtérképen a mellékletek között) |
| **Övezeti besorolás:** | KÉSZ szerint: GKSZ-2/4 (Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek)<br>TSZT: GKSZ-2 (Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek) |

Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2022. (III. 9.) önkormányzati rendelete - *Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról*



KÉSZ szerinti övezeti mutatók

| Gksz-2 Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Beépítés legnagyobb mértéke % | | Beépítési magasság megengedett mértéke (m) | | Legkisebb zöldfelület mértéke % | Legnagyobb szintterületi mutató ($m^2/m^2$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Legnagyobb beépíthetőség | Terepszint alatti beépítés | Legkisebb épületmagasság | Legnagyobb épületmagasság | | általános | parkolásra fordítható többlet |
| Gksz-2/1 | 1500 m² | SZ | 50% | 60% | 3,5 m | 12,0 m | 25% | 2,0 | 0 |
| Gksz-2/2 | 2000 m² | SZ | 45% | 45% | 6,0 m | 20,0 m | 25% | 2,2 | 0 |
| Gksz-2/3 | 3000 m² | SZ | 60% | 70% | | 12,0 m | 25% | 1,8 | 0 |
| Gksz-2/4 | 3000 m² | SZ | 45% | 50% | 3,5 m | 16,0 m | 25% | 1,8 | 0 |
| Gksz-2/R | 1500 m² | SZ | 60% | 55% | 4,5 m | 20,0 m | 25% | 2,0 | 0 |
| Gksz-2/VL | 1000 m² | SZ | 35% | 45% | 4,5 m | 7,5 m | 50% | 1,0 | 0 |
| Gksz-2/EN | 2000 m² | SZ | 40% | 40% | | 7,5 m | 40% | 1,0 | 0 |

A KÉSZ GKSz-2-re vonatkozó szabályozása

**36. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek (Gksz-2)**

47. § (1) .....

(2) A Gksz-2/4 építési övezetben: a) az előkert méretének legalább 5,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 8,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie; b) az előkertben elhelyezhető legfeljebb 25 m2 alapterületű portaépítmény is, c) az építési övezetekben megengedett rendeltetések mellett kizárólag épületen belül végezhető a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zajjal és bűzzel nem járó, nem veszélyes hulladék kezelési tevékenység.

**Az értékelt felépítmény**

| | |
|---|---|
| **A felépítmény építési éve:** | 2015-2016 (haszn.vételi engedély jogerőre em. 2016. május 26.) |
| **Szintszám:** | FSZ+1 |
| **Alapozás:** | Vb pontalap |
| **Felmenő falazat:** | Vb TT panel váz |
| **Födém:** | Egy. vb szerkezet |
| **Tetőszerkezet:** | - |
| **Tető formája:** | Lapostető |
| **Tetőhéjalás:** | Szinterezett acél trapézlemez |
| **Külső felületek:** | Szinterezett acél trapézlemez |
| **Épület állapota:** | Újszerű állapotú |

***A helyiségek általános jellemzői***

| | |
|---|---|
| Megközelítés: | A telekterületről |
| Nyílászáró szerkezetek: | Külső: alu portál és műanyag szerkezetek, belső: acél tok, fa lap |
| Padlóburkolatok: | műgyanta, linóleum |
| Fűtési rendszer: | A raktárakban VRV rendszer, az irodákban elektromos fűtőtest |
| Melegvíz ellátás: | Elektromos vízmelegítő |
| Hírközlés, telefon: | Telefon, informatikai hálózat |
| Egyéb épületgépészet: | Az oktatóteremben helyi klíma |
| Állapota: | Újszerű |
| Jelenlegi hasznosítás: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ |

Általános leírás, hasznosítás: 4351 m2-es, más tulajdonában lévő telken földhasználati joggal létesült önálló építmény, Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épülete. Kétszintes, egyik része magasraktár, másik része kétszintes. Itt az alsó szinten raktárak, vizes blokkok vannak, a felső szinten oktatóterem és iroda található..

***Alapterületi adatok***

| SZÚK épület | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sorszám** | **Helyiség megnevezése** | **Szint** | **Nettó terület** | **Padlóburkolat** | **Állapot** |
| F.01 | előtér | földszint | 30,82 m² | műgyanta | jó |
| F.02.a | őrség szoba | földszint | 8,41 m² | pvc | jó |
| F.02.b | pihenő | földszint | 5,22 m² | pvc | jó |
| F.02.c | zuhanyozó | földszint | 2,84 m² | műgyanta, kerámia | jó |
| F.02.d | wc | földszint | 2,23 m² | műgyanta | jó |
| F.02.e | udvarkezelői iroda | földszint | 13,22 m² | pvc | jó |
| F.03 | árukiadó | földszint | 17,05 m² | műgyanta | jó |
| F.04 | pénztár | földszint | 4,36 m² | pvc | jó |
| F.05 | technikai helyiség | földszint | 2,72 m² | pvc | jó |
| F.06 | áruraktár | földszint | 30,82 m² | műgyanta | jó |
| F.07 | raktárcsarnok-magasraktár | földszint | 370,63 m² | műgyanta | jó |
| F.08 | alacsony raktár | földszint | 201,41 m² | műgyanta | jó |
| F.09 | akadálymenetes wc | földszint | 4,34 m² | műgyanta | jó |
| F.10 | takarítószer raktár | földszint | 2,01 m² | műgyanta | jó |
| F.11 | férfi wc | földszint | 11,05 m² | műgyanta | jó |
| F.12 | dolgozói wc | földszint | 6,87 m² | műgyanta | jó |
| F.13 | lejtő | földszint | 163,41 m² | műgyanta | jó |
| F.14 | raktár (1) | földszint | 17,85 m² | beton | jó |
| F.15 | raktár (2) | földszint | 5,34 m² | beton | jó |
| F.16 | búvótér | földszint | 0 m² | beton | jó |
| | lépcső | földszint | 15,83 m² | kerámia lap | jó |
| | összesen (lépcső nélkül) | | 900,6 m² | | |
| | | | | | |
| E.01 | közlekedő | emelet | 60,72 m² | műgyanta | jó |
| E.02 | oktató és konferencia terem | emelet | 181,27 m² | pvc | jó |
| E.03 | szerver szoba | emelet | 11,38 m² | pvc | jó |
| E.04 | raktár | emelet | 7,56 m² | pvc | jó |
| E.05 | női wc | emelet | 11,05 m² | műgyanta | jó |
| E.06 | férdi wc | emelet | 11,28 m² | műgyanta | jó |
| E.07 | takarítószer raktár | emelet | 2,21 m² | műgyanta | jó |
| E.08 | zuhanyozó-öltöző | emelet | 7,41 m² | műgyanta, kerámia | jó |
| E.09 | akadálymentes wc | emelet | 5,03 m² | műgyanta | jó |
| E.10 | tartózkodó | emelet | 11,69 m² | műgyanta | jó |
| E.11 | iroda | emelet | 18,14 m² | pvc | jó |
| | terasz/loggia | emelet | 15,09 m² | beton lap | jó |
| | összesen (terasz nélkül) | | 327,74 m² | | |
| | **SZÚK épület összesen** | | **1 228,34 m²** | | |

## 2.4 *SWOT analízis*

| erősségek | gyengeségek |
|---|---|
| • Kedvező elhelyezkedés | • Jelenleg kötött hasznosítás |
| **lehetőségek** | **veszélyek** |
| • A SZÚK hasznosítást követően más (ipari, nagykereskedelmi) célra is hasznosítható | • Eltérő telek és felépítmény tulajdonos |

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

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

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

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

## 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

***MÓDSZEREK:***

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak

azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

**Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe.

**Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

   Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

   Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

   Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

# 4. ÉRTÉKELÉS

## *4.1 Bérleti díj meghatározása a létesítményre*

Feladatunkat képezte a 156140/21/A hrsz.-ú önálló építmény, irodaház iroda és raktár, természetben a Besence u. 1. szám alatti SZÚK épület bérleti díjának megállapítása.
Az értékelt épület esetében alapadatként vettük figyelembe a 2019 évben készült alap szakvélemény készítésekor kapott bekerülési költség adatszolgáltatást, amely szerint a 2015-2016 évi létesítéskor a bekerülési költség 336 MFt volt.
A bérleti díj számításához elvégezzük az építéskori bekerülési költség indexálását 2023-ra.
Az indexálást az 1. táblázat tartalmazza.

