



REKTOR

1 sz.

MELLÉKLET

8T/2010

14. előzmény 212

2010.01.12.

[Handwritten signature]

Molnár Gyula

Polgármester úr részére

Budapest Főváros XI. Kerületi

Újbuda Önkormányzata

Tárgy: BME Hauszmann utcai sporttelepének értékesítése

Budapesti Fővárosi XI. Kerületi Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal	
Utazószám	I-224/2010
2010. JAN 25	
előszám	I-1619/09
helyettesítő	MGY

Előzm. p.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mindenekelőtt szeretném köszönetünket kifejezni Újbuda Önkormányzata felé azért, hogy a 2009. december 15-i képviselő-testületi ülésen támogatták azt, hogy a BME Hauszmann utca 5. alatti sporttelepének önkormányzati megvételével kapcsolatosan az érdemi tárgyalások elindulhassanak.

Kérem, engedje meg, hogy az adásvételhez – a képviselő-testületi ülés videóanyagának meghallgatása alapján is – néhány lényeges pontot alább összefoglaljak.

Tárgyhoz kapcsolódó levelemmel 2009. október 19-én kerestem meg Polgármester urat. Ebben felhívtam figyelmét arra, hogy a BME értékesíteni kívánja a XI. Hauszmann utca 5. alatti sporttelepét. (A 13.711 m²-es sportingatlanon 3.417 m²-es felépítmény, kertjében nyolc teniszpálya és egy műfüves labdarúgó pálya található.)

Polgármester urat tájékoztattam továbbá, hogy az ingatlan sportcélú besorolású (IZ-XI/S), így is került meghirdetésre, bár az értékesítési eljárással párhuzamosan – számunkra kötelező eljárási elemként, 2009 májusában elindítva – a BME kezdeményezte a terület jelenlegi IZ/S besorolásának IZ-re módosítását is. E kompromisszumos átminősítési kérelmünk önkormányzati támogathatóságával kapcsolatosan ellentmondó visszajelzéseket kaptunk, tudomásunk szerint az eljárás érdemileg nem is folytatódott.

Az ingatlan értékesítéséről a BME szenátusa, mint az Egyetem legfőbb döntéshozó szerve, először 2009. március 30-án döntött. Az akkori döntés – hivatalos értékbecslés alapján – bruttó 1.008.300 – 1.598.880 Eft tartományú becsült piaci értékről szólt attól függően, hogy az ingatlan megmarad-e a jelenlegi (sportcélú) övezeti besorolásban, vagy sikerül elérni az értéket kedvezően befolyásoló övezeti besorolás-módosítást.

A BME az ingatlant 2009 augusztusában meghirdette, és ekkor bruttó 1,33 Mrd Ft-os minimál-árat jelölt meg. (Ekkor még nagyobb esélye látszott az övezeti besorolás-módosításnak.)

Az, hogy az ingatlant adásvétele a BME és az Önkormányzat között is ésszerű és reális lehet, csak 2009 őszén került felszínre. Amikor a jogszabályok adta lehetőségeinknek megfelelően a sporttelepet közvetlenül az Önkormányzatnak ajánlottuk megvételre, rögtön a BME részéről megállapítható, az Oktatási és Kulturális Minisztérium által időközben – külön kérésünkre – engedélyezett le galacsonyabb értékesítési árat adtuk meg. Ez bruttó 840.250 Eft. Ennek kalkulációjához egyébként az alacsonyabb (a sportcélú besoroláshoz tartozó) becsült piaci értéket (1.008.300 Eft) vettük, majd ezt csökkentettük a számunkra még jogilag lehetséges

legnagyobb mértékben. Ennek az értékesítési árnak az Önkormányzat részére történő felajánlása olyannyira az alsó határon van, hogy a Szenátus 2009. október 26-i ülésen külön napirendben kértem az ingatlan ilyen ár melletti önkormányzati értékesítésének támogatását (ezt meg is kaptam).

A fentiek alapján tehát a bruttó 840.250 E Ft az a legalacsonyabb összeg, amely mellett a BME az ingatlant értékesítheti. (Ezen a ponton egyébként az OKM is elment a részéről még engedélyezhető legalacsonyabb szintig.)

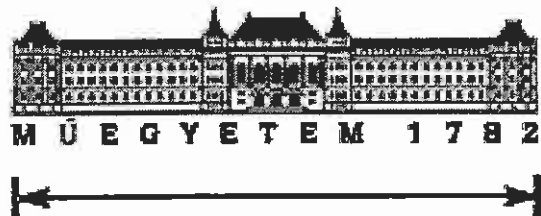
A fentiek alapján tisztelettel kérem az Önkormányzat Képviselő-testületének tagjaitól annak megértését, hogy a BME részéről mindent megtettünk annak érdekében, hogy ez a sportlétesítmény a továbbiakban is működhessen a Kerületben, és ezen cél biztosítása érdekében létrejöhessen a szerződés az Önkormányzattal. Természetesen értem és tiszteletben is tartom, hogy az Önkormányzat is alaposan körül kívánja járni a kérdést, üzleti tervet, ellenőrző értébecslést készített, megvizsgálja a létesítmény sportkoncepciójához illeszthetőségét. Azonban kérem, vegyék figyelembe, hogy ennek az ingatlanak – mint állami egyetemi ingatlanak – az értékesítéséhez olyan hosszadalmas és bonyolult engedélyezési és jóváhagyási eljárásorozat tartozik, hogy ennek az eredeti döntést és jóváhagyásokat megalapozó dokumentumokból nem levezethető feltételek melletti újraindítása az Önkormányzattal való adásvételt minden bizonnyal megghiúsítaná. Ennek elkerülése érdekében, és amiatt is, mert az Önkormányzat felé való értékesítést magam is a lehető legjobb megoldásnak tartom, rögtön a részünkről jogilag megadható lehető legalacsonyabb árat kínáltuk, remélve, hogy ennek önkormányzati akceptálása az adásvétellel kapcsolatos tárgyalásokat leegyszerűsíti, felgyorsítja majd. Felajánlottam továbbá, hogy az ár további mérséklésén kívül a többi részlet megtárgyalására (részletfizetés, átadás ütemezése, későbbi sportcélú hasznosításból való kivétel esete stb.) továbbra is nyitottak maradunk. (Az értékesítést támogatta – amely fórumokon ez releváns volt, ott mindenhol ezen a lehető legalacsonyabb áron – a BME Gazdasági Tanácsa, Rectori Tanácsa, Szenátusa, Hallgatói Önkormányzata, valamint a MAFC Elnöksége, az Oktatási és Kulturális Minisztérium, az Önkormányzati Minisztérium Sport Szakállamtitkársága, és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. sem emelt kifogást az értékesítéssel szemben.)

Tekintettel a képviselő-testületi ülés vonatkozó határozatára, és az abban foglalt igen rövid határidőkre, az ügylet felgyorsítása érdekében egyúttal tájékoztatom Önt, hogy a BME részéről a szerződéssel kapcsolatos tárgyalásokra Dr. Andor György rektorhelyettest kértem fel (elérhetőségei: rektorhelyettes@mail.bme.hu, telefon: 463-2232, fax: 463-2221). Kérem, szíveskedjen vele felvenni a kapcsolatot az Ön által kijelölt munkatárs az adásvételi szerződés feltételeiben történő mielőbbi megállapodás és a szerződéskötés előkészítése érdekében.

Végül engedjék meg, hogy ismét hangsúlyozzam, hogy ezen adásvétel mögötti támogatottság – köztük az Önöké is – minden bizonnyal amiatt is ilyen erős, mert ezen értékesítés bevételeiből a BME sportkapacitásait megduplázni kívánja. Ezzel pedig nem csak a BME sportja kerülne új növekedési pályára, hanem a Kerület is új sportlétesítménnyel gazdagodna, amellet, hogy a Hauszmann Alajos utcai sporttelep is bizonyára még jelentős ideig megmenthető lenne a kerületi sport céljára.

Budapest, 2010. január 19.





Adásvételi Szerződés (TERVEZET)

**1117 Budapest,
Hauszmann Alajos u.
5. szám alatti,
belterület 3972 hrsz-
ú**

Ingatlan tárgyában



2010.

1

Dr. [REDACTED]
mint ellenjegyző a BME (Eladó) részéről
továbbá mint a BME (Eladó) meghatalmazottja

Molnár Gyula [REDACTED]
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda
Önkormányzata (Vevő) részéről
továbbá mint Vevő meghatalmazottja

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött egyrészről a

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME)

Székhely: 1111 Budapest, Műegyetem rkp. 3.

Adószám: 15308799-2-43

Statisztikai azonosító: 15308799-8542-312-01

PIR törzsszám: 308791

Intézményi azonosító: FI 23344

Számlaszám: Magyar Államkincstár, 10032000-01425279

Képviselésében eljár:

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről a(z)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Adószám: 15511001-2-43

Statisztikai azonosító: 15511001-8411-321-01

Székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41

Képviselésében eljár: Molnár Gyula polgármester

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek**)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Preambulum

- I.1. A Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület 3972 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett sportcsarnok” megnevezésű, 13711 m² alapterületű, természetben 1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: az Ingatlan) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában, és Eladó kizárólagos vagyonkezelésében áll.
- I.2. A Felek megállapítják, hogy a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 122. § (2) bekezdése alapján, az Oktatási és Kulturális Miniszter előzetes egyetértésével, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előzetes értesítése mellett és kifogása hiányában, az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény, valamint az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X. 4.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) vonatkozó fejezetei alapján Eladó jogosult az Ingatlant saját hatáskörben, a Magyar Állam nevében eljárva értékesíteni.

