

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármestere**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kozma utcai körforgalom építése miatt elbontásra került nyilvános illemhely  
ügyében a Fővárosi Csatornázási Művekkel kötendő megállapodásról  
szóló tájékoztatóról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kozma utcai körforgalom építése miatt el kellett bontani a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (továbbiakban: FCSM) tulajdonában álló nyilvános illemhelyet, amellyel kapcsolatban az FCSM kártérítési kérelemmel fordult hozzánk.

Álláspontjuk szerint az épület bontása miatt nettó pótlási értéken (4 982 129 Ft + Áfa) kártalanítás ( az illemhelyről készült igazságügyi szakértői vélemény jelen tájékoztatóm 2. melléklete) illeti meg őket, amellyel kapcsolatban – Palkó György vezérigazgató úrral történt egyeztetés után – a Képviselő-testület a következő határozatot hozta:

**209/2012. (IV. 19.) KÖKT határozat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Budapest X., Újhegyi sétány 12. szám alatt fekvő 42309/42/A/1 hrsz.-ú helyiségnek az előterjesztés 5. mellékletében megjelölt része használati jogának a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részére 25 évre nyilvános illemhely létesítése céljából történő átadásához azzal, hogy a beruházás létesítésének költsége és a közüzemi számlák fizetésének kötelezettsége a Csatornázási Műveket terheli.

Az FCSM végül – a kedvezőtlen forgalomszámlálási adatokra hivatkozva – az illemhelynek az Újhegyi sétányon történő kialakításától visszalépett.

Időközben Önkormányzatunk nyilvános illemhelyet telepített a Füzér utcába, melyet – próbaüzem jelleggel – a KŐKERT Kft. kezdett el üzemeltetni. A kártalanításról folytatott újabb tárgyalásokon felmerült a nyilvános illemhely használati jogának az FCSM részére 11 évre történő átadása is.

Tekintettel arra, hogy a KŐKERT Kft. a lakosság megelégedésére üzemelteti az illemhelyet (műszaki probléma esetén azonnal beavatkoznak, rendben tartják az illemhelyet és annak környezetét stb.), a használati jog átadása helyett a kártérítési összeg pénzben történő megfizetését látom célszerűnek, amely összeg forrásaként a polgármesteri általános tartalékkeret szolgál.

Az FCSM szóbeli tájékoztatása szerint Igazgatótanácsuk hozzájárult a kártalanítás pénzben történő rendezéséhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztatás megtárgyalására.

Budapest, 2013. október „ ”



Kovács Róbert

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



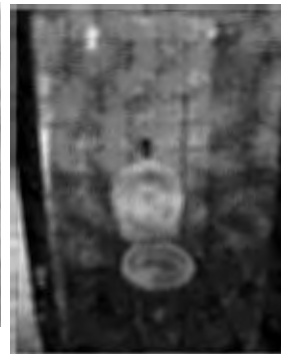
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**RAJCSI JÓZSEF IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ**

Ingatlanfotogrammetriai, készletelési, ingatlanfotogrammetriai és ingatlanfotogrammetriai Hivatali névjegyzékszám: 54  
 1137 Budapest, Kossuth R. utca 13. sz. Telefon: 30.950-3831 E-mail: rzs@t-online.hu

**INGATLAN  
 ÉRTÉKBIZONYÍTVÁNY**

1	Megbízó:	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. – Bp., VIII., Asztalos Sándor u. 4.		
2	Ingatlan címe:	Budapest X. Kozma utca.		
3	Ingatlan típusa:	Közterületen lévő nyilvános illemhely	Alapterület:	30 m <sup>2</sup>
4	Épület tulajdonosa:	FCSM Zrt.	Épület jellege:	Illemhely
5	Ingatlan értékelés célja:	Illemhely épület nettópótlási értékének meghatározása.		
6	<b>Illemhely épület nettópótlási értéke:</b>	<b>1/1-ed</b>	<b>4 982 129 Ft</b>	



Az épület értékét műszaki állapot, közmű, infrastruktúra adottság, fekvés és az újraelőállítási adatok elemzése alapján nettópótlási érték meghatározással határoztam meg. A Budapest Főváros X. ker. Önkormányzat fejlesztési elképzelései miatt a Budapest, X. Kozma utcában lévő FCSM Zrt. tulajdonában lévő nyilvános illemhely megszüntetésre kerül, ezért az illemhely nettópótlási érték meghatározását kérte az FCSM Zrt.

A jelen okirattal tanúsítom, hogy az értékbecslést az ingatlanértékelés általánosan elfogadott hazai és nemzetközi előírásai szerint készítettem el. Az értékbizonyítvány a mellékelt részletes értékeléssel és mellékleteivel együtt érvényes.