**1. sz. táblázat**

| évek | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **KSH építőipari termelői árindex** | 1,028 | 1,052 | 1,095 | 1,097 | 1,074 | 1,114 | 1,245 | |
| | Bekerülési ktg.-ek 2016-ban | Indexálás 2017-re | Indexálás 2018-ra | Indexálás 2019-re | Indexálás 2020-ra | Indexálás 2021-re | Indexálás 2022 évre | Indexálás 2023 évre |
| Építéskori és valorizált bekerülési költség | 336 000 000 | 345 408 000 | 363 369 216 | 397 889 292 | 436 484 553 | 468 784 410 | 522 225 832 | 650 171 161 |
| **Valorizált bekerülési ktg. összesen :** | | | | | | | | **650 171 161** |
| **Telek érték:** nem kerül értékelésre, az épület földhasználati jog alapján létesült | | | | | | | | 0 |
| **A felépítmény (értékelt SZÚK épület) valorizált bekerülési költsége összesen:** | | | | | | | | **650 171 161** |

A beruházási költséget 2023-ra indexálva 650.171.161 Ft-on találtuk. Az indexált bekerülési költség esetében azonban figyelembe vesszük, hogy a létesítmény létesítése óta üzemszerűen működik, építési éve 2015-2016, ezért a költségeket avultattuk.
Az avultatott érték és az avultság szintje az alábbi 2. számú táblázatban található. Az épület állapota jó, karbantartott, ezért alacsony fizikai avultság indokolt. Funkcióváltás esetén más funkcióra alkalmas (raktár, nagykereskedés, ezért funkcionális avultságot nem veszünk figyelembe.

**2.sz. táblázat**

| Indexált és avultatott bekerülési költség | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Épület/épületrész** | **Indexált Bekerülési költség** | **Avultsági szint (%)** | | | **Nettó bekerülési költség** |
| | **(Ft)** | **fizikai** | **funkcionális** | **gazdasági, környezeti** | **(Ft)** |
| *SZÚK épület* | *650 171 161* | *90%* | *100%* | *100%* | *585 154 045* |
| *Nem avultatott tételek* | | | | | *0* |
| *A telek értéke összehasonlító módszer alapján (földhasználati joggal létesült)* | | | | | *0* |
| *Nettó bekerülési költség:* | | | | | *585 154 045* |
| **Nettó bekerülési költség 2023-ra, kerekítve:** | | | | | **585 000 000** |

A létesítmény beruházási összegének megtérüléséhez elvárt piaci bérleti/használati díj becslése:
A számítások során megállapítjuk, hogy a SZÚK épület 2023-ra indexált beruházási költsége mellett milyen bérleti/használati díj érvényesítése szükséges ahhoz, hogy a beruházás megtérüljön. A számítást a 3. sz.. cash-flow táblában végezzük. A számítás során kialakításra kerül egy elvárt bérleti/használati díj, amellett, hogy a futamidő végén megjelenik az exit érték, tehát az ingatlan tulajdonosa az ingatlant az exit értéken értékesítheti. Előzetesen a segéd számításként direkt tőkésítéssel végzett számításunk alapján - a létesítmény bekerülési költségéből kiindulva, **piaci alapú működtetés esetén** – cca. 3,169 MFt/hó, illetve 38.025 MFt/év használati díj lenne elvárható. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos állagmegóvás (karbantartás) és felújítás költsége, valamint a biztosítás a bérbe adót terheli, ezért ezt a számítás során nem vettük figyelembe. Az alábbi cash-flow számítással kalkuláljuk, hogy milyen bérleti díj indokolt az avultatott, de 2023-ra indexált 585 MFt-os beruházási érték esetében.
A bérleti díjat éves, havi és napi bontásban a hivatkozott a 3. sz. táblázat tartalmazza:
A SZÚK épület közcélú használatra létesült, azonban ezen hasznosítás feladása esetén az épület alternatív hasznosításként kereskedelmi-ipari létesítményként (raktár, nagykereskedés) hasznosítható.

**3. sz. táblázat**

| **A SZÚK épület létesítési költsége alapján** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DCF** | | | | | |
| **Bevételek** | **0** | **1** | **2** | **15** | **16** |
| Ingatlan (épület) használati díja (Ft/hó) | | 3 476 000 | 3 476 000 | 3 476 000 | 3 476 000 |
| Ingatlan (épület) használati díja (Ft/év) | | 41 712 000 | 41 712 000 | 41 712 000 | 41 712 000 |
| Kihasználtsági-nem fizetési kockázat | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Realizálható bevétel | | 41 712 000 | 41 712 000 | 41 712 000 | 41 712 000 |
| Exit érték | | | | 641 723 077 | |
| Éves cash-flow | | 41 712 000 | 41 712 000 | 683 435 077 | |
| Éves cash-flow jelenértéke | | 38 801 860 | 36 094 754 | 230 977 832 | |
| **Összegzett éves DCF (Ingatlan-épület értéke)** | **585 000 000 Ft** | | | | |
| | | | | | |
| Alkalmazott diszkontráta | 7,50% | | | | |
| Alkalmazott tőkésítési ráta | 6,50% | | | | |
| Növekedési ütem | 0,0% | | | | |
| | | | | | |
| Az ingatlan havi bérleti díja: | 3 476 000 Ft | /hó | | | |
| Az ingatlan éves bérleti díja: | 41 712 000 Ft | /év | | | |
| **Az ingatlan korrigált éves bérleti díja, kerekítve:** | **41 710 000 Ft** | **/év** | | | |
| **Az ingatlan korrigált havi bérleti díja, kerekítve:** | **3 475 800 Ft** | **/hó** | | | |
| **Az ingatlan korrigált napi bérleti díja, kerekítve:** | **114 270 Ft** | **/nap** | | | |

A *Budapest XVIII. ker., belterület, 156140/21/A hrsz.-ú SZÚK épület* esetében (legalább 15 éves működést feltételezve) a napi bérleti díj, kerekítve (az éves bérleti díj / 365 nap):

**114 270 Ft/nap.**

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XVIII. ker., belterület, 156140/21/A hrsz.-ú irodaház iroda és raktár ingatlan (természetben SZÚK épület) bérleti díjának meghatározását.

Az értékelés megállapításai, eredménye:
A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

| | |
|---|---|
| **Az ingatlan éves bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **41 710 000 Ft + áfa, azaz negyvenegymillió- hétszáztízezer forint + áfa** |
| **Az ingatlan havi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **3 475 800 Ft + áfa, azaz hárommillió-négyszázhetvenötezer-nyolcszáz forint + áfa** |
| **Az ingatlan napi bérleti díja, technológiai gépek és berendezések nélkül, kerekítve:** | **114 270 Ft + áfa, azaz száztizennégyezer-kétszázhetven forint + áfa** |

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

Budapest, 2023.06. 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Ellenőrizte:

Krusniczky Katalin

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 01751/1996

Vizsy Márk

Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr Névjegyzék szám.: Zala Vármegyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020

Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

# 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

**Felhasználás**

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

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

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

**Jogi körülmények**

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

**Kompetencia**

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

**Megbízástól való függés**

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

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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

# MELLÉKLETEK

# Tulajdoni lap

## Az értékelt 156140/21/A és a szolgáló 156140/21 telekingatlan)

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415 Oldal: 1 / 3

Elektronikus tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés száma: 931176/2023
2023.05.03

BUDAPEST XVIII.KER. Sáskor: 53
Belterület 156140/21 helyrajzi szám

1186 BUDAPEST XVIII.KER. Besence út 1/A.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4351 (m2) törlő határozat: 4381/1/2016/16.29.02
Földrészlet területe változás előtt: 4351 (m2) törlő határozat: 1068/1/2017/17.02.21
1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály adatok ter. ha m2 | kat.jöv k.fill