- I.3. A Felek megállapítják továbbá, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 35.§ (2) bekezdés h) pontja alapján az értékesítési eljárás során mellőzni lehet a versenyeztetést, amennyiben az értékesítés helyi önkormányzatnak történik. A Felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlanra a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 122.§ (2) bekezdésének e) pontja értelmében az ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzatnak – a fővárosban az ingatlan fekvése szerinti kerületi önkormányzatnak – elővásárlási joga van. Mivel azonban az elővásárlásra jogosult egyben a Vevő, ezért az elővásárlási joggal összefüggésben itt hivatkozott rendelkezést nem kell alkalmazni az elővásárlásra jogosultnak történő értékesítés okán.
- I.4. A 254/2007. (X.4.) Korm. r. 27.§ (1) bekezdése alapján Vevő
- I.4.1. a mellékelt 30 napnál nem régebbi eredeti igazolásokkal tanúsítja, hogy az adó (beleértve a helyi adót is)-, várn- és társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettséget illetően lejárt köztartozása nincs, továbbá a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178.§-ának 20. pontja szerinti, itt fel nem sorolt egyéb köztartozása nem áll fenn;
- I.4.2. kijelenti, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel szemben lejárt tartozása nincs;
- I.4.3. kijelenti, hogy adósságrendezési eljárás ellene nem indult.

II. A Szerződés tárgya, célja

- II.1. A Felek megállapodnak, hogy adásvétel jogcímen Eladó a Magyar Állam nevében eljárva eladja, Vevő megveszi a fenti I.1. pontban megjelölt, Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület 3972 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett sportcsarnok” megnevezésű, 13711 m² alapterületű, természetben 1117 Budapest, Hauszmann Alajos u. 5. szám alatti Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, a jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint.

III. Az Ingatlan vételára, megfizetésének módja, határideje

- III.1. Az Ingatlan teljes (bruttó) vételára a jelen szerződés megkötése kori árszinten 840.250.000,- Ft azaz Nyolcszáznegyvenmillió kettőszázötvenezer forint, mely összeg a III.3. pontban foglaltak szerint indexált összegében képezi az Ingatlan vételárát.
- III.2. A Felek megállapítják, hogy a 2007. évi CXXVII törvény (ÁFA törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján a beépített ingatlan és az ahhoz tartozó földrészlet értékesítése mentes az általános forgalmi adó alól, és Eladó kijelenti, hogy azt nem tette adókötelessé az ÁFA törvény 88.§ (1) bekezdés a) pontja alapján.

- III.3. Vevő a vételárat három részletben, magyar forintban (HUF) köteles megfizetni, az alábbiak szerint:
- III.3.1. a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, de nem később, mint a jelen Szerződés aláírását követő 5. naptári napig kell megfizetni 280.250.000 Ft-ot azaz kétszáznyolcvanmillió-kétszázötvenezer forintot;
- III.3.2. 2011. február 28-ig 280.000.000 Ft-nak azaz kétszáznyolcvanmillió forintnak a szerződés aláírásától számított KSH fogyasztóiár-indexe szerint növelt összegét, a vételárrészlet tényleges megfizetéséig számítva;
- III.3.3. 2011. november 15-ig 280.000.000 Ft-nak azaz kétszáznyolcvanmillió forintnak a szerződés aláírásától számított KSH fogyasztóiár-indexe szerint növelt összegét, a vételárrészlet tényleges megfizetéséig számítva.
- III.4. A vételárat az Eladónak a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01425279-00000000 számú bankszámlája javára átutalással kell teljesíteni. Az átutalás során közleményként fel kell tüntetni, hogy „Hauszmann Alajos u., vételár”. Az átutalás költségei Vevőt terhelik.
- III.5. A vételár azon a napon számít megfizetettnek, amely napon annak teljes összege az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. A Vevő köteles az átutalás eredeti bizonylatának bemutatásával, vagy a számlavezető bankja által kiadott eredeti igazolással is igazolni Eladó felé a vételár megfizetésére nyitva álló határidőben, hogy a vételár fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

IV. Ingatlan-nyilvántartási eljárásokkal kapcsolatos rendelkezések

- IV.1. Eladó az Ingatlan vonatkozásában tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja.
- IV.2. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön-ig (fizetési határidő + 30 nap) tartó határozott időtartamra.
- IV.3. Felek megállapodnak abban, hogy teljes vételár maradéktalan és határidőben történő megfizetése esetén, a teljes vételár igazolt megfizetését követő 15 napon belül minden további feltétel nélkül kiadja Vevőnek a külön, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot, melyben hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára az Ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban bejegyzésre, továbbá az Ingatlan tekintetében tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye, valamint a Magyar Állam tulajdonjoga és Eladó vagyonkezelési joga törlésre kerüljön.
- IV.4. A Felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződés a VIII. fejezetben foglaltak szerint megszűnik, az Eladó a feljegyzésre meghatározott időtartam letelte előtt is jogosult egyoldalúan törölni a tulajdonjog fenntartás tényével történt eladásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási feljegyzést az ingatlan-

nyilvántartásból, Vevőnek az alábbiakban körülírt, ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozata alapján. Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen Szerződés 1. számú mellékletében meghatározott tartalommal külön okiratba foglalt öt eredeti példányban készült, általa aláírt, a jelen Szerződést a Vevő részéről ellenjegyző ügyvéd, illetve ügyvédi iroda által ellenjegyzett törlési engedélyt (a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlésére) ügyvédi letétbe helyezte azzal a határozott rendeltetéssel, hogy azt a letéteményes ügyvéd minden további feltétel nélkül adja ki Eladónak, amennyiben

IV.4.1. Eladó bemutatja a letéteményesnek a Vevő jelen Szerződéstől elállásáról szóló, Eladónak címzett nyilatkozatát; **vagy**

IV.4.2. Eladó írásban nyilatkozik arról, hogy a jelen Szerződéstől elállt, vagy a jelen Szerződést minden további feltétel nélkül megghiúsultnak kell tekinteni; és

IV.4.2.1. másolatban csatolja a Vevőnek címzett értesítést elállásáról, vagy a jelen Szerződés VIII.3. pontja szerinti megszűnéséről, és

IV.4.2.2. csatolja a tértivevény másolatát, hogy azt megküldte Vevőnek, és a tértivevény szerint azt

a) a Vevő átvette a térti vevényen szereplő átvételi időpontban, **vagy**

b) a tértivevény szerint a küldeményt a Vevő két egymás utáni kézbesítési kísérletet követően nem kereste, vagy az átvételt megtagadta, vagy egyéb hasonló kézbesíthetlenségi előjellel érkezik vissza;

IV.4.2.3. és Vevő a tértivevény szerinti átvétel időpontjában, vagy ha a küldeményt nem vette át, annak postára adásától számított 20 napon belül a letéteményes ügyvédnél nem igazolta eredeti banki igazolással és a vételár átutalását igazoló bankszámlakivonatának bemutatásával, hogy a vételárfizetési kötelezettségének legkésőbb az Eladó elállási nyilatkozata postára adását megelőzően maradéktalanul eleget tett, **vagy**

IV.4.3. az Eladó a jelen Szerződés megkötését követő 60. napot követően úgy nyilatkozik, hogy az Önkormányzati Minisztérium kifogást emelt az Ingatlan értékesítése ellen, és bemutatja az Önkormányzati Minisztérium által erről kiadott dokumentumot.

IV.5. A letéti szerződésnek legalább a teljes vételár megfizetésének határidejét követő 65 napig érvényesnek kell lennie, és azt a Vevő nem jogosult egyoldalúan felmondani, attól nem állhat el, és azt más módon sem szüntetheti meg, továbbá hatályba lépésének feltétele nem lehet más, mint a jelen Szerződés aláírása és bemutatása a letéteményesnek. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a letéteményes a letétbe helyezett okiratokat a letéti szerződés megszűnésének napján köteles megsemmisíteni, és ennek megtörténtét a Felek felé írásban igazolni. A letéti szerződéssel kapcsolatos valamennyi költséget Vevő köteles viselni.

V. Az Ingatlan birtokba adása

- V.1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban 2010 június 1-én a Vevő birtokába adja, amennyiben a Vevő a vételár első részletére vonatkozó fizetési kötelezettségét annak határidejében maradéktalanul teljesítette. Vevő ebben az időpontban köteles az Ingatlant birtokba venni. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségének nem tenne eleget határidőben, a Vevő a késedelem napjaira számítva napi 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint kötbért köteles fizetni.
- V.2. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi órák állását. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásában az alábbi közüzemi szolgáltatásokra rendelkezik érvényes szerződéssel:
- Gázszolgáltatás: Fővárosi Gázművek Zrt. (nyomásszabályozó nincs, a gázmérő berendezés a Szolgáltató tulajdona, 140 m³/h engedélyezett teljesítmény)
 - Ivóvíz szolgáltatási szerződés (2 mérési pontra): Fővárosi Vízművek Zrt.
 - Szennyvízelvezetésre szolgáltatási szerződés (csatorna) 2 db: Fővárosi Csatormázási Művek Zrt. (5 és 6 m³ napi bevezethető szennyvízmennyiségre)
 - Elektromos áram: Budapesti Elektromos Művek Nyrt.
- V.3. Vevőt az Ingatlan birtokbaadásának napjától (illetve az átvétel esetleges elmulasztása esetén a birtokbaadás Eladó által a V.1. pont szerint kitűzött időpontjától) illetik az Ingatlan hasznai, terhelik az Ingatlan terhei, és tartozik viselni azt a kárt, amelynek megfizetésére harmadik személy nem kötelezhető.
- V.4. A Vevő a birtokba lépéstől számított 5 munkanapon belül köteles a szükséges közüzemi szerződéseket megkötni. A Felek megállapodnak, hogy ha és amennyiben a szolgáltatók bármelyike ezt kifejezetten igényli, Eladó szükség szerint közreműködik a szerződések megkötésében. A vételár maradéktalan megfizetéséig és az Eladó által kiállított tulajdonjog bejegyzési engedély kiállításáig Vevő csak mint az Ingatlan használójaként jogosult és köteles a közüzemi szerződések megkötésére.
- V.5. A Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog fenntartással történő értékesítés időtartama alatt a Vevő kizárólag az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulásával köthet az Ingatlant érintő bármilyen jogcímen szerződést, vagy kezdeményezhet ott bármilyen jogcímen átalakítást, felújítást, beruházást, és – kifejezetten eltérő írásbeli megállapodás hiányában – kizárólag olyan szerződéseket köthet, amely a jelen szerződés bármely oknál fogva történő, annak teljesítése nélküli megszűnése esetén nem akadályozza az eredeti állapot azonnali helyreállítását.
- V.6. A Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítés nélküli történő megszűnése esetén az erről szóló eladói értesítés kézhez vételét követő 15 napon belül Vevő köteles az Ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban, a birtokba vételkor fennálló eredeti állapotnak megfelelően az Eladó birtokába jegyzőkönyvileg visszaadni. Erre az esetre a Felek megállapodnak, hogy a Vevő a birtokba adás és birtokba visszavétel közötti időszak időtartamára 8.000.000 Ft + ÁFA/hó azaz Nyolcmillió forint + ÁFA/hó összegű bérleti díjat köteles Eladónak megfizetni, annak számlája ellenében, a számla kézhez vételét követő 15 napon belül.