Ingatlan értékbecslés érvényességi ideje – az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők változatlan megléte esetén - a keltezésétől számított hat hónap. A szakvélemény 2 példányban készült, 7 sorszámozott oldalt és mellékleteket tartalmaz.

Budapest, 2012. március 19.

**RAJCSI JÓZSEF**  
 IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
 2049 Diósd, József utca 13. sz.  
 Tel.: 30.950-3831, E-mail: rzs@t-online.hu  
 IM: 5295, Adószám: 76340150-2-41  
 BB: 10101119-05891200-01003005

## RÉSZLETES INGATLAN ÉRTÉKLÉS

### 1. Előzmények.

**A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.** megbízott, hogy a Budapest, X. Kozma utcában lévő – lebontásra kerülő – nyilvános illemhely nettópótlási értékét határozzam meg.

#### 1.1 Szakértői véleményben a Megrendelő által feltett alábbi kérdésre kell választ adnom:

1.1.1 Az FCSM Zrt. tulajdonában lévő - a Korma utca rekonstrukciója keretében megszűnő - nyilvános illemhely épület nettópótlási értékének meghatározása.

A fentiek átvizsgálása és többszöri külső helyszíni szemle után végeztem el az értékelést.

### 2. Alkalmazott ingatlan értékelési módszer bemutatása.

A piaci összehasonlító módszer alapelveit a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályozza. A PM rendelet szinkronban van az európai és nemzetközi előírásokkal, szabványokkal. Az ingatlan értékelés nemzetközileg elfogadott módszerét a TEGoVA, EVS 2003 és az EVS 2009 tartalmazza, mely dokumentumok meghatározzák, aktualizálják az értékelés általános alapelveit.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

#### 2.1 A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

2.1.1 Az alaphalmaz kiválasztása.

2.1.2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

2.1.3 Fajlagos alapérték meghatározása.

2.1.4 Értékmódosító tényezők elemzése.

2.1.5 A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

2.1.6 Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve alkalmazhatóak.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezők közül vizsgálni kell az ingatlan közmű, infrastrukturális, műszaki adottságait, ingatlan hasznosítási lehetőségeit, telek, környezet adottságait, várható fejlesztési lehetőségeket, az ingatlan jogi helyzetét. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

## 2.2. NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

A piaci érték meghatározás mellett a másik leggyakrabban alkalmazott módszer a pótlási érték meghatározás. A bruttó pótlási érték - újraelőállítási érték - az az összeg melyet egy esetleges beruházónak be kell fektetnie ahhoz, hogy az értékelés tárgyát képező épületet, felépítményt, ingatlant változatlan célra az értékelés időpontjában meg tudja valósítani. Az értékelés tárgyát képező épületek, építmények, közművek, stb. többsége korábban épült, így állaguk, fizikai állapotuk rosszabb, mint egy új épületé, valamint korábbi építésük miatt előfordulhat, hogy nem felelnek meg a ma érvényes építési és egyéb szakhatósági előírásoknak, szabványoknak, a mai munkahelyi előírásoknak, vagyis erkölcsi, műszaki elavultságukkal, korszerűtlenségükkel számolni kell. Vannak továbbá olyan környezeti hatások, tényezők is, amelyek a pótlási értéket módosíthatják, tovább csökkentik, vagy növelik. Ha az állag, az elavultság és egyéb környezeti tényezők megállapítása, ill. elemzése alapján csökkentjük, módosítjuk az említett bruttó pótlási költséget, akkor kapjuk meg az úgynevezett nettópótlási költséget.

**NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK = [újra-előállítási érték - avulás] + telek piaci érték**

A nettópótlási költség az az érték, mely - megfelelő piaci forgalom hiányában - tájékoztatást képes nyújtani az ingatlanok értékéről, alapját tudja képezni egy esetleges értékesítés áralkujának, vagy szervezeti átalakuláshoz megkívánt új vagyoneérték kialakításhoz, ill. fedezet biztosításhoz ad információt. Ez a módszer kevésbé alkalmazható telkek értékének meghatározásánál, mert ott a földterület helyettesítési lehetőségéből kell kiindulni, vagyis abból, hogy az értékelés tárgyát képező telken álló és működő létesítmény ismételt megvalósítása esetén, a közelben, mekkora telket kellene vásárolni és milyen értéken.

A telek értékének meghatározása során nem kerülhető el a területen kialakult fajlagos vételárak felkutatása, elemzése, vagy ennek hiányában a telekre építhető felépítmény értékéhez való hasonlítással lehet meghatározni a telek fajlagos értékét.