. Kivett udvar és hulladéklerakó telep | 0 | 4351 | 0.00

1. bejegyző határozat: 196189/1/2018/18.12.28
Terhelő a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 156140/21/A HRSZ-t illető földhasználati jog

2. bejegyző határozat: 142365/3/2019/19.08.08
Illető a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület C156140/17 HRSZ-t terhelő Vízátvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
jogcím: csere -birtok-összevonási célú - 135811/1/2011/11.08.25
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékjog
1057 m2 területre, VMB-42/2010, bejegyzés rangsora: 155621/1/2012/10.04.08.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékjog
145 m2 területre., VMB-70/2010, bejegyzés rangsora: 59238/1/2011/11.09.17.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékjog
327 m2 területre, VMB-19/2012, bejegyzés rangsora: 118102/2/2012/12.05.15.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

**B-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés száma:501128/6/2025

2025.05.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Helyrajzi szám: 18858/21/A helyrajzi szám

Fólyósi az ingatlanra

**A.R.I.S.E**

4. helyszínre hatósági, döntési idő: 47869/1/2020/19.07.01
Használatvételi jog
15 év határozott időtartamra.
jogosult:
név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI-CSATORNAMŰ KHT.
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Alföldi utca 7.

Az B-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A másolat a formálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzését tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kiegészítve sem minősül hitelesítő erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI, Budaörsi út 39. 1519 Budapest, Pf.415

Oldal: 1/3

Részletes tulajdoni lap - teljes másolat

Másolat száma:90117604/2015

2015.05.08

BUDAPEST XVIII.KER.

Terület: 53

Helyrajzi 158140/21 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Dosszié út 1/A.

A RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4351 (m2) tárló határozat:4381/1/2014/16.09.02
Földrészlet területe változás előtt: 4351 (m2) tárló határozat:1968/1/2017/17.03.21
1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jov. k.föld. | alrészlet adatok tor. ha m2 | kat.jov k.föld |
|---|---|---|---|---|---|
| . Kivett udvar és hulladéklerakó telep | 0 | 4381 | 0.00 | | |

1. bejegyző határozat: 158169/1/2016/18.12.20
Terhelő a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 158140/21/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

2. bejegyző határozat: 143365/2/2019/19.04.04
Illeti a BUDAPEST XVIII.KER. Belterület 0158140/17 HRSZ-t terhelő Vízátvezetési szolgalmi jog

B RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 161216/2/2014/14.08.18
jogcím: ssors -bírtok-összevonási célú - 135611/1/2011/11.08.25
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XVIII.KER. [illegible]
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER, Üllői út 600.

B RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161216/2/2014/14.08.18
Vezetékjog
1057 m2 területre, VGM-42/2013, bejegyzés napjaena: 105821/1/2012/10.06.08.
jogosult:
név: ELMŰ ÉMÁSZ KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161216/2/2014/14.08.19
Vezetékjog
145 m2 területre., VGM-70/2013, bejegyzés napjaena: 85213/1/2011/15.08.17.
jogosult:
név: ELMŰ ÉMÁSZ KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 161216/2/2014/14.08.19
Vezetékjog
327 m2 területre, VGM-19/2012, bejegyzés napjaena: 118108/2/2013/13.05.10.
jogosult:
név: ELMŰ ÉMÁSZ KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Bejegyzés a következő lapon

Részletes tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma:201170/0/2015

2015.06.05

BUDAPEST XVIII.KER. Ranglap: 55

Helyrajzi szám: 156140/21 helyrajzi szám

Folyamatban lévő eljárások

A.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Törlő határozata: 196189/1/2015/15.12.26

Földhasználati jog
megállapodáson alapuló földhasználati jog,, 2023.szeptember 30-ig tartó időre, Bejegyzés
napja: 177756/1/2013/13.12.16.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

B.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19

- A művelésből V-07252 törzsszám változás alapján a Bp. XVIII.ker. 156140/9 hrsz.-ú ingatlan megosztva a 156140/20 hrsz.-ú ingatlanra 771 m2 területtel és a 156140/21 hrsz.-ú ingatlanra 4351 m2 területtel.

C.

6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 136074/2/2015/15.07.23
Vezetékjog
1 db területre, VE-226/2015, 7103/142/2015.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 136057/1/2015/15.07.23
Vezetékjog
vezeték jog bejegyzés.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 196189/1/2015/15.12.26
Földhasználati jog
a Földforgalmi Szerződésből, a Ptk. 5:149. § (1) bek.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

9. Bejegyző határozat, érkezési idő: 196189/1/2015/15.12.26
Elővásárlási jog
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folyamatban lévő eljárások

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budaörsi út 39. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Hitelesített tulajdoni lap- cégkivonat másolat

Iktatószám: szám:PH/11796/2025

ÖSSZEÁLLÍTÁS

BUDAPEST XVIII.KER.

Kerület: 35

Helyrajzi szám: 156148/21

Folytatás az előző lapról

B R I E S

69. bejegyző határozat, érkezési idő: 50408/4/2019/19.08.19

Törlő határozat: 143365/3/2019/19.00.06

Szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS Önkormányzatának törzsszáma: 15735436

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 143365/3/2019/19.00.06

- terhelő osztatlan átvezetési telki szolgalmi jog 283 m2 területű részre, amely a 156148/17 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosát illeti meg.

Az E-hitelesített tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a formátumból bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hitelesített másolati papír alapú dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

# *Térképmásolat*

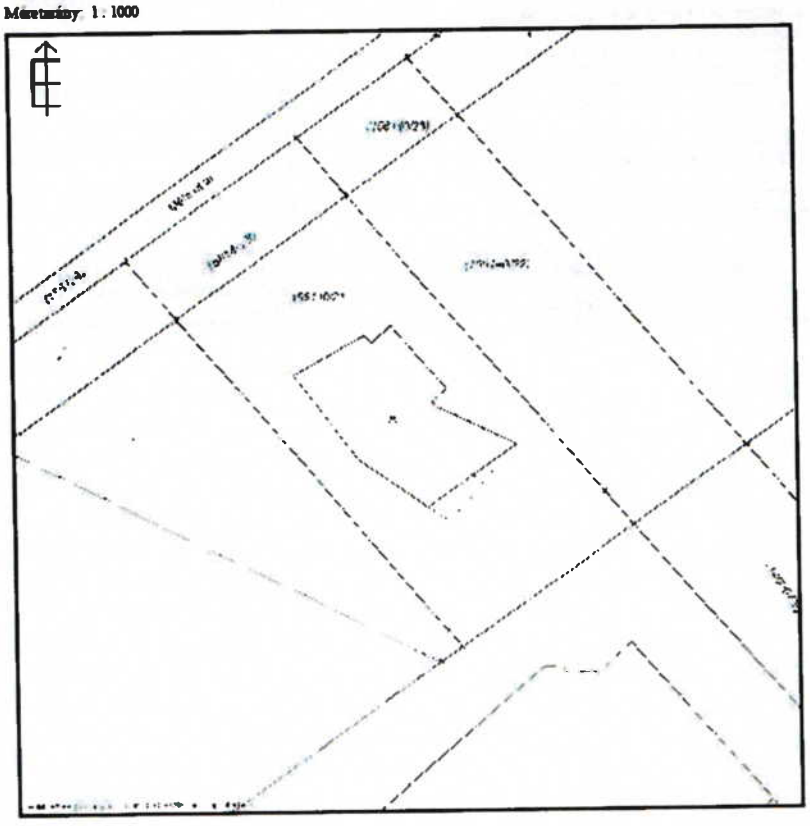
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.03. 20:51:31

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 156140/21 Megrendelés száma: 931195/6/2023