- V.7. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a birtokba lépését követően-ig ellenérték, költségtérítés és bármilyen jogcímű fizetési kötelezettség nélkül biztosítja az Eladónak jelen Szerződés 3. számú melléklete szerinti időszakokban az Ingatlan, illetve az ott megjelölt területei, helyiségei használatát, a megjelölt időpontok szerint. A Vevő ezen túlmenően, a 3. számú mellékletben részletezettek szerinti időszakokban kedvezményes ingatlanhasználatot biztosít. Ezzel összefüggésben Vevő vállalja, hogy biztosítja az Eladó érdekkörében az Ingatlanba belépő természetes személyek bejutását az Ingatlanba, továbbá a szükséges öltözőhasználatot, és a rendeltetészerű használathoz szükséges közművek használatát is. Az ingatlanba belépés rendjét, az ingyenes vagy kedvezményes ingatlanhasználatra jogosultak igazolásának módját, a kedvezményes díjakkal való elszámolással összefüggő kérdéseket a Felek külön megállapodásban rögzítik, legkésőbb az Ingatlan birtokba adásáig.

VI. Nyilatkozatok, szavatosságok

- VI.1. Eladó az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért –az alábbiakban körülírt, az Ingatlant érintő tájékoztatások, jogfenntartások, kivételével – szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy az Ingatlannal szemben sem az ingatlan-nyilvántartásból kitűnően, sem azon kívül harmadik személynek követelése nincs. Az Ingatlanba természetes személy nincs bejelentve, jogi személynek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező társaságnak legjobb tudomása szerint nem székhelye.

VI.1.1. Az Ingatlan Budapest XI. kerület, Galambóc utca által határolt oldalán a Galambóc utcai ingatlanok tulajdonosai, illetve az ott alapított társasházak az Ingatlanból mindösszesen 293,8 m² területet bérleti szerződés alapján használnak, mely bérleti szerződés 2009. augusztus 1-jén lejáratánál fogva megszűnt. A bérleti szerződéseket a Kiíró további egy év időtartamra meghosszabbította. Az ingatlan Galambóc utcával közös határának kerítését a szomszédos ingatlanok tulajdonosai a bérleti szerződés szerinti állapot szerint alakították ki, és a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan bérelt területeit növényzettel fedték le, illetve helyenként azt beépítették. A Vevő tudomásul veszi, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival kapcsolatos jogviszony rendezése az ő kötelezettségét képezi. Az Eladó kifejezetten kizárja a felelősségét, és nem vállal szavatosságot az Ingatlan ezen területének kiürített állapotban történő birtokba adásáért, és nem zárja ki, hogy a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival az érintett terület birtokba vételéért esetlegesen peres úton kell érvényt szereznie a Vevőnek, amennyiben a bérleti jogviszony meghosszabbításáról vagy más megfelelő jogi megoldásról a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival nem tudna megállapodni.

VI.1.2. A Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan méretei meglévő adatokból származnak, szakértői felmérésre, ellenőrzésre nem került sor, ezért azok csak tájékoztató jellegűek. Tudomással bír továbbá arról, hogy az ingatlanon szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatot az Eladó nem készítetett.

- VI.2. Vevő kijelenti, hogy
- VI.2.1. az Ingatlan állapotát, műszaki adatait megismerte, azokat tudomásul vette és elfogadta, azokkal kapcsolatban az Eladóval szemben semmilyen jogcímen igényt nem támaszt, az Ingatlan állapotából, műszaki adottságaiból származó bármilyen költségei megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti, vagy bármilyen más jogcímen igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Eladóval szemben;
- VI.2.2. a jelen Szerződés megkötéséhez rendelkezik valamennyi szükséges felhatalmazással;
- VI.2.3. a jelen Szerződés általa történő megkötéséhez szükséges valamennyi, az Ingatlanra, a magyarországi jogi-gazdasági környezetre, illetve szabályozó rendszere vonatkozó információt, körülményt saját felelősségére és költségére beszerzett, illetve ellenőrzött. Tudomással bír arról, és elfogadta, hogy az Eladó minden szavatossági, kártérítési, kártalanítási és bármilyen jogcímen vele szemben támasztott igényt, követelést kizárt, amely abból adódik, hogy a Vevő esetlegesen elmulasztotta az Ingatlannal kapcsolatos, Eladó által a jelen szerződés megkötéséhez vezető tárgyalások során közölt tájékoztató adatok ellenőrzését, és az azon túlmenően általa szükségesnek tartott további információk Eladótól független forrásból történő beszerzését.
- VI.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan sportcélú funkcióját a birtokba adást követő 5 éven belül megváltoztatná, és/vagy az Ingatlan egészének sportcélú funkcióját érintően, azt bármilyen módon megváltoztatva a Kerületi Szabályozási Tervet módosítaná, vagy bármilyen olyan intézkedést tesz, amely az Ingatlan kifejezetten sportcélra használatát kizárná vagy korlátozná, az Eladónak kötbér jogcímen – a vételáron felül – további 100.000.000,- Ft azaz Egyszázmillió forintot megfizet, az intézkedését követő 15 napon belül.
- VI.4. Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul kezdeményezi az Önkormányzati Minisztériumnál, hogy az Ingatlan értékesítéséhez járuljon hozzá.
- VI.5. A Felek megállapítják, hogy a felsőoktatásról szóló 2005. évi CXXXIX. törvény 122.§ (4) bekezdése értelmében a jelen Szerződést jogszerűségi ellenőrzésre meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek. A jogszerűségi ellenőrzésre a dokumentumokat az Eladó továbbítja az erre előírt határidőben.

VII. Késedelem

VII.1. Arra az esetre, ha a Vevő a jelen Szerződésben foglalt bármely fizetési (különösen, de nem kizárólag a vételár esedékességekori megfizetésére vonatkozó) kötelezettségét megszegi, a késedelem időtartamára a Ptk. szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles mindaddig, amíg fizetési kötelezettségét nem teljesíti.

VIII. Elállás, a Szerződés megszűnése

VIII.1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó jogosult a Vevőnek címzett írásbeli nyilatkozattal a jelen Szerződéstől elállni, amennyiben a Vevő

VIII.1.1. a jelen Szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül nem adta át az IV.4-IV.5 pontokban foglaltaknak mindenben megfelelő letéti szerződést és letéti igazolást; vagy

VIII.1.2. a vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének annak bármely határidejében nem tesz eleget, vagy egyéb súlyos szerződésszegést követ el.

VIII.2. A Vevő a Szerződéstől az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal akkor jogosult elállni, ha az Eladó 30 napos késedelmet meghaladóan elmulasztja az Ingtalan birtokba adását.

VIII.3. A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben a vételár bármely részlete a jelen Szerződés III.3. pontjában foglalt határidőt követő 30 napon belül sem kerül jóváírásra az Eladó bankszámláján, az Eladó jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni a jelen Szerződéstől, továbbá Eladó jogosult élni a szerződést biztosító mellékkötelezettségek által biztosított jogaival, illetve a letétből felvenni a tulajdonjog fenntartás tényével történt értékesítés tényének ingatlan-nyilvántartási törléséhez szükséges nyilatkozatot, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést törölni, illetve a bejegyzésre irányuló eljárást megszüntetni.

VIII.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár maradéktalan megfizetését követően egyik fél sem jogosult a jelen Szerződéstől elállni vagy a Szerződést bármilyen módon megszüntetni, a Szerződést felbontani.

VIII.5. A Felek megállapítják, hogy a jelen Szerződés minden további feltétel nélkül egyik félnek sem felróható, és egyik fél érdekkörébe sem tartozó okból megszűnik, ha az Önkormányzati Minisztérium mint sportigazgatási szerv a jelen Szerződés aláírását követő 60 napon belül az Ingtalan értékesítésével szemben kifogást emel. Ez esetben a már megfizetett vételár részletek, illetve a pénzben nyújtott szerződést biztosító mellékkötelezettség összege visszautalásra kerülnek a Vevőnek. Vevő tudomásul veszi, hogy ez esetben semmilyen jogcímen Eladóval szemben követelést nem támaszthat a jelen Szerződéssel összefüggésben.

VIII.6. A Felek megállapodnak, hogy az elállást vagy a Szerződés megszűnésének megállapítását tartalmazó nyilatkozatot csak közokiratban, vagy ügyvéd, illetve jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban lehet érvényesen megtenni, és azt

személyes, kézbesítő illetve futár általi kézbesítéssel, átvételi elismervény ellenében, vagy tértíve levélben kell a másik féllel közölni.