2.2.1 Nettó pótlási értékek meghatározás főbb lépései:

- 2.2.1.1 Megfelelő hiteles tervdokumentáció hiánya esetén tételes felmérés, tulajdonos és megbízó képviselői által adott információk, adatszolgáltatások feldolgozása alapján meg kell határozni a felépítmény műszaki adatait.
- 2.2.1.2 A műszaki dokumentációk és felmérési tapasztalatok, illetve szemrevételezés alapján meg kell határozni az egyes épületek, építmények állapotát, korszerűségét.
- 2.2.1.3 Az épület, építmények szerkezeti elemenkénti vagy általános műszaki állapotának százalékos értékének meghatározása.
- 2.2.1.4 A bruttó pótlási értéket, a korszerűtlenségi, műszaki állapot és állagromlás %-os értékével csökkenteni kell.

### 3. Választott értékelési koncepció.

Az ingatlan általános műszaki állapotát szemrevételezéssel, a tulajdonos tájékoztatása alapján határoztam meg. Az épület értékét nettópótlási érték meghatározással határoztam meg.

#### **4. Ingatlan adatai, műszaki jellemzői.**

Az ingatlan alapadatait, közmű, infrastruktúra, műszaki jellemzőit a mellékletek tartalmazzák.

##### **4.1. Ingatlan fekvése**

Az értékelés tárgyát képező nyilvános illemhely Budapest X. Kozma utca Újköztemető bejáratával szemben található. Az ingatlan gépjárművel és tömegközlekedési járművekkel egyaránt könnyen megközelíthető.

##### **4.2 Illemhely épület műszaki jellemzői.**


A nyilvános illemhely épület kb. 30-40 éve épült, az épület szervesen kapcsolódott az Újköztemető előtt térhez. A helyiség csoportokban női, férfi mosdó van kialakítva, mely a kezelő helyiségen keresztül közelíthető meg. Az épület az FCSM Zrt. tulajdona, mely közterületen lévő közcélú illemhely. Az épület hagyományos építési módban épült, tartó és elválasztó falazata vegyes téglá, a lapos tető bitumen lemezzel szigetelt. A helyiségek padlózata kerámia burkolatú, az oldalfal csempézett. Az alaprajzi elrendezés szerint a női és férfi vizesblokkok elszeparáltak, de közös előtérből közelíthetők meg. Az illemhely helyiségcsoport további műszaki jellemzőit a mellékletek tartalmazzák

#### **5. Ingatlan értékének meghatározása.**

Az épületrész értékének meghatározása érdekében **2012. március hónapban** a megbízás tárgyát képező ingatlan területén és közvetlen környezetében többször helyszíni szemlét tartottam. Az érték meghatározás előtt az ingatlanértékelés szabályainak megfelelően megvizsgáltam az ingatlan területét, környékét, az épület műszaki állapotát és az ingatlan megközelítésének lehetőségeit. Tanulmányoztam a környékbeli ingatlanok értékesítési, bérbeadási lehetőségeit, eredményeit, hasonló ingatlanok újra-előállítási költségeit. Az ingatlan érték meghatározásánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, infrastruktúráját, közmű ellátottságát, tájolását, értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, valamint tanulmányoztam az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatokat. A részletes műszaki leírást, közmű és infrastruktúra adatokat a mellékletek tartalmazzák.

##### **5.4 Ingatlan értékének meghatározása.**

Az érték meghatározással kapcsolatos részletes számításokat, érték meghatározást a mellékletek, és az érték bizonyítvány tartalmazza.

  
RÁCZI JÓZSEF  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
2049 Diósd, József utca 13. sz.  
Tel.: 30.950-3831, E-mail: rzs@t-online.hu  
IM: 5295, Adószám: 76340150-2-41  
BB: 10101119-05891200-01003005

## **6. Megjegyzés.**

Az ingatlan műszaki jellemzőinek leírása szemrevételezés és tulajdonos tájékoztatása alapján történt.

A szakvéleményben meghatározott érték az Budapest, X. ker. Kőbánya Önkormányzat és FCSM Zrt. között tervezett illemhely megszűnéssel kapcsolatos érték meghatározás számításához biztosít megfelelő érték adatokat.

A meghatározott érték nettó érték nem tartalmazza a 27%-os Általános Forgalmi Adót és az építményrész által elfoglal fölterület értékét.

A szakvélemény, a meghatározott értékek - az értéknövelő, értékcsökkentő tényezők változatlan megléte esetén - a keltezéstől számított 6 hónapig érvényesek.