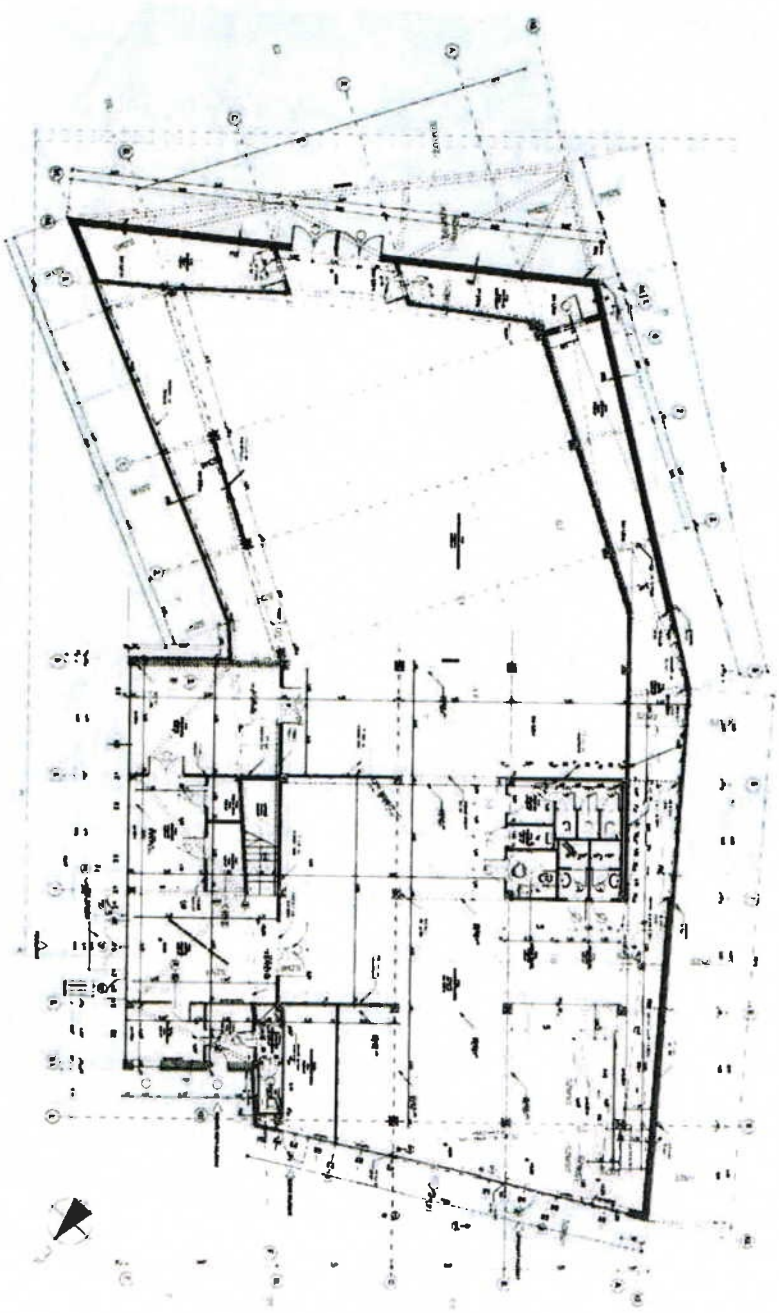
Méretarány: 1 : 1000



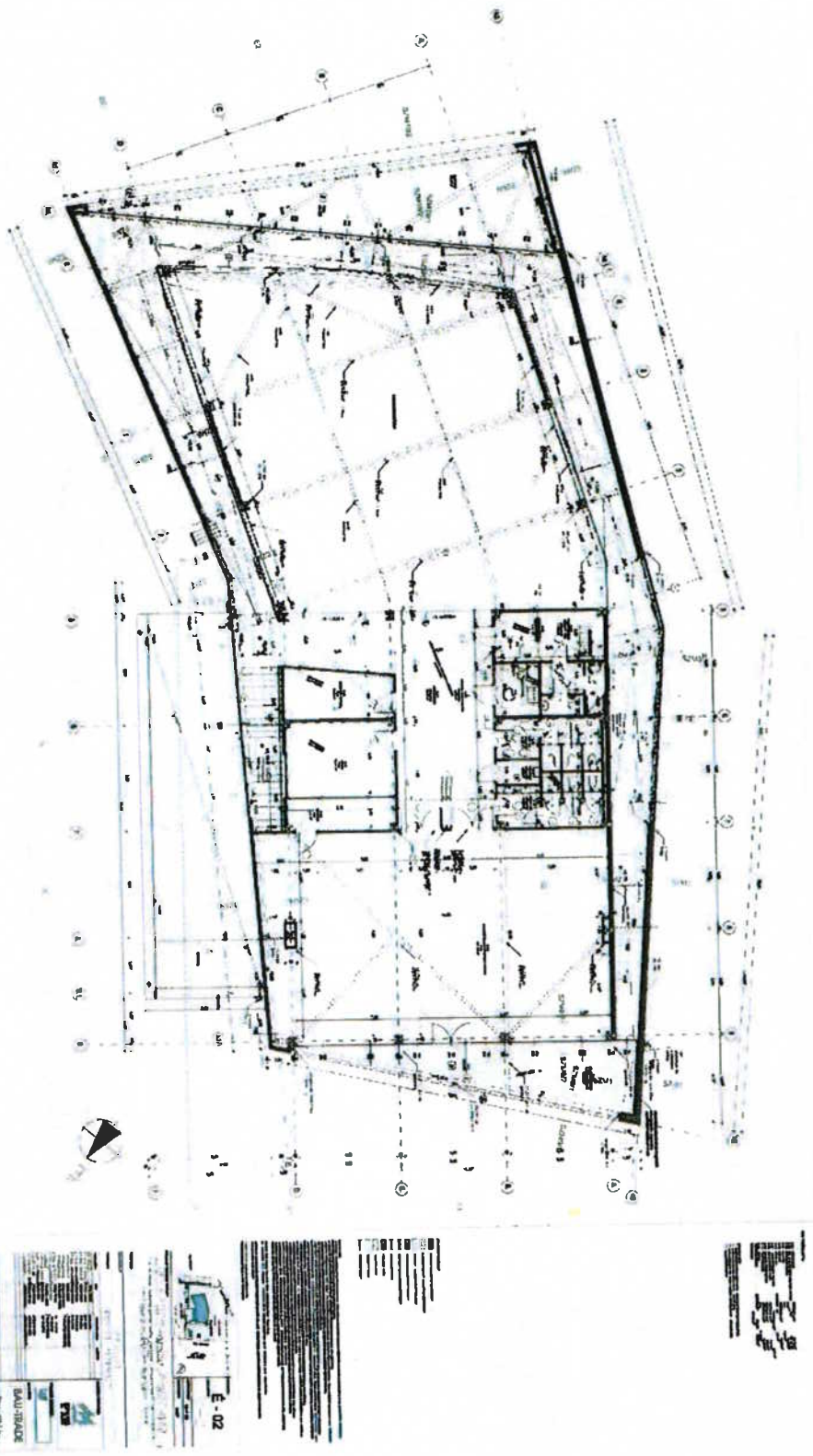
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## *Alaprajzok*