IX. Illetékek, költségek, eljárások

- IX.1. Vevő tudomásul veszi az illeték fizetésére vonatkozó, az őt a jelen Szerződés megkötése során képviselő ügyvéd által adott tájékoztatást, így azt, hogy a Vevőt terheli a jelen Szerződéssel összefüggésben
- IX.1.1. felmerülő illeték;
- IX.1.2. az ingatlan-nyilvántartási eljárásokkal kapcsolatos szolgáltatási díjak és bármilyen elnevezésű egyéb költségek megfizetése, továbbá
- IX.2. A Felek a jelen Szerződés megkötésével összefüggésben felmerült költségeiket – így különösen, de nem kizárólag jogi képviseletük költségeit – maguk viselik.

X. Együttműködés módja, kapcsolattartás

- X.1. Felek az alábbi kapcsolattartó személy(eke)t jelölik meg:

Eladó részéről:	Vevő részéről:
Név:	Név:
Telefon/Fax:	Telefon/Fax:
E-mail:	E-mail:
Levelezési cím:	Levelezési cím:

- X.2. A Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiekben írt bármely adat megváltozásáról egymást írásban, haladéktalanul tájékoztatják.
- X.3. Amennyiben a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Feleknek a Szerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézett értesítései csak írásban érvényesek és akkor tekinthetők megfelelően teljesítettnek, amennyiben azt a másik Félnak székhelyére, vagy a másik Féllel közölt egyéb értesítési címére címezve, írásban, tértíve levél, vagy telefax útján küldték meg, vagy személyesen adták át.
- X.4. A jelen Szerződéssel összefüggő bármely értesítés az alábbiak szerint tekinthetők közöltnek:
- X.4.1. személyes, kézbesítő vagy futár általi kézbesítés esetén az átadás átvételi elismervényen szereplő időpontjában,
- X.4.2. tértíve levél a tértíve levélben szereplő átvételi időpontban, vagy az első kézbesítési kísérlet időpontjában akkor, ha az két egymás utáni kézbesítési kísérletet követően nem kereste, vagy átvételt megtagadta, vagy más hasonló kézbesíthetlenségi előjelzéssel érkezik vissza,
- X.4.3. telefax a faxkészülék sikeres adást jelző visszaigazolásán szereplő időpontban.
- X.5. Az értesítések és egyéb dokumentumok nyelve magyar.

XI. Záró rendelkezések

- XI.1. A jelen Szerződés akkor lép hatályba, amikor a következő feltételek mindegyike teljesült:
- XI.1.1. Azt a Felek arra jogosult képviselői szabályszerűen aláírták, és államháztartási ellenjegyzése megtörtént;
- XI.1.2. az Ingatlan értékesítéséhez az Önkormányzati Minisztérium, mint sportigazgatási szerv az egyetértéséről nyilatkozott.
- XI.2. A fenti XI.1.2. pontban foglalt feltétel teljesülését megelőzően a jelen Szerződés aláírásával hatályba lépnek a jelen Szerződés I., VIII.5., IX.2., X. és XI. pontjai.
- XI.3. Jelen Szerződést Eladó megbízásából jogtanácsos készítette és ellenjegyezte.
- XI.4. Jelen Szerződést Vevő megbízásából a tagja ügyvéd ellenjegyezte, és a jelen Szerződés megkötése során ellátta Vevő jogi képviseletét, szerződő Felek meghatalmazzák őt továbbá a Szerződésnek a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtására, szerződő Felek képviseletére a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban.
- XI.5. Az Eladó képviseletében továbbá az államháztartási jogszabályok szerinti ellenjegyző, az Inytv. 32.§ (2) f) pontja alapján meghatalmazza dr.-t hogy a több lapból álló Szerződés (beleértve annak mellékleteit is) minden lapját nevükben kézjegyével lássa el.
- XI.6. A Vevő képviseletében az Inytv. 32.§ (2) f) pontja alapján meghatalmazza dr. ügyvédet (.....), hogy a több lapból álló Szerződés (beleértve annak mellékleteit is) minden lapját nevében kézjegyével lássa el.
- XI.7. A jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:
1. Törlési engedély mintaszöveg
 2. számú melléklet: köztartozás mentesség eredeti igazolásai
 3. A Szerződés V.7 pontjában foglalt, az Eladó számára Vevő által biztosított ellenérték nélküli, illetve kedvezményes ingatlanhasználat részletezése

Szerződő Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták 6 eredeti példányban, amelyből három illeti Eladót, három pedig Vevőt.

Kelt:

Kelt:

Vevő

Képviselőiben: Molnár Gyula
polgármester

Budapesti Műszaki és
Gazdaságtudományi Egyetem
Eladó

Képviselőiben:

.....
Ellenjegyezte: dr. Filipisz Andrea jegyző

.....
gazdasági és műszaki főigazgató
ellenjegyző

A Vevő részéről ellenjegyzem:

Budapest, 2010

Eladó részéről ellenjegyzem:

Budapest, 2010.

dr.
ügyvéd

dr.
.....

Adásvételi szerződés 1. számú melléklete

TÖRLÉSI ENGEDÉLY
(minta)

Alulírott,

Megnevezés:

Cégjegyzékszám / bírósági bejegyzés száma / nyilvántartásba vételi szám:

Adószám:

Statisztikai azonosító:

Székhely:

Cégszerű aláírásra jogosult képviselő:,

a továbbiakban: Vevő),

a **Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem** (székhely: 1111 Budapest, Műegyetem rkp. 3., statisztikai azonosító: 15308799-8542-312-01), mint eladó (a továbbiakban: Eladó) és a Vevő között a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám alatt nyilvántartott,” megnevezésű, m² alapterületű, természetben szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: az Ingatlan) tárgyában 2009.-án létrejött adásvételi szerződés alapján jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy hozzájárulok ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában

**a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye
az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

.....

.....
Vevő

képviselétében eljár: **Molnár Gyula polgármester**

Ellenjegyzem:

.....

Adásvételi szerződés 2. számú melléklete

Eladó számára Vevő által biztosított ellenérték nélküli ingatlanhasználat

2010. szeptember 6-tól december 12-ig hétfőtől - péntekig 8-12 óráig: a csarnokban és az asztalitenisz teremben.

Csak a csarnokra vonatkozóan, kedvezményes 8 ezer Ft + ÁFA óránkénti egységár mellett, a BME hallgatók és a MAFC sportolóinak használatára, 2010. február 8-tól május 14-ig és 2010. szeptember 6-tól december 12-ig, a hétfőtől-péntekig 17.30-24.00-ig terjedő és a szombaton és vasárnap 10.00-16.00-ig terjedő időszakokban – az időpontokat előzetesen egyeztetve – hetente átlagosan legalább 25 órát, havi rendszerességgel számla ellenében fizetve.

Dr. [REDACTED]
mint ellenjegyző a BME (Eladó) részéről
továbbá mint a BME (Eladó) meghatalmazottja

Molnár Gyula polgármester
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda
Önkormányzata (Vevő) részéről
továbbá mint Vevő meghatalmazottja

Ingyatlanforgalmi szakvélemény

a

Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 5. – 3972 helyrajzi szám alatti
sportcsarnok ingatlan forgalmi értékének meghatározására



Készült: 3 példányban

A szakvélemény 30 oldalt tartalmaz

Budapest, 2010. február 01.

TARTALOMJEGYZÉK

a

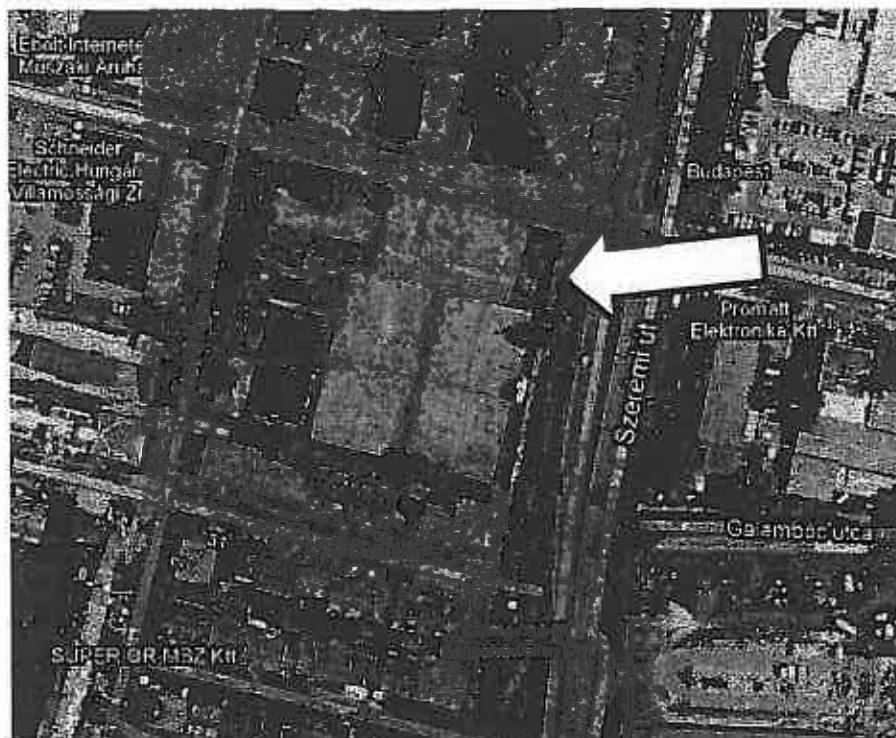
Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 3972 helyrajzi szám alatti sportcsarnok ingatlan forgalmi értékének meghatározására készült ingatlanforgalmi szakvéleményhez

