



**AZ INTÉZET BEJÁRATA
A FŐÉPÜLETTEL**

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : KUTATÓINTÉZET

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település(város, kerület, irányítószám) : Budapest, X. 1107

Utca, házszám : Bihari utca 6.

Hrsz : 38317/12

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(-ok) neve / tulajdoni hányada/ : MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS
RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT.

A tulajdoni helyzet /forgalomképeség értékelése : 8008/8685 + 677/8685
forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: napi piaci érték és hitelbiztosítéki érték
meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen : 8685 m²

Felépítmények (nettó) alapterülete összesen : 7252,8 m²

Közmű-ellátottság : víz, villany, gáz, csatorna

Jelenlegi funkció : iroda és raktárépület

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2005. 04. 28.

Település	: Budapest, X.
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 38317/12
Megnevezése	: kutatóintézet
Terület	: 8683 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: II/1 Magyar Állam 8150/8685 II/4 Comex Budapest Telefon Alközpont KFT. 535/8685 II/5. OTP és kereskedelmi Bank RT. 677/8685 II/6. Budapesti Távbeszélő Igazgatóság 535/8685 II/13. MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT. 8008/8685. II/14. MATÁVCOM KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZEREKET SZOLGÁLTATÓ KFT. 677/8685

Értékelő megjegyzés:

A II/1 és II/4 tulajdoni hányadok már a teljes ingatlant tartalmazzák ($8150 + 535 = 8685$)
A II/5 és II/6 $677 + 535 = 1212$ rész-re semilyen magyarázat nincs.
A II/13 és II/14 tulajdoni bejegyzés valószínű a helyes bejegyzés $8008 + 677 = 8685$
összegezve a tulajdoni lapon bejegyzett tulajdonok egy részét már törölni kellett volna.

Terhek : III/1. Kártalanítási igény kizárása.
Jogosult: Magyar Államvasutak RT. 1087 Budapest, Kerepesi út 3.

Széljegy : Bh: 99136/2005
BCN KOMMUNIKÁCIÓS RENDSZERHÁZ KFT.
Névváltozás iránti kérelem.

Az értékbecslés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – dokumentumokat:

- ❖ Tulajdoni lap
- ❖ Épületek alaprajzai
- ❖ Helyszínrajz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan természetben Budapest X. kerületében, Kőbányának a Ferencvárossal határos területén, a Népliget szomszédságában, a Fertő utcát az Üllői úttal összekötő Bihari utcának a Balkán utcai sarkán található. A területre a Balkán utcából lehet bejutni, a személybejáró az F jelű épületben van, az A és B jelű épületek között az épületből vezérelt sorompó által védve teherfogalomra alkalmas bejárat van.

Az ingatlanon különböző szintmagasságokkal több épület helyezkedik el, melynek építési éve, funkciója, szerkezete és állapota is különböző.

Az ingatlan ipari területen fekszik, közvetlen mellette a Fővárosi Közterület-fenntartó RT. telephelye van, a Bihari útnak az átellenes oldala azonban magas házas beépítésű lakótelep.

Az egyes épületeken belül kiépített gépkocsi-tároló nincs, a belső udvaron azonban burkolt felülettel mintegy 40 gépkocsi számára kiépített parkoló van. Emelett az utcai parkolás lehetősége is megvan.

Az ingatlan egy nagy forgalmú utcában található, ahol villamos is közlekedik. A terület zajossága, a levegő szennyezettsége a forgalom mértékének megfelelő.

A hely közlekedési szempontból kedvező. Az ingatlan közelében (attól kb. 500- 600 méter távolságban) az ismertebb fő közlekedési csomópont az Üllői út és az Ecseri út találkozása. Itt a 3-as metrónak állomása van.

Az ingatlan megközelíthető villamossal, autóbusszal, a tömegközlekedési járművek 300 méteren belül vannak. További megközelítési lehetőség metróval, az állomás kb. 500- 600 méterre van.

Az utcában víz, csatorna, villany, gáz távfűtési és távközlési vezetékek haladnak. Az ingatlan valamennyi közműre rá van kötve.

Az utca az épület előtt szilárd burkolattal van ellátva.