Földszint



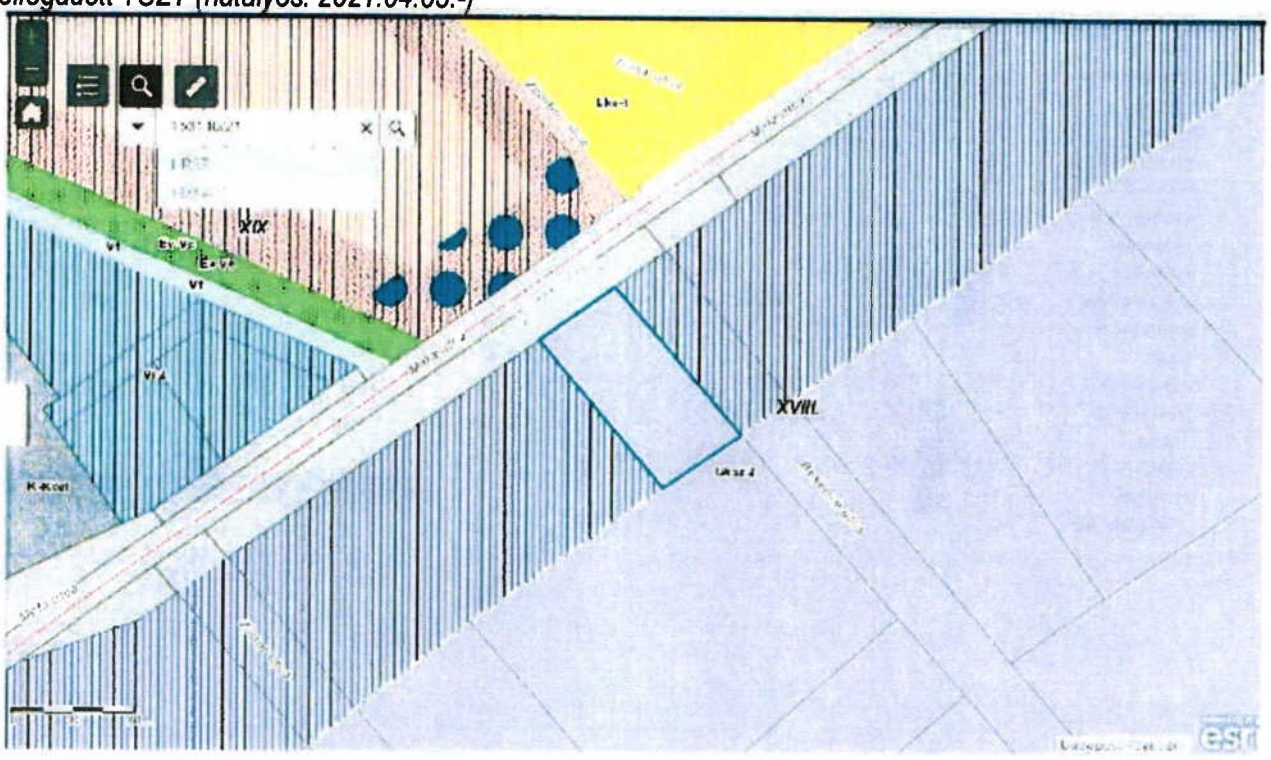
Emelet



## *Az ingatlanra vonatkozó szabályozás*

**Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)**

*Forrás: 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT (hatályos: 2021.04.03.-)*




**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált árufuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

# Közműtérkép



## *Fotók*

1186 Bp. Besence u. 1/A. felépítmény



Környezet-a Méta utca a Besence utca saroknál



A SZÚK felépítmény a Besence utca felől



Az épület bejárati homlokzata



Az épület hátsó homlokzata



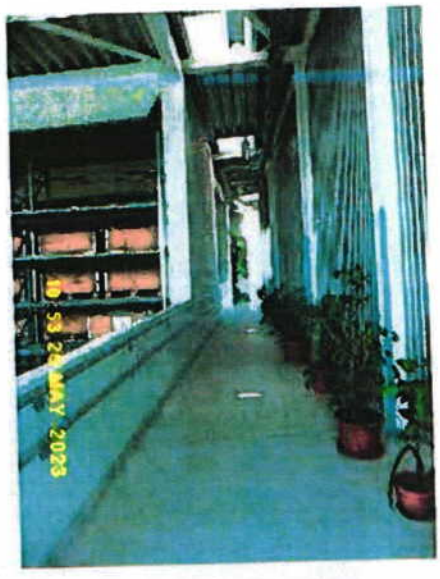
Földszinti alacsonyraktár



Magasraktár



Magasraktár a rámpáról



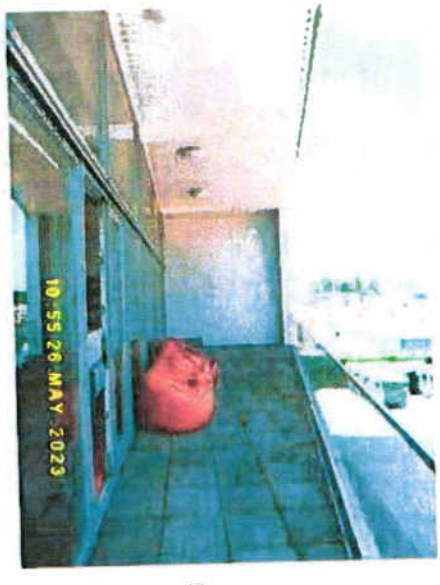
Rámpa



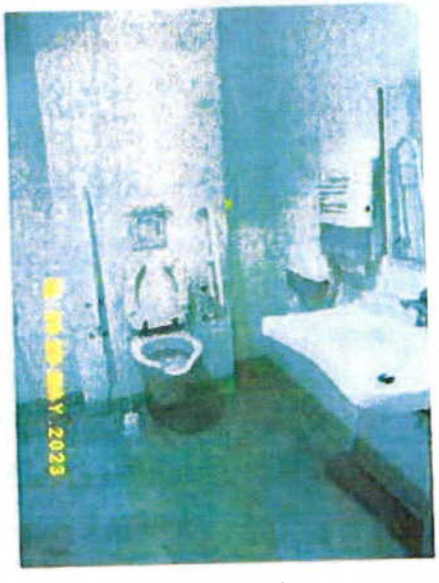
Emeleti előtér



Oktatóterem



Terasz



Vizes blokk

*Havas Szakértő Iroda Kft.*
*Budapest*

# ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszerben a hulladékgazdálkodás és újrahasznosítás arányának növeléséhez kapcsolódó eszközállomány bérleti díj összegének megállapítása**



Budapest, 2023. június

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

## 1. Megbízás:

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízást adott a *Havas Szakértői Iroda Kft*-nek a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő és a Budapesti Közművek Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási Divízió használatában levő, a fővárosi hulladékgazdálkodási rendszerben a hulladékgazdálkodás és újrahasznosítás arányának növeléséhez kapcsolódó eszközállomány szakértői vizsgálatára és bérleti díj összegének meghatározására.

## 2. Az értékelés módszere:

Az értékbecslést a Megbízó által átadott mennyiségek, valamint műszaki-, és számviteli adatok alapulvételével végeztük el.

Számításunk azon a tényen alapul, hogy egy vagyontárgy reális bérleti díja a vagyontárgy értékével, vagy az általa nyújtott szolgáltatás értékével arányos és méltányos megtérülést kell biztosítson a tulajdonosnak.

Szakértői munkánk során első lépésként megvizsgáltuk az eszközállomány összetételét, állapotát, műszaki jellemzőit. Vizsgáltuk az egyes eszközök eredeti beszerzési értékét, majd pótlási költség alapú számítással meghatároztuk aktuális értéküket. Ennek alapulvételével, diszkontált cash-flow módszerrel meghatároztuk az eszközállomány hasznos élettartam végére becsülhető maradványértékének jelenértékét és az aktuális eszközérték, valamint a maradványérték jelenértékének különbsége alapján számítottuk ki a bérleti díj értékét.

Az értékelt eszközök két nagy csoportba sorolhatók: a Fővárosi Hulladékhasznosító Mű területén üzemelő lomdaráló és fémleválasztó berendezés alkotja az egyik csoportot, illetve a Szemléletformáló és Újrahasználati Központok eszközállománya a másik csoportot. Az eszközök beszerzése és használatba vétele eltérő időpontokban történt 2014. 08. 25. és 2016. 06. hónap között. A bérleti díj összegét a teljes eszközállományra vonatkozóan egy összegben állapítottuk meg.

Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint, a piaci érték becslésekor követendő és meghatározott szempontoknak megfelelően végeztük el.