Budapest, 2012. március 19.

1 sz. Melléklet.

**INGATLAN  
ADATLAP**

<b>I. Ingatlan alapadatok.</b>			
1	Megrendelő	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. - Budapest, VIII. Asztalos Sándor u. 4. sz.	
2	Illemhely tulajdonos	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	
3	Ingatlan címe	Budapest, Kozma utca.	
4	Ingatlan funkciója	Közcélú illemhely.	Alapterület - m2 30,0

<b>II. Épület műszaki jellemzői.</b>	
1	Épület funkciója Köztéren lévő, közcélú illemhely.
2	Építés éve kb. 40-50 év.
3	Építés módja Hagyományos, a tartófalazat 30 cm-es blokktéglá, lapos tető, bitumen lemez fedéssel.
4	Homlokzat Vakolt, festett.
5	Közmű ellátás Víz, villany, gáz, csatorna.
6	Helyiségek Épületnek egy bejárata van a női-férfi vizesblokkok a kezelő helyiségen keresztül közelíthetők meg.

<b>III. Köztéri illemhelyben lévő helyiségek műszaki jellemzői.</b>						
sz	Megnevezés	m2	Padló	Oldalfal	Állapot	Műszaki jellemzők
1	Előtér	9,22	Kerámia	Csempe	Jó	Egyben kezelő helyiség is.
2	Vizelde	6,75	Kerámia	Csempe	Jó	
3	Előtér	2,23	Kerámia	Csempe	Jó	Férfi WC előtér
4	Férfi - WC	1,26	Kerámia	Csempe	Jó	
5	Férfi - WC	1,13	Kerámia	Csempe	Jó	
6	Előtér	5,85	Kerámia	Csempe	Jó	Női mosdó előtér
7	Női - WC	1,44	Kerámia	Csempe	Jó	
8	Női - WC	1,14	Kerámia	Csempe	Jó	
9	Női - WC	1,04	Kerámia	Csempe	Jó	
10	Alapterület összesen	30,05				Belmagasság: 2.4 m.

<b>IV. Infrastrukturális és környezeti jellemzők.</b>	
1	Úthálózat Az ingatlan közelében szilárdburkolatú úthálózat kiépített.
2	Tömegközlekedés BKV autóbusz megálló az ingatlan közvetlen közelében van.
3	Közintézmények Alapvető kereskedelmi, szolgáltató egységek az ingatlan közvetlen közelében vannak, kerületrészt központjában lévő központi közintézmények tömegközlekedéssel könnyen elérhetők.
4	Kereskedelem
5	Szolgáltatás
6	Ingatlanpiaci jellemzők Hasonló ingatlanok piaci forgalma korlátozott.

<b>V. Ingatlan közmű és infrastruktúra ellátottsága.</b>	
1	Víz Közüzemű víz külső-belső hálózat és mérőóra kiépített.
2	Csatorna Közüzemű csatorna külső-belső hálózat kiépített.
3	Gáz Közüzemű gázhálózat és mérőóra kiépített.
4	Villany Közüzemű elektromos külső-belső hálózat és mérőóra kiépített.
5	Fűtés A helyiségben a fűtést gázkonvektor biztosítja.

<b>VI. Megjegyzés</b>	
1	Az ingatlan műszaki jellemzőinek rögzítése szemrevételezés alapján történt.



**ÉRTÉK BIZONYÍTVÁNY**  
**Illemhely épület**  
**nettópótlási értékének**  
**meghatározása.**

<b>I. Ingatlan alapadatok.</b>			
1	Megrendelő	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. - Budapest, VIII. Asztalos Sándor u. 4. sz.	
2	Illemhely tulajdonos	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	
3	Ingatlan címe	Budapest, X. Kozma utca	
4	Ingatlan funkciója	Közcélú illemhely.	Alapterület - m <sup>2</sup> 30,0
5	Értékelés célja	Megszűnés miatti nettópótlási érték meghatározás.	