TÉRKÉP	3
ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY	4
MEGBÍZÁS CÉLJA	5
ELŐZMÉNYEK:.....	5
EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSOK:	6
Ingatlan nyilvántartási adatok:	6
Forgalmi érték megállapításának módszerei:.....	6
Összehasonlító adatok módszere	6
Költség alapú értékelés.....	9
Hozam alapú értékelés.....	10
Költség alapú értékelés.....	12
A szakvélemény elkészítéséhez felhasznált módszerek, irányelvek:	12
VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE:	13
Általános ismertetés:.....	13
Épületenkénti ismertetés:.....	13
A vizsgált ingatlan fejleszthetősége:.....	16
A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:.....	17
A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:.....	18
A vizsgált ingatlan közműellátottsága:	18
ÉRTÉKELÉS:	18
Értéknövelő tényezők:	18
Értékcsökkentő tényezők:.....	18
Összehasonlító adatok módszere:	19
Költség alapú értékelés módszere:.....	20
Hozamszámításon alapuló értékelés:	20
Maradványérték számításán alapuló értékelés:.....	21
Összefoglalás:.....	22
AZONOSÍTÁSRA ALKALMAS FÉNYKÉPEK:.....	23
MELLÉKLETEK:	30
- tulajdoni lap,	
- helyszínrajz,	
- Épületek alaprajza, helyiséglista,	
- Szabályozási Terv helyszínrajza és szöveges része,	
- Földre maradó érték számítás	

TÉRKÉP

a

Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 5. - 3972 helyrajzi szám alatti ingatlanról



Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 5. 3972 helyrajzi szám alatti Sportcsarnok

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

a

Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 5. – 3972 helyrajzi szám alatti
sportcsarnok ingatlan forgalmi értékéről

A Budapest, XI. Hauszmann Alajos u. 5. – 3972 helyrajzi számú ingatlan reális forgalmi értéke, az Önkormányzat által kifizethető legmagasabb vételár 2010. február havi árszinten:

**kerekítve: 790.000.000,- Ft – 840.000.000,-Ft közötti
összeget javasolunk elfogadni**

amely az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Az érték meghatározás tételes részletezését (az értéknövelő és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait és az összehasonlító adatokat), a Megbízó által feltett forgalmi érték meghatározására vonatkozó számításokat a IV. fejezetben lévő részletes értékelés tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg összefoglaló érték, amely a reálisan becsült piaci forgalmi értékeken alapulnak, figyelembe véve a vizsgált ingatlan állapotát, infrastrukturális ellátottságát, valamint a hasonló ingatlanok esetében az ingatlanpiacon ténylegesen megvalósult értékesítések áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő értékadat reálisan felhasználható bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához és a Megbízó eladási döntésének megalapozásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

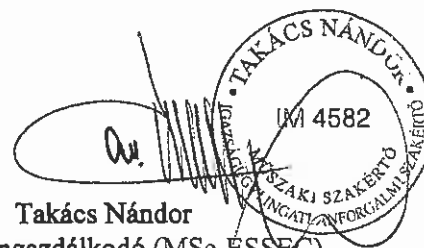
A jelen értéktanúsítványban szereplő forgalmi érték 90 napig érvényes, ezen időszak elteltével azt egy aktualizáló nyilatkozattal felül kell vizsgálni, azonban egy éven túl pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.

Budapest, 2010. február 01.



Gaál Lászlóné
Betaning Kft ügyvezető
építészmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

BETANING KFT.
1141 Budapest,
Mogyoródi út 136/a.
Adószám: 11898906-2-42



Takács Nándor
okl. ingatlangazdálkodó (MSc-ESSEC)
vezető értékbecslő (pszáf 10099/2/2008)
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(IM 4582)

A MEGBÍZÁS CÉLJA

A Budapest-Főváros XI. kerület ÚJBUDA Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Igazgatóság (1113. Budapest, Bocskai út 39-41) 2010. január 14-én megbízta a Betaning Kft-t (1141. Budapest, Mogyoródi út 136/a.) a XI. kerület Hauszmann Alajos utca 5. 3972 helyrajzi számú kivett sportcsarnok ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

A szakértői véleményre az ingatlan megvásárlása érdekében van szüksége az Önkormányzatnak, így a maximális vételár képezte a megbízott feladatát.

Az ingatlanforgalmi szakvéleményt a megbízásnak megfelelően készítettük el 3 példányban.

ELŐZMÉNYEK

A megbízást követően a Budapest-Főváros XI. kerület ÚJBUDA Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Igazgatóság képviselőjében Bukor László polgármesteri kabinet tanácsadó átadta a vizsgált ingatlanról az Önkormányzat által beszerzett alábbi iratokat:

- tulajdoni lap, helyszínrajz
- ingatlan ismertető
- szabályozási terv helyszínrajz és szöveges rész
- épületek alaprajza
- tájékoztató a bérleti és használati díjakról

Ezt követően 2010. január 22-én helyszíni szemlét tartottunk a vizsgált ingatlanon, amelyen a Megbízót a Vagyonkezelő, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Gazdaság és Műszaki Főigazgatóság Üzemeltetési Osztály részéről Rafael Gábor Igazgató helyettes képviselte, míg a Megbízott képviselőjében Gaál Lászlóné ügyvezető vett részt.

A bejárás során tanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, illetve szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és elhelyezkedését. A bejárás szakértő a jelenlegi állapotok rögzítése érdekében fényképfelvételeket készített, amelyeket a mellékletek között szerepeltetünk.

Betaning Kft és szakértői a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végeztek, ezért az ingatlanforgalmi szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítették. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású szakértői felelősséget a Betaning Kft és szakértői nem vállalnak.

A megbízás szerint:

- Megbízott a bejárás szerzett adatokat és információkat megbízott harmadik személy részére csak a megbízó írásbeli engedélye alapján adhatja át,

- A szakvélemények tartalma harmadik személy részére csak a megbízó írásbeli engedélye alapján ismerhető meg,
- az elkészült szakvéleményekkel csak a Megbízó rendelkezik

EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSOK

Ingtalan nyilvántartási adatok:

Az ingatlan címe:	Budapest, XI. Hauszmann Alajos utca 5.
Az ingatlan helyrajzi száma:	3972
Az ingatlan művelési ága:	kivett sportcsarnok
Az ingatlan területe:	1 ha 3711 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Magyar Állam 1/1 (Bejegyző határozat száma: 32177/1976/76.09.22.)
Vagyonkezelő:	Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (Bejegyző határozat száma: 190757/1/2001/00.01.31.)

A 2009. március 23-án kelt tulajdoni lap I. részén elintézetlen széljegy nem szerepel.

A 2009. március 23-án kelt tulajdoni lap III. részén teherbejegyzés nem szerepel.

A szakvéleményben a kivett sportcsarnok művelési ágú 3972 helyrajzi számú 13.711 m² alapterületű ingatlan tehermentes forgalmi értéke került meghatározásra, azzal, hogy a tulajdoni lapon ugyan nincs bejegyezve, de a Galambóc utcai társasházak egy bérleti szerződés alapján 293,8 m²-t használnak a garázslejárójuk megközelítése céljából.

Mivel a gépkocsi tárolók másképpen nem közelíthetők meg, ennek a területnek az ingatlan nyilvántartásban való rendezése szükséges a terület értékesítése, vagy más módon való megoldással.

Forgalmi érték megállapításához felhasznált módszerek:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.

1. 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.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

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

4. 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 kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,

- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben 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.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (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.

A legpontosabb érték meghatározó módszer abban az esetben, ha az összehasonlító adatok ténylegesen megegyező paraméterű ingatlanokra vonatkoznak.

Mivel hasonló, sport funkciójú ingatlan az ingatlanpiacon nem fellelhető, ezért csak a megfelelő árkorrekciók után a telekár meghatározásánál vesszük figyelembe a módszer alapján kapott értéket.

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, 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, piaci viszonyok miatti korrekció.
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 a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. 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 mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - 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. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

Hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.

Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások, biztosítási díjak
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől 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.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Az ingatlan vagyonkezelője által átadott bérleti és használati díjak, illetve költség tételeket figyelembe véve határoztuk meg a forgalmi értéket, figyelembe véve a piacon tapasztalható bérleti díjakat is.

A földre maradó érték számítása

A földre maradó érték kiszámítási technikája is használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A szakvélemény elkészítéséhez felhasznált módszerek, irányelvek:

A szakvéleményben az előzőekben ismertetett összehasonlító adatok, költségalapú és a hozamalapú módszerek és a MAGYAR INGATLANFORGALMAZÓK SZÖVETSÉGE által kiadott módszertani útmutató alapján került meghatározásra a vizsgált ingatlan forgalmi értéke.

A szakértő az ingatlanforgalmi szakvélemény összeállításánál a pénzügyminiszter 1997/70. számú 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) a MAGYAR KÖZLÖNYBEN megjelent PM rendeletét vette figyelembe.

A VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE:

Általános ismertetés:

A vizsgált ingatlan a főváros egyik frekventált részén a XI. kerület Lágymányoson helyezkedik el. A vizsgált telket a Szerémi út, a Nádorliget utca és a Hauszmann Alajos utca határolja. A telek így szabályos négyszög alakú 13.711 m² alapterületű, helyrajzi száma 3972.

A vizsgált ingatlan kerítéssel körbe van kerítve, felülete sík. Az ingatlan terepszintje a környező terepszinttől alacsonyabban van változóan 1,2 m és 1,55 m közötti mértékben.

Az ingatlan környezete jól megközelíthető, rendezett, a közvetlen közelében új építésű társasházak vannak, a Hauszmann utca másik oldalán a Nádorliget lakópark és a Galambóc utcában kisebb 5-10 lakásos társasházak.

Az ingatlanon több épület és létesítmény került elhelyezésre, a sporttelep funkciónak megfelelően.