Kijelentjük, hogy az eszközök és a bérleti díj értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

# 3. A vizsgált berendezések, eszközök ismertetése:

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Megrendelő KEHOP projekt keretében a Budapest, XV. ker. Mélyfúró u. 10-12. sz. alatti ingatlanon egy lomdaráló, valamint egy fémleválasztó berendezést helyezett üzembe, a Bp. XV. Károlyi Sándor u. 166. és a Bp. XVIII. Besence u. 1/A. szám alatt Szemléletformáló és Újrahasználati Központokat létesített. A technológia berendezéseinek beszerzése, valamint a kapcsolódó épületbővítés finanszírozása a projekt keretében az Európai Unió Kohéziós Alapjának támogatásával, valamint Budapest Főváros Önkormányzata saját forrásból történő finanszírozásával történt.

**A Fővárosi Hulladékhasznosító Mű területén üzemelő berendezések:**

## 3.1. Lomdaráló berendezés

A lomdaráló berendezés fontosabb műszaki jellemzői a következők:

- típus: Doppstadt DW 2060E
- gyártási szám: 78
- névleges kapacitás: 15 et/év
- motor teljesítmény: 132 kW
- gyártási év: 2014.
- üzembehelyezés időpontja: 2014. 08. 25.

A berendezés a Fővárosi Hulladékhasznosító Mű területén került felállításra, 2014. óta ott üzemel. Feladata a lakossági lomtalanítás során begyűjtött háztartási lomok aprítása, az égetőműben történő hasznosítás előkészítése.

A berendezés szakaszos üzemben működik, a 2023. 06. 05-i szemle idejére 7.560 üzemórát teljesített. Üzemeltetése 3 fős (kezelő, beadagoló gép vezető, darált hulladék elszállító) személyzettel lehetséges.

A berendezés karbantartása rendszeres, korábban egy fődarab (álló kés egység) cseréjére került sor.

## 3.2. Fémleválasztó berendezés

A fémleválasztó berendezés fontosabb műszaki jellemzői a következők:

- típus: Doppstadt SM-518 F
- névleges kapacitás: 120 et/év
- gyártási év: 2015.
- üzembehelyezés időpontja: 2015. 06. 30.

A berendezés a Fővárosi Hulladékhasznosító Mű területén, a salakfeldolgozó csarnokban került felállításra, 2015. óta ott üzemel. Feladata az égetőmű kazánjaiból kikerült salak átrostálása és abból a fém anyagú alkotórészek további hasznosítás céljából történő kiválasztása. Főbb alkotórészei a dobszita, állandó mágneses dobok, elektromágneses leválasztó, gumihevederes szállítószalagok, vezérlőegység.

A berendezés szakaszos üzemben működik, a 2023. 06. 05-i szemle idejére 4.486 üzemórát teljesített. Üzeme automatikus, de az üzemeltetése a gyakorlatban 2 – 3 fős személyzettel lehetséges. A berendezés igénybevétele nagy, karbantartása rendszeres. A szemle idején a dobszita köpeny javítása volt folyamatban, a teljes szita cseréje kb. 1 éven belül szükséges lesz.

**A Szemléletformáló és Újrahasználati Központok (SZUK) eszközállománya**

## 3.3. Egyéb eszközök, felszerelések

A Bp. XV. Károlyi Sándor u. 166., valamint a Bp. XVIII. Besence u. 1/A. szám alatti Szemléletformáló és Újrahasználati Központok 2016. 06. hónapban kezdték meg működésüket. Ezek a központok részint lakossági hulladékudvarként működnek, részint használt tárgyak boltját működtetnek és a szemléletformálás részeként előadásokat szerveznek.

Az eszközállomány a következőképpen csoportosítható:

- konténerek (fém raktárkonténerek, műanyag konténerek, görgős konténerek)
- beltéri raklapállványok
- anyagmozgató eszközök (targonca, raklapemelő)
- audiovizuális berendezések (projektor, tévé, hangosító berendezések)
- berendezési tárgyak (bútorok).

Megállapítottuk, hogy az eszközök új állapotban kerültek használatba, azokat gondosan használják, megkímélt állapotúak.

# 4. A berendezések bérleti díjának meghatározása:

A szakvéleményben vizsgált berendezés állomány egykori nettó bekerülési új értéke eszközcsoportonként a következő volt:

| Megnevezés | Bekerülési érték<br>*Ft* |
|---|---|
| Alapgépek (lomdaráló, fémleválasztó) | 348.000.000 |
| SZUK-ok eszközállománya | 154.815.035 |
| **Összesen:** | **502.815.035** |

A számítás lépései a következők voltak:

Első lépésben meghatároztuk az eszközállomány pótlási (új) értékét. Ehhez gyártó adatbázisokat, ágazati valorizációs indexeket, valamint saját adatbázist használtunk fel. Számításaink szerint a vizsgált eszközállomány jelenlegi nettó pótlási értéke összesen **797.135.000 Ft**.

Második lépésben az eszközök tervezési, várható hasznos élettartamát becsültük meg. A berendezések kialakítása, valamint az alkalmazott technológia és az üzemelési körülmények figyelembevételével (rendeltetésszerű használat és rendszeres, szakszerű karbantartás mellett) szakértői tapasztalatunk alapján a várható működési élettartamot 15 évben prognosztizáljuk.

A számítás következő lépésében az egyes eszközök üzembehelyezése óta bekövetkezett értékvesztést, az aktuális (jelen)értéket számítottuk ki pótlási költség alapú módszerrel a fizikai és a funkcionális amortizáció figyelembevételével. Az aktuális nettó jelenérték (a mellékletben közölt részletes számítás alapján) 362.247.000 Ft.

Következő lépésként a 15 éves működés végi maradványértékét, ill. ennek jelenértékét határoztuk meg. Ennek során a következő feltételezésekkel éltünk:

- Az eszközök éves fizikai értékcsökkenését az előző évi értékhez képest mindig 1/15, azaz 6,6 %-osnak vettük fel (degresszív lefutás);
- A technológia fejlődés, új funkciók megjelenése, stb. hatását kifejező funkcionális értékcsökkenés nagyságát a 8-9 éves két nagygép esetében 45 %-os, a 7 éves életkorú egyéb eszközök esetében 20 %-os arányban vettük figyelembe.
- A jelenlegi „inflációs sokk" kezelésére egy reál-diszkontrátán alapuló cash-flow számítást végeztünk, ami az infláción felüli hozamelvárást mutatja (így a bevételek és költségek is reálértéken kerülnek feltüntetésre).

A reál diszkontráta meghatározása:

| Tényező | Érték |
|---|---|
| 28,7 éves zéró kupon hozam (ÁKK) | 7,2 |
| Hulladékpiaci felár | 2,5 |
| Szektorkockázati felár | 2,0 |
| Technológiai felár | 1,5 |
| Elhelyezkedési felár | 0,0 |
| Diszkontráta (nominális) | 13,2 |
| Diszkontráta (reál) | **10,2** |

A 28,7 éves (rendelkezésre álló leghosszabb periódusú) zérókupon kötvény nominális hozama (7,2 %), és az egyes felárak 15 % körüli nominális hozamelvárást eredményeznek (forrás: ÁKK). Mivel az MNB 2023 márciusi inflációs jelentése szerint az infláció - 2024 után – 3 % környékén fog hosszú távon stabilizálódni, ezért a reál diszkontrátát 10,2 %-ra becsültük, mely (egyéb változás nem lévén) megegyezik a tőkésítési rátával.

A 15 éves működési időszak végén az eszközállomány maradványértékének jelenértéke a mellékletben részletezett számítások alapján a következő:

| Megnevezés | Nettó érték (Ft) |
|---|---|
| 15. év végi maradványérték | 81.290.000 |
| Reál diszkontráta (10,2 %/év) | 51 % |
| **A maradvány érték jelenértéke (Ft)** | **41.188.000** |

A 15 évre számított nettó bérleti díj összege (az elvárt hozamot is figyelembe véve) ennek megfelelően:

| Megnevezés | Nettó érték *Ft* |
|---|---|
| Eszközállomány jelenlegi értéke | 362.247.000 |
| 15. év végi maradványérték jelenértéke | 41.188.000 |
| **A hátralevő használati időre (7 év) bérleti díj teljes összege** (a két érték különbségeként) | **321.059.000** |

**A hulladékgazdálkodás és újrahasznosítás arányának növeléséhez kapcsolódó eszközállomány érték alapon meghatározott reális nettó bérleti díja számításunk szerint a következő:**

| Megnevezés | Nettó érték |
|---|---|
| | *Ft* |
| Teljes bérleti díj (hátralevő 7 évre) | 321.059.000 |
| Éves bérleti díj | 45.866.000 |
| Havi bérleti díj | 3.822.000 |
| Napi bérleti díj | 125.700 |

Budapest, 2023. június 21.