Az ingatlanon belül a gépkocsi-közlekedésre alkalmas utak és a parkolók felülete burkolt. Nagyságuk:

Bazalt kockakő burkolat:	kb.: 400 m ²
Beton burkolat:	kb: 250 m ²
Aszfalt burkolat:	kb. 1970 m ²
Zöldbeton burkolat:	kb: 340 m ²

A terület be van kerítve, részben épített kerítés, részben a szomszédos ingatlan oldalhatáron álló épülete határolja. Az épített kerítés vegyes rendszerű.

A Bihari utca teljes hosszában és a Balkán utcában a személyi főbejárattól a teherforgalmi bejáratig terjedő részén (összesen 145 m. hosszan) beton lábazatú, azon acél oszlopok között ugyancsak acélból készített, mázolt felületű kerítésmezők vannak.

A Balkán utca további részén a teherforgalmi bejárattól a hátsó telekhatárig, valamint a hátsó telekhatár teljes hosszában (összesen 100 méter hosszon) 2 – 3 méter magas pillérekkel merevített, mindkét oldalon vakolt felületű tömör téglafalazatú kerítés húzódik.

A telek Balkán utcával párhuzamos hátsó kerítése (összesen 100 méter hosszan) hagyományos drótfonatos rendszerű, amit (42 méter hosszon) két részre oszt a szomszédos ingatlan telekhatáron álló épülete.

Az ingatlanon az épületek fűtése közös rendszerrel biztosított. A Fővárosi Távfűtő Művektől érkező hőenergiát a területen belül saját hőközpontban osztják le a helyi négy fűtőkörre.

1. fűtőkör: **D B M** és **E** épületek
2. fűtőkör: **A** épület
3. fűtőkör **F** épület **DK-i** (Bihari út felé eső) épületrésze
4. fűtőkör: **F** épület **ÉNy-i** (Bihari úttal ellentétes) épületrésze

A távfűtés által szolgáltatott hőenergia egyúttal a területen belüli melegvíz-ellátást is biztosítja.

3.2.1 Az ingatlanon lévő épületek általános leírása:

F jelű épület:

Az ingatlan fő épülete irodákkal, ami az **A** jelű épülettel zárt árkáddal össze van kötve, a két épületben lévő helyiségek így közvetlenül elérhetők, nincs szükség épületen kívüli közlekedésre.

Az épületben 6 szint, földszint, 4 emelet, beépített galéria van.

Az irodák közép-folyosóról közelíthetők meg, a 4. emeleten és galérián nagyterű, egybenyíló irodahelyiségek vannak.

Az épületben a földszint és a 4. emelet között korszerű hidraulikus rendszerű felvonó működik. Az épületben chipkártyás beléptető rendszer ellenőrzése révén lehet bejutni.

Alaprajzi kialakítás: a mellékelt alaprajz szerint.

Összességében megállapítható: a kb. 30 esztendeje épült irodaház, az elmúlt 10 esztendő alatt végzett ráépítéssel, belső átalakításokkal, felújításokkal korszerű irodaház lett, kellemes munkakörnyezettel.

A jelű épület:

Az ingatlan legrégebben épült épülete irodákkal, raktárakkal és egy korszerű számítógépes gépteremmel.

Az „L” alakú épületben a szintek száma változó. A Bihari úttal párhuzamos épületszárny, valamint a Balkán utcai szárnynak a másikhoz kapcsolódó része alapincézett. Itt pince + földszint + 1 emelet található. A Balkán utcai szárny középső része földszint + 1 emeletes, és a Balkán utcai szárnynak a főépülettől legtávolabb eső vége földszint + 1/2 + 1 emelet szintes.

Az irodák közép folyosóról közelíthetők meg, a raktárak egyrészt az udvarról, másrészt egymásba nyílnak.

A raktárak egy része Dexion –Salgó szerkezettel galériázott, ami önálló épületszintnek nem tekinthető, csak belső berendezés.

Az épület állapotának leírása:

A helyszíni szemlén jelen lévő Muzellák László által adott információ szerint az épületben az építés óta egy emeletráépítés, valamint több felújítás volt. Ennek során a következő munkákat végeztek el.