A Hauszmann Alajos utca felőli bejáratnál a sportcsarnok és az öltöző, majd az étterem, a sportpályák és a raktár a Nádorliget utcával párhuzamosan.

A hátsó, Galambóc utca felőli telekhatárnál a szomszédos társasházak az ingatlan területéből egy részt használnak. Kerítést építettek, részben növényekkel, részben felépítményekkel építették be. A jelenlegi sport tevékenységet ez nem zavarja, de a jogi telekhatár visszaállítása ellehetetlenítené egyes gépkocsi beállók megközelítését.

A Megbízó által átadott ismertetőben hivatkoznak egy BME által megkötött és jelenleg is érvényben lévő szerződésre, amely ezt az állapotot lehetővé teszi. Ezt a bérleti szerződés nem került átadásra, illetve a szolgalmi jog a tulajdoni lapra sem került felvezetésre, pedig e nélkül a társasház építési engedélyt, illetve használatba vételi engedélyt sem kaphatott volna.

Épületenkénti ismertetés:

Sportcsarnok:

Az épület egy része mintegy egy méter területen a jelenlegi Hauszmann Alajos utcai közterületen helyezkedik el.

A sportcsarnok épületben a lelátó és a játéktér van, továbbá szertárak, légtechnika és a jelenleg használaton kívüli büfé kapott helyet. A galérián stúdió, tárgyalók és vizesblokk található.

Az épület az 1972-ben épült, fa vázszerkezetű, szendvics kitöltő falazattal. Alapozása valószínűsíthetően vasbeton sáv illetve pillér alapozás, zárófödém nélküli magastetős, hullámpala fedéssel. A szerkezet jó állapotban van, de a mai hőtechnikai szabványnak nem

betaning BERUHÁZÁSSZERVEZŐ, TANÁCSADÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KFT.

felel meg. A homlokzati ajtók alumínium szerkezetűek, többi nyílászáró fából készült.

Az egész ingatlan központi fűtését adó két kazánt tartalmazó kazánház az öltöző épület pincéjében került elhelyezésre. A hőleadók Dunferr lapradiátorok.

A büfé jelenleg nem üzemel, egy medencés mosogató és átfolyós vízmelegítő került beépítésre.

A légtechnikához EUROCLIMA 20.000 m³/h SYCON 3 SE 18/15 berendezés került beépítésre, amely jó állapotú.

A belső kialakítás és műszaki állapot a jelenlegi funkciónak megfelelő, de nagyobb felújítás szükséges. A tető felújítása azonnali beavatkozást igényel, amely a hullámpala fedés miatt veszélyes hulladéknak minősül.

Helyiség megnevezése	Burkolat	Falburkolat
Sportcsarnok	parketta	festett
lépcsőház	PVC	festett
Tárgyalók	PVC	festett
Raktár	PVC	festett
Stúdió	PVC	festett
Légtechnika	Márvány mozaik	festett
Büfé, előtér	Mázás kerámia	Festett, csap körül csempézve
Csarnok épület összesen		1783 m²

Az alapterületeket a mellékletként csatolt helyiséglistában helyiségenként bemutatjuk.

Öltöző épület:

A sportcsarnokhoz kapcsolódik, 1972-ben került kialakításra. Részben alápincézett, földszint és egy emelet kialakítású VB vázas, téglá kitöltő falas épület. Alapozása valószínűsíthetően vasbeton sáv illetve pilléralapozás, lapostetős. Az üzemeltető elmondása alapján 1987-ben volt nagyobb felújítás, amikor a lapostetőt is javították.

Az emeleten öltözők és irodák, a földszinten asztalitenisz terem, raktár, vizesblokk és a porta került elhelyezésre.

A homlokzati ajtók alumínium szerkezetűek, többi nyílászáró fából készült. Az épület fűtés és melegvíz ellátása központi kazánról működik.

A belső kialakítás és műszaki állapot a jelenlegi funkciónak megfelelő alaprajzi kialakítású, de teljesen felújítandó állapotú. A tető és a vízhálózat felújítása szükséges. Az épület egyéb szerkezetei karbantartottak, de nagyobb felújításuk szükséges.

Az egész ingatlan központi fűtését adó két kazánt tartalmazó kazánház a pincében került elhelyezésre. FÉG 4x3 blokk AF 105 kazán került beépítésre, továbbá tartalékként 3 db HAJDÚ bojler. Gépészetileg megbízható állapotban vannak, jelenleg is működnek.

Helyiség megnevezése	Burkolat	Falburkolat
Asztalitenisz terem	parketta	festett
Folyosó	Mettlachi	festett
Mosdó	Mettlachi	Festett, 1,5 m-ig csempézett
Öltözők	PVC	festett
Öltözők vizes blokk	Mettlachi	Festett, 2 m-ig csempézett
Iroda	PVC	festett
Porta	PCV	festett
Porta szociális blokk	Mettlachi	Festett, 2 m-ig csempézett
Pincei kazánház	Simított beton	Festett
Öltöző épület összesen		1246 m²

Az alapterületeket a mellékletként csatolt helyiséglistában helyiségenként bemutatjuk.

Étterem:

Az épület hagyományos téglából falazott szerkezetű, alapozása valószínűsíthetően sávalapozás, lapostetős, az attika palafedésű, a homlokzat részben klinkertégla burkolatú.

A földszintes épület az 1987-es felújítás során átalakításra került. A homlokzati nyílászárók, homlokzati burkolatok, vendégtér burkolata akkor került beépítésre, illetve a lapostető szigetelést javították.

A nyílászárók fa szerkezetűek, az épület fűtés és melegvíz ellátása központi kazánról működik, a hőleadók ID romantik típusú lapradiátorok.

A belső kialakítás és műszaki állapot a jelenlegi funkciónak megfelelő színvonalú, de nagyobb felújítás szükséges.

A lapostető jelentős beázás nyomok találhatóak, a vendégmosdók közül az egyik műszaki okokból lezárásra került.

Helyiség megnevezése	Burkolat	Falburkolat
Előtér	Mázás kerámia	festett
Vendégtér	Mettlachi	festett
Vendég mosdók	Mettlachi	Festett, 2 m-ig csempézett
Iroda	PVC	festett
Folyosó	Mettlachi	festett
konyha	Csúszásmentes mettlachi	Festett, 2 m-ig csempézett
raktár	PVC	festett
Szociális blokk	PCV	Festett, 2 m-ig csempézett
Öltöző épület összesen		305 m²

Az alapterületeket a mellékletként csatolt helyiséglistában helyiségenként bemutatjuk.

Raktár épület:

Hagyományos falazott szerkezetű, lapostetős épület. Közművek nem kerültek bevezetésre. Műszaki állapota gyenge. **Alapterülete 83 m².**

Sportpályák:

A területen egy műfüves pálya és 4+4 darab salakos tenispálya található. Az egyik tenispálya csoport a bérlő tulajdonát képező fűthető sátorral jelenleg is le van fedve. A sátorhoz tartozó gépészet is a bérlő tulajdonát képezi, az értékelésnek nem része.

Egyéb építmények:

A sportpályák 1994-ben kerültek kialakításra. Körül vannak kerítve, térvilágítással el vannak látva.

Az ingatlan bekerített, a terület parkosított. A Nádorliget utca és a Galambóc utcai telekhatár felől acél oszlopok közötti drótfonat kerítés, míg a Hauszmann Alajos utca és a Szerémi út felőli oldalon pedig beton lábazatos redőnyvas kerítés készült.

Az ingatlan a Kerületi Szabályozási Terv szerint IZ-XI/S övezetbe tartozik.

- Az építési övezetben csak a sporttevékenységet szolgáló és azt közvetlenül kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.
- Előkert a Szabályozási Terv szerint, oldalkert az OTÉK-nak megfelelően alakítható ki.
- A terület közterület felőli oldalán legfeljebb 50 cm tömör lábazatmagasságú, átlátható kerítés létesíthető.

Az építési övezet szabályozási határértékeit bemutató táblázat:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mérete	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb értéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/S	13.000 m ²	100 m	SZ	30 %	-	12 m	30%	40 %	1,0

A 30 %-os beépítési százalékkal, illetve az 1,0 m²/m² szintterületi mutatóval összesen bruttó 4.113,3 négyzetméter alapterületű illetve 13.711 négyzetméter szintterületű sport funkciójú épületet lehet kialakítani a vizsgált ingatlanon a fenti paraméterekkel. Tehát jelenleg az ingatlan alul épített.

A vizsgált ingatlan fejleszthetősége:

Szakértők eljárta a XI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészi irodáján Bódis Csabánál. Tájékoztatást kaptak a vizsgált ingatlan övezeti besorolásáról, valamint a környező ingatlanok beépíthetőségéről.

Az ingatlan jelenleg az ismertett IZ-XI/S övezetbe tartozik. Az esetleges funkcióváltás és övezeti átsorolás esetén az ingatlan környezetében található övezetek kerülnek figyelembe vételre.

Az ingatlan közvetlen környezetében az alábbi övezetek találhatók meg:

betaning BERUHÁZÁSSZERVEZŐ, TANÁCSADÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KFT.

A vizsgált ingatlannal azonos tömbben Galambóc utca felőli társasházak a „Kisvárosias, zártosított beépítésű lakóterület”, az L2/A-XI/1 övezetbe tartoznak.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mérete	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb értéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			
L2/A-XI/1	4.000 m ²	10 m	Z	50 %	6,0 m	10,0 m	35%	60 %	2,0

A vizsgált ingatlannal szemközti, a Hauszmann Alajos utca másik oldalán Nádorliget Lakópark két övezetbe van besorolva. A Szerémi út mentén a „Főútvonal menti intenzív beépítésű intézményterület”, I-XI/I övezetbe tartozik, míg a tömb többi része pedig a „Lakóterülettel vegyes intézményterület” I-XI/L övezetbe.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mérete	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb értéke	Szintterületi mutató
				legkisebb	legnagyobb			
I-XI/I	2.000 m ²	SZ (Z)	40 %	16,0 m	23,0 m	35% (20%)	60 %	3,0

○ saroktelek esetében

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mérete	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb értéke	Szintterületi mutató
				legkisebb	legnagyobb			
I-XI/L	5.000 m ²	SZ	35 %	13,0 m	20,0 m	35%	60 %	2,0

A vizsgált ingatlan környezetében a 2,0 szintterületi mutatónak megfelelő intenzitású beépítés jellemző. Ennek megfelelően azt tartjuk reálisnak, hogy amennyiben a későbbiek során övezeti átsorolásra kerül sor, abban az esetben ilyen intenzitású beépítés kerül elfogadásra.