Havas Szakértői Iroda Kft.

***Havas László***
okl. gépészmérnök
igazságügyi műszaki szakértő
ügyvezető igazgató

## Mellékletek:

Az eszközök aktuális értékének és maradványértékének meghatározása
A maradványérték jelenértékének számítása
Fényképek

## Berendezések, eszközök értékelése

| Ssz. | Megnevezés | Menny. | Menny. egys. | Hasz. vétel ideje | Bekerülési érték | Pótlási érték 2023 | Hasznos élettartam | Az eszköz kora | Fiz. é.cs. | Funkc. é.cs. | Aktuális piaci érték 2023 | Fiz. é.cs. | Funkc. é.cs. | Maradványérték működés végén |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Ft* | *Ft* | *év* | *év* | | | *Ft* | | | *Ft* |
| 1 | Lomdaráló berendezés (Doppstadt DW 2060 E; 15 et/év kapacitás, gyártási év: 2014, üzembehelyezés: 2014.08.25) | 1 | db | 2014 | 98 000 000 | 161 700 000 | 15 | 9 | 46% | 27% | 63 440 000 | 64% | 45% | 12 396 000 |
| 2 | Fémleválasztó berendezés (1 db dobszita, 2 db elektromos fémleválasztó, 2 db állandó mágneses dob, 1 db vezérlőrendszer, gumihevederes szállítószalagok; 120 et/év kapacitás) (üzembehelyezés: 2015.06.30) | 1 | db | 2015 | 250 000 000 | 412 500 000 | 15 | 8 | 42% | 24% | 180 523 000 | 64% | 45% | 35 273 000 |
| | **Alapgépek összesen:** | **2** | | | **348 000 000** | **574 200 000** | | | | | **243 963 000** | | | **47 669 000** |
| 3 | Konténerek (raktárkonténerek, műanyag edények, görgős konténerek, fix telepítésű konténerek) | 113 | db | 2016 | 84 139 000 | 121 160 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 64 286 000 | 64% | 20% | 18 271 000 |
| 4 | Audiovizuális eszközök (TV, projektor, vetítővászan, hangosító berendezések) | 8 | db | 2016 | 1 495 000 | 2 153 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 1 142 000 | 64% | 20% | 325 000 |
| 5 | Bútorok (asztalok, székek, szekrények, polcok) | 206 | db | 2016 | 3 218 420 | 4 635 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 2 459 000 | 64% | 20% | 699 000 |
| 6 | Raklapállványok | 17 | db | 2016 | 3 549 880 | 5 112 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 2 712 000 | 64% | 20% | 771 000 |
| 7 | Konténerek (raktárkonténerek, műanyag edények, görgős konténerek, fix telepítésű konténerek) | 72 | db | 2016 | 27 330 975 | 39 357 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 20 882 000 | 64% | 20% | 5 935 000 |
| 8 | Audiovizuális eszközök (TV, projektor, vetítővászan, hangosító berendezések) | 8 | db | 2016 | 1 495 000 | 2 153 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 1 142 000 | 64% | 20% | 325 000 |
| 9 | Bútorok (asztalok, székek, szekrények, polcok) | 201 | db | 2016 | 3 059 020 | 4 405 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 2 337 000 | 64% | 20% | 664 000 |
| 10 | Raklapállványok | 16 | db | 2016 | 3 549 880 | 5 112 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 2 712 000 | 64% | 20% | 771 000 |
| 11 | Jungheinrich ETV C16 típusú, 1,6 tonnás elektromos targonca | 1 | db | 2016 | 13 371 750 | 19 255 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 10 216 000 | 64% | 20% | 2 904 000 |
| 12 | Jungheinrich ETV C16 típusú, 1,6 tonnás elektromos targonca | 1 | db | 2016 | 13 371 750 | 19 255 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 10 216 000 | 64% | 20% | 2 904 000 |
| 13 | Jungheinrich AM 22 kézi raklapemelő | 1 | db | 2016 | 117 180 | 169 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 90 000 | 64% | 20% | 26 000 |
| 14 | Jungheinrich AM 22 kézi raklapemelő | 1 | db | 2016 | 117 180 | 169 000 | 15 | 7 | 38% | 14% | 90 000 | 64% | 20% | 26 000 |
| | **Kiegészítő berendezések, felszerelések összesen:** | **645** | | | **154 815 035** | **222 935 000** | | | | | **118 284 000** | | | **33 621 000** |
| | **Eszközállomány összesen:** | **647** | | | **502 815 035** | **797 135 000** | | | | | **362 247 000** | | | **81 290 000** |

## Az eszközállomány 15. évi maradványértéke jelenértékének számítása

| | | Érték | 15. év végi maradványérték |
|---|---|---|---|
| | | *Ft* | *Ft* |
| Eszközállomány aktuális értéke | | 362 247 000 | 81 290 000 |
| | | | |
| Reál diszkontráta | 10,20% évente | 100% | 51% |
| Jelenérték | Ft | **362 247 000** | **41 187 550** |

| Fényképek | Megnevezés: | Lomdaráló, fémleválasztó |
|---|---|---|




| 1. | Doppstadt lomdaráló berendezés |
|---|---|




| 2. | Doppstadt lomdaráló berendezés |
|---|---|



| 3. | Doppstadt lomdaráló berendezés |
|---|---|




| 4. | Doppstadt fémleválasztó berendezés |
|---|---|



| 5. | Doppstadt fémleválasztó berendezés |
|---|---|

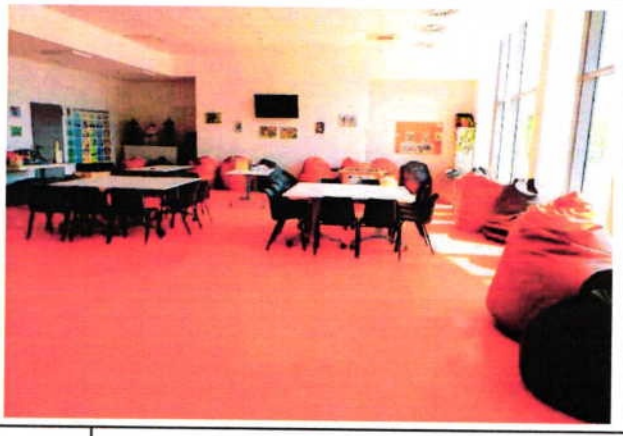


| 6. | Doppstadt fémleválasztó berendezés |
|---|---|

| Fényképek | Cím: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ eszközök |
|---|---|---|



7.



8.



9.



10.



11.




12.

| Fényképek | Cím: | Szemléletformáló és Újrahasználati Központ eszközök |
|---|---|---|



13.




14.



15.



16.



17.



18.