**II. NETTÓPÓTLÁSI ÉRTÉK = Épület újraelőállítási értéke - avulás - készütség + telek piaci érték**

**III. Illemhely épület nettópótlási fajlagos értéke ÉKS alapján.**

sz	Megnevezés	ÉKS ÁTLAGOS ÉRTÉK		ILLEMHELYRE AKTUALIZÁLT ÉRTÉK			Nettópótlási érték	
		Arány	Érték	Épület újraelőállítási értéke.			Műszaki állapot	
				Arány	Tényleges	Érték	Állapot	Fajlagos érték.
		%	Ft/m <sup>2</sup>	%	%	Ft/m <sup>2</sup>	%	Ft/m <sup>2</sup>
1	Építéshelyi koordináció, kitérés.	1,42%	3 412 Ft	100%	1,42%	3 412 Ft	80%	2 730 Ft
2	Zsaluzás, átlványozás.	0,71%	1 706 Ft	100%	0,71%	1 706 Ft	80%	1 365 Ft
3	Terület előkészítő írtási és földmunkák.	1,42%	3 412 Ft	100%	1,42%	3 412 Ft	80%	2 730 Ft
4	Alapozási munkák.	2,13%	5 118 Ft	100%	2,13%	5 118 Ft	80%	4 094 Ft
5	Helyszíni beton és vb. munkák.	9,95%	23 884 Ft	100%	9,95%	23 884 Ft	80%	19 107 Ft
6	Előre gyártott épületszerkezetek.	2,84%	6 824 Ft	100%	2,84%	6 824 Ft	80%	5 459 Ft
7	Falazatok kőműves szerkezetek.	13,51%	32 414 Ft	100%	13,51%	32 414 Ft	80%	25 931 Ft
8	Ács és kiegészítő épület asztalos munkák.	5,69%	13 648 Ft	100%	5,69%	13 648 Ft	20%	2 730 Ft
9	Vakolatok.	2,13%	5 118 Ft	100%	2,13%	5 118 Ft	80%	4 094 Ft
10	Tetőfedés.	4,27%	10 236 Ft	100%	4,27%	10 236 Ft	70%	7 165 Ft
11	Padló és oldalfal burkolatok.	10,66%	25 590 Ft	120%	12,80%	30 708 Ft	80%	24 566 Ft
12	Asztalos és lakatosszerkezetek.	8,53%	20 472 Ft	100%	8,53%	20 472 Ft	65%	13 307 Ft
13	Bádogozás.	0,71%	1 706 Ft	100%	0,71%	1 706 Ft	80%	1 365 Ft
14	Felületképzések.	1,42%	3 412 Ft	100%	1,42%	3 412 Ft	90%	3 071 Ft
15	Szigetelések, pl víz, hő, hangszigetelés, stb.:	5,69%	13 648 Ft	120%	6,82%	16 378 Ft	80%	13 102 Ft
16	Központi fűtés, meleg víz ellátás.	11,67%	28 000 Ft	100%	11,67%	28 000 Ft	80%	22 400 Ft
17	Víz-csatornázás.	7,67%	18 400 Ft	120%	9,20%	22 080 Ft	90%	19 872 Ft
18	Erős, gyengeáramú hálózatok.	9,58%	23 000 Ft	100%	9,58%	23 000 Ft	94%	21 620 Ft
19	<b>ÉPÜLET NETTÓPÓTLÁSI ÉRTÉKE</b>	<b>100,0%</b>	<b>240 000 Ft</b>		<b>104,80%</b>	<b>251 528 Ft</b>	<b>77%</b>	<b>194 708 Ft</b>
20	Egyedi minőségi szorzó kis alapterületen kialakított intenzív épületgépészeti hálózat és felszereltség.						5%	12 576 Ft
21	<b>INGATLAN NETTÓPÓTLÁSI FAJLAGOS ÉRTÉKE [Ft/m<sup>2</sup>]</b>							<b>207 284 Ft</b>

**IV. Illemhely épület nettópótlási értéke korrigált fajlagos érték figyelembe vételével.**

sz	Megnevezés	Terület	Újraelőállítási érték	Műszaki állapot	Nettópótlási korrigált fajlagos érték	Nettópótlási érték	
		m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	%	Ft/m <sup>2</sup>	Ft.	
1	Illemhely épületrész.	30,0	251 528 Ft	82%	207 284 Ft	6 228 587 Ft	
2	Idegen terület lévő épület + erkölcsi, piaci, funkcionális avultság miatti értékcsökkenés.					20%	
3	<b>Ingatlan nettópótlási értéke.</b>						<b>4 982 129 Ft</b>

**V. Megjegyzés**

1	Újraelőállítási érték a mérnökkamara által kiadott költségbecslési segédlet ÉKS alapján lett meghatározva.
2	Az értékelés 6 hónapig érvényes, az értékcsökkenő és értéknövelő tényezők változatlan megléte esetén.
3	Az ingatlan alatti fölterület értéke nem lett értékelve, mert az illemhely közterületen fekszik.
4	Műszaki jellemzők meghatározása szemrevételezéssel történt, roncsolásos vizsgálat nem készült.
5	A meghatározott érték nettó érték a 27% ÁFA-t nem tartalmazza.