Véleményünk szerint tehát a 2-es szintterületi mutató valósítható meg az ingatlan beépítési lehetőségeként, így a fejlesztések vizsgálatánál az I-XI/L övezet paramétereit vesszük figyelembe, mert ezzel figyelembe véve a kisvárosias beépítéshez építménymagasságban történő csatlakozást is, amely alapján a számítások során ezt vesszünk figyelembe, mint elképzelhető fejlesztési lehetőséget.

A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége tömegközlekedési eszközzel és személygépjárművekkel jó.

A tömegközlekedési eszközök a 18, 41 és 47-es Fehérvári úton közlekedő villamos Hauszmann Alajos utcai megállója mintegy 100 méteres távolságban elérhető.

Az ingatlan személygépjárművekkel a Szerémi út vagy a Fehérvári út felől közelíthető meg.

Személygépjárművek parkolása az ingatlan előtt, a Nádorliget utcai oldalon közterületen lehetséges, illetve az ingatlanon egyidejűleg maximum öt-tíz gépjármű helyezhető el.

A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:

Az ingatlan közintézményi ellátottsága kerületen belüli elhelyezkedéséből adódóan jó. A fontosabb szolgáltatások –iskola, orvosi rendelő, posta, stb. – a Móricz Zsigmond körtéren és környezetében megoldható.

Az ingatlan sporttelep funkciójából adódóan a fenti ellátás másodlagos szereppel bír.

A XI. kerület központi részei a Móricz Zsigmond és a Kosztolányi Dezső tér és a XI. kerületi Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 1-3 kilométerre található az ingatlantól.

A vizsgált ingatlan közműellátottsága:

Az ingatlan közműellátottsága:

- víz,
- villany,
- gáz,
- csatorna és
- telefon

amely az ingatlanra is bevezetésre került.

ÉRTÉKELÉS:**Értéknövelő tényezők:**

- központi, jól megközelíthető elhelyezkedés,
- rendezett, új társasházakkal beépített környezet,
- a Szabályozási terv paramétereire képest további épületek kialakítására van lehetőség
- az ingatlan környezetében az ingatlanok intenzívebb beépíthetőségű övezetbe vannak sorolva. Egy későbbi övezeti átsorolás esetén ez az ingatlan is várhatóan intenzívebb besorolású lesz.

Értékcsökkentő tényezők:

- alulépített és alul hasznosított ingatlan,
- felújítandó épületek,
- az ingatlan terepszintje a környező utcákhoz képest mintegy 1,2-1,55 méterrel lejjebb található,
- a szomszédos társasházak által bérelt, részben beépített terület, (Szerződésben rögzítve, a tulajdoni lapra nincs felvezetve)
- a csarnok épülete mintegy egy méterrel a telekhatáron kívül esik
- a jelenlegi Szabályozási terv szerint csak sport funkciójú ingatlan helyezhető el az ingatlanon.

betaning BERUHÁZÁSSZERVEZŐ, TANÁCSADÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KFT.

Az ingatlan becstült forgalmi értékének megállapításakor szakértő az alábbi tényezőket vette figyelembe:

- Megbízó által átadott iratok,
- értéknövelő és értékcsökkentő tényezők,
- helyszíni szemlén tapasztaltak,
- ingatlanpiaci ismeretek

Adásvételek összehasonlításának módszere (telekár meghatározás):

Szakértő az ingatlanpiacon fellelhető összehasonlító adatokat megvizsgálta. Mivel hasonló övezeti besorolású, sport funkciója hasznosítható ingatlan a piacon nincs, ezért a felépítménytől függetlenül a telekingatlan értékét határozta meg.

Az összehasonlításhoz felhasznált adatokat és azok alapján számított fajlagos átlagértéket az alábbi táblázat tartalmazza:

Elhelyezkedés	XI. Hauszmann Alajos utca	XI. központi része	XI. főút mellett, Kelenföld	XI. Budafoki út
Funkciója	sporttelep	üres lakó	üres, lakó	telephely
Területe	13 711 m ²	14 200 m ²	13 027 m ²	14 250 m ²
Besorolása	IZ-XI/S	I-XI/2	I-XI/I	Intézményi
Beépíthetőség	35 %	75 %	40 %	50 %
Beépíthetőség szintterületi mutató	2	3	3	3
Beépíthetőség m ²	27 422	42 600	39 081	42 750
Nettó ár		1 250 000 000	2 000 000 000	1 650 000 000
Négyzetméter ár		88 028 Ft/m ²	153 527 Ft/m ²	115 789 Ft/m ²
2-es szintterületi mutató miatti osztó	1,5	58 685	102 352	77 193
átlag	79 410 Ft/m²			

A XI. kerületben található hasonló nagyságú, a vizsgált ingatlanhoz hasonló környezetben található összehasonlító adatokat vette figyelembe, azzal a megjegyzéssel, hogy a beépíthetőséget figyelembe véve a szintterületi mutatók arányával csökkenteni kell az értékeke.

Majd az átlagosnak talált 79.410,- Ft-os négyzetméter értéket a megmaradó sport funkció miatt 50 %-kal korrigálni kell.

Fentiek alapján az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan piaci forgalmi értéke, maximális vételára 2010. februári árszinten:

$$13.711 \text{ m}^2 * 79.410,- \text{ Ft/m}^2 * (100 \% - 50 \%) = 544.395.152,- \text{ Ft}$$

**azaz: Ötszáznegyvennégy millió- háromszázkilencvenötezer
egyszázötvenkettő forint**

amely nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Költségalapú értékelés módszere - felépítmények:

Az ingatlan felépítményeinek az újra előállítási értékét az avulással korrigáltuk, illetve a sportcsarnok esetében a közterületre való „kilógást” is figyelembe vettük:

Épületek	Bruttó m ²	Újraelőállítási érték Ft/m ²	Avultság	Jelenlegi érték Ft
Sportcsarnok	1783	160 000	0,4	114 112 000
Öltöző	1246	120 000	0,5	74 760 000
Étterem	305	180 000	0,5	27 450 000
Raktár	83	100 000	0,5	4 150 000
8 db tenispálya	5040	3 000	0,5	7 560 000
Műfüves pálya	945	15 000	0,6	8 505 000
Egyéb felépítmények				
Kerítés	170	20 000	0,4	1 360 000
Drótfonatos kerítések	500	10 000	0,4	2 000 000
Utak, térburkolat	750	15 000	0,4	4 500 000
Térvilágítás		3 500 000	0,8	2 800 000
				247 197 000 Ft

Fentiek alapján felépítmények tehermentes forgalmi értéke, maximális vételára 2010. február havi árszinten:

247.197.000,- Ft,

azaz: Kettőszáznegyvenhétmillió-egyszáz-kilencvenhétezer forint

Az összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás módszerével meghatározott telekérték 544.395.152 Ft, így a vizsgált becsült tehermentes forgalmi értéke, maximális vételára 2010. február havi árszinten:

791.592.152,- Ft,

azaz: Hétszázkilencvenegymillió-ötszázkilencvenkettőezer-egyszázötvenkettő forint

amely nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Szakértő az ingatlan vagyonkezelőjétől kapott bérleti díjakat figyelembe véve, azokat a piaci bérleti díjakkal kiegészítette.

Éves bruttó bevétel - kiadás		
Csarnokbérlet	22 320 000	napi 4 óra, 50%-os kihasználtság, 15e/óra + napi 4 óra, 50%-os kihasználtság, 9e/óra
Asztalitenisz	8 856 000	napi 4 óra, 50%-os kihasználtság, 9e/óra + napi 4 óra, 50%-os kihasználtság, 3,3e/óra

Éves bruttó bevétel - kiadás		
Tenisz	36 000 000	napi 5 óra, 50%-os kihasználtság, 5e/óra, 8 pálya
Műfüves	1 500 000	napi 5 óra, 50%-os kihasználtság, 5e/óra, 120 nap
Étterem	3 600 000	300 000 Ft/hó
Rendezvény	3 000 000	
Éves bruttó		75 276 000 Ft
Kiadások		
Üzemeltetési költség	Bérlő fizeti	0
Ingatlan adó	1241 Ft/hasznos m ²	2 829 728
Fenntartás	2%	5 443 952
Biztosítás		1 088 790
Menedzsment	Éves bevétel 5%-a	3 763 800
Kiadás		13 126 270
Éves nettó		62 149 730 Ft
Tőkésítési ráta	8%	828 663 066 Ft

Az éves bruttó bevételt a kiadásokkal csökkentve a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelő 8%-os tőkésítési rátával vettük figyelembe.

Fentiek alapján a hozamszámításon alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan piaci forgalmi értéke, maximális vételára 2010. februári árszinten:

828.663.066,- Ft

azaz: Nyolcszázhuszonnyolcmillió-hatszázhatvanháromezer-hatvanhat forint

amely nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Maradványérték számításán alapuló értékelés:

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan intenzívebb beépíthetőségű építési övezetbe sorolható át. A szomszédos ingatlanok övezeti besorolását megvizsgálva I-XI/L övezet paramétereit vettük figyelembe.