1. számú függelék

BUDAPEST

BUDAPESTI KÖZMŰVEK

**„A KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 AZONOSÍTÓSZÁMÚ PROJEKT KERETÉBEN A BUDAPEST XVIII. KER. IPACSFA UTCA 14. (HRSZ. 140018/2) INGATLANON LOGISZTIKAI ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIVITELEZÉSE ÉS A LÉTESÍTMÉNY HELYSZÍNÉÜL SZOLGÁLÓ TELEKINGATLAN KÁRMENTESÍTÉSE, VALAMINT A KIVITELEZÉSHEZ SZÜKSÉGES TERVEK ELKÉSZÍTÉSE"** tárgyban megkötött Vállalkozási Szerződéshez kapcsolódó feladatok

# GARANCIÁLIS ELJÁRÁSREND

| | |
|---|---|
| **Vállalkozó:** | **STRABAG Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság**<br>1117 Budapest, Gábor Dénes utca 2. (Infopark D épület) |
| **Megrendelő:** | **Budapest Főváros Önkormányzata**<br>1052 Budapest, Városház utca 9-11. |
| **Bérlő:** | **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt.**<br>1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. |
| **Mérnök:** | **Enviroduna Kft.**<br>1053 Budapest, Curia utca 3. |

együtt a továbbiakban: **Felek**

Helyszín: **Logisztikai és Szolgálató Központ területe**

Budapest, XVIII. Ipacsfa utca 14. (hrsz. 14008/2)

Garancia: **2021. szeptember 08. – 2023. szeptember 08.**

## Hivatalos igénybejelentés és eljárásrend leírása

Az Ipacsfa utcai telephely garanciális feladatainak zökkenőmentes lebonyolításához Felek az alábbiakban meghatározott eljárásrendet kötelesek betartani

A BKM Nonprofit Zrt. részéről a hivatali út a következő:

A Logisztikai és Szolgáltató Központ vonatkozásában a BKM Nonprofit Zrt. képviseletében kijelölt személyek kötelesek a felmerült problémából adódó garanciális bejelentést elektronikus (e-mailen keresztül) formában megküldeni a Megrendelő és a Mérnök által kijelölt személyek részére.

Név:

E-mail cím:

**BKM Nonprofit Zrt.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**BKM Nonprofit Zrt.**

Az e-mail címzettjei minden esetben a Megrendelő és a Mérnök által kapcsolattartóként megjelölt személyek, másolatban címezve a Megrendelő és Mérnök által feltüntetett további személyeket. Az e-mail tárgya *LSZK-garancia-dátum (utóbbi pontos beírásával)* elnevezéssel kerüljön megküldésre. A levél a következőket tartalmazza: hiba pontos leírása, csatolt kép, a hiba felvételéről készült jegyzőkönyv.

Név:

E-mail cím:

**Budapest Főváros Önkormányzata**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**Budapest Főváros Önkormányzata**

Név:

E-mail cím:

**Enviroduna Kft.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**Enviroduna Kft.**

**A Bérlő feladata és kötelessége mindennemű hiba és káresemény jelentése a Megrendelő felé a garanciális időszakban a teljes telepre vonatkozóan.**

A Megrendelő felé megküldött garanciális jellegű bejelentések megvizsgálást követően a Megrendelő által továbbításra kerülnek a Vállalkozó felé.

Név:

E-mail cím:

**STRABAG Építőipari Zrt.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**STRABAG Építőipari Zrt.**

A hivatalos elektronikus úton történő hibabejelentést követően Vállalkozó köteles az adott garanciális hibát felvezeti egy felhő alapú tárhelyre. Ezen a felületen lehetőséget kell biztosítani a Megrendelő, a Kivitelező és a Bérlő számára, hogy megtekintse a már előzetesen bejelentett hibákat és azok státuszát.

Egy táblázat formájában bejelentések dátum szerinti sorrendben felvezetésre kell, hogy kerüljek, ahol követni lehet többek között a bejelentés státuszát, a javítás előrehaladását, az elkészültét, valamint a Vállalkozó javítási munkáinak elfogadását.

Felek a táblázatban vezetett feladatlistát és a készültséget havi rendszerességgel kötelesek egyeztetni. Az egyeztetések lebonyolítása minden esetben Bérlő feladata.

2. számú függelék

BUDAPEST

BUDAPESTI KÖZMŰVEK

**„A KEHOP-3.2.2-15-2016-00001 AZONOSÍTÓSZÁMÚ PROJEKT KERETÉBEN BUDAPEST X. KER. EZÜSTFA UTCA 12. (HRSZ. 42544/22) INGATLANON LÉTESÍTENDŐ VÁLOGATÓMŰ TECHNOLÓGIA BERENDEZÉSEINEK KIALAKÍTÁSA, SZÁLLÍTÁSA, TELEPÍTÉSE ÉS AZ INGATLANON MEGLÉVŐ ÉPÜLET BŐVÍTÉSE"** tárgyban megkötött Vállalkozási Szerződéshez kapcsolódó feladatok

## GARANCIÁLIS ELJÁRÁSREND

**Vállalkozó:** **Bazaltech Mérnöki Szolgáltató Kft.** (konzorciumvezető)
1112 Budapest, Csárda utca 1.

**Homokhátsági Környezettechnika Kft.**
6400 Kiskunhalas, Szegedi út 4.

**Megrendelő:** **Budapest Főváros Önkormányzata**
1052 Budapest, Városház utca 9-11.

**Bérlő:** **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt.**
1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.

**Mérnök:** **Enviroduna Kft.**
1053 Budapest, Curia utca 3.

együtt a továbbiakban: **Felek**

Helyszín: **Nagyválogató területe**

Budapest, X. Ezüstfa utca 12. (hrsz. 42544/22)

Garancia: **2022. december 31. – 2024. december 31.**

### Hivatalos igénybejelentés és eljárásrend leírása

Az Ezüstfa utcai telephely garanciális feladatainak zökkenőmentes lebonyolításához Felek az alábbiakban meghatározott eljárásrendet kötelesek betartani

A BKM Nonprofit Zrt. részéről a hivatali út a következő:

BUDAPEST

BUDAPESTI KÖZMŰVEK

A Nagyválogató vonatkozásában a BKM Nonprofit Zrt. képviseletében kijelölt személyek kötelesek a felmerült problémából adódó garanciális bejelentést elektronikus (e-mailen keresztül) formában megküldeni a Megrendelő és a Mérnök által kijelölt személyek részére.

Név:

E-mail cím:

**BKM Nonprofit Zrt.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**BKM Nonprofit Zrt.**

Az e-mail címzettjei minden esetben a Megrendelő és a Mérnök által kapcsolattartóként megjelölt személyek, másolatban címezve a Megrendelő és Mérnök által feltüntetett további személyeket. Az e-mail tárgya *NV-garancia-dátum (az utóbbi pontos beírásával)* elnevezéssel kerüljön megküldésre. A levél tartalma a következőket tartalmazza: hiba pontos leírása, csatolt kép.

Név:

E-mail cím:

**Budapest Főváros Önkormányzata**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**Budapest Főváros Önkormányzata**

Név:

E-mail cím:

**Enviroduna Kft.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**Enviroduna Kft.**

BUDAPEST

BUDAPESTI KÖZMŰVEK

**A Bérlő feladata és kötelessége mindennemű hiba és káresemény jelentése a Megrendelő felé a garanciális időszakban a teljes telepre vonatkozóan.**

A Megrendelő felé megküldött garanciális jellegű bejelentések a Mérnök szükség szerinti bevonásával történő megvizsgálását követően a Megrendelő által továbbításra kerülnek a Vállalkozó felé.

Név:

E-mail cím:

**Bazaltech Mérnöki Szolgáltató Kft.**

*kapcsolattartó*

Név:

E-mail cím:

**Homokhátsági Környezettechnika Kft.**

*kapcsolattartó*

A hivatalos elektronikus úton történő hibabejelentést követően Vállalkozó köteles az adott garanciális hibát felvezetni egy felhő alapú tárhelyre. Ezen a felületen lehetőséget kell biztosítani a Megrendelő, a Kivitelező és a Bérlő számára, hogy megtekintse a már előzetesen bejelentett hibákat és azok státuszát.

Egy táblázat formájában bejelentések dátum szerinti sorrendben felvezetésre kell, hogy kerüljek, ahol követni lehet többek között a bejelentés státuszát, a javítás előrehaladását, az elkészültét, valamint a Vállalkozó javítási munkáinak elfogadását.

Felek a táblázatban vezetett feladatlistát és a készültséget havi rendszerességgel kötelesek egyeztetni. Az egyeztetések lebonyolítása minden esetben Bérlő feladata.