A vizsgált ingatlanon 27.422 m² bruttó szintterületű épület létesíthető. A szabályozási terv alapján lakás célú ingatlan a földszinten nem létesíthető. Kialakítható mintegy 288 lakás és 3670 m² kereskedelmi/szolgáltató célú létesítmény. A gépkocsik elhelyezése a pinceszinti teremgarázsban megoldható.

A számításnál figyelembe vett ingatlanpiacon elérhető értékesítési adatok:

Lakás eladási ára	420.000 Ft/m ²
Földszinti létesítmények:	450.000 Ft/m ²
Teremgarázs beálló:	3.500.000 Ft/db
Erkély:	150.000 Ft/m ²

betaning BERUHÁZÁSSZERVEZŐ, TANÁCSADÓ ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ KFT.

A számítás alapján a földre maradó érték 1.058.122.213,- Ft. Ezen értéknek, azonban a négy évig tartó átsorolás-fejlesztés miatt csak a jelenértékét lehet figyelembe venni, amely évi 6%-ot figyelembe véve 838.131.900 Ft.

Fentiek alapján modellezve a beruházást ezen beépítési paraméterekkel a földterületre maradó érték, vagyis a vizsgált ingatlan piaci forgalmi értéke 2010. februári árszinten:

838.131.900,- Ft

azaz: Nyolcszázharmincnyolcmillió-egyszáz-harmincegyezer-kilencszáz forint

amely nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Összefoglalás:

A Betaning Kft és szakértői által megállapított értékek közül mindhárom érték helyes, az elfogadható 10 %-on belüli eltérést mutatnak.

2010. február	
Hozamszámításon alapuló forgalmi érték	828.663.066,- Ft
Földre maradó érték	838.131.900,- Ft
Költségszámításon alapuló forgalmi érték	791.592.152,- Ft
Átlagérték	819.462.373,- Ft

Mindezek alapján a vizsgált ingatlan 2010. február havi becsült, tehermentes forgalmi értékeként, az Önkormányzat által kifizetendő vételárként:

kerekítve: 790.000.000,- Ft – 840.000.000,-Ft közötti összeget javasolunk elfogadni

amely az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Szakértői megjegyzés:


A hátsó telekhatárnál, a Galambóc utcai társasházak által használt 293,8 m² telekterületet a számításoknál figyelembevettünk, mert a szakvéleményben meghatározott értéken azt a társasház számára a későbbiekben értékesíteni lehet, de célszerű lenne a vételt megelőzően ezt a BME, mint vagyonkezelő által megtenni.

Budapest, 2010. február 01.

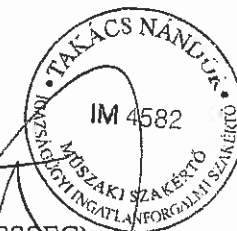

Gaál Lászlóné

Betaning Kft ügyvezető
építésszámológ
okl. ingatlangazdálkodó

BETANING KFT.
1141 Budapest,
Mogyoródi út 136/a.
Adószám: 11898906-2-42

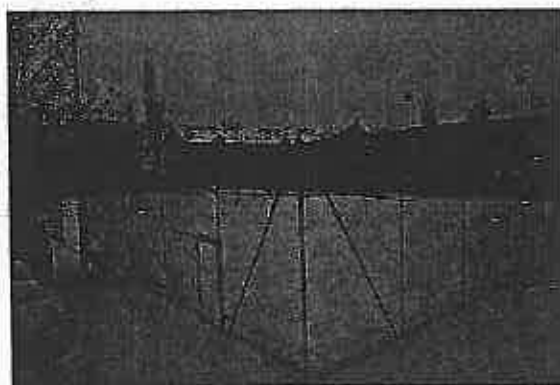

Takács Nándor

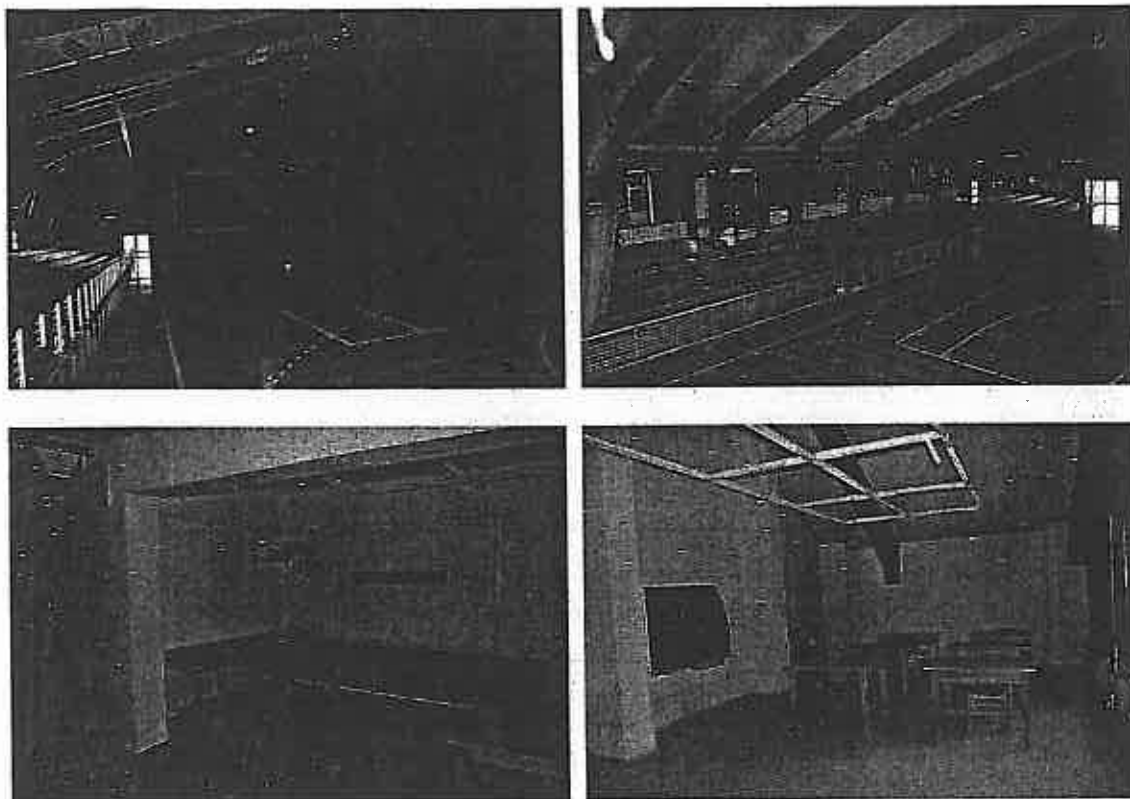
okl. ingatlangazdálkodó (MSc-ESSEC)
vezető értékbecslő (pszáf 10099/2/2008)
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(IM 4582)



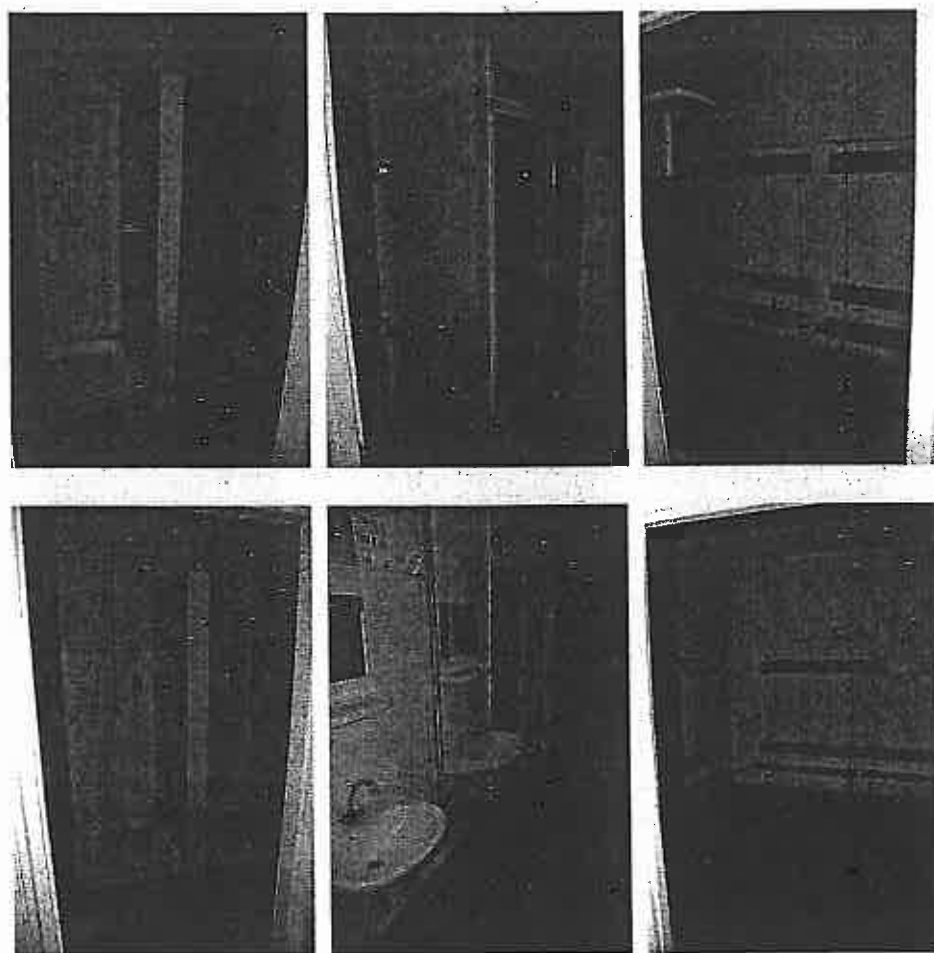
FÉNYKÉPFELVÉTELEK:

Vizgált ingatlan közterület felől készült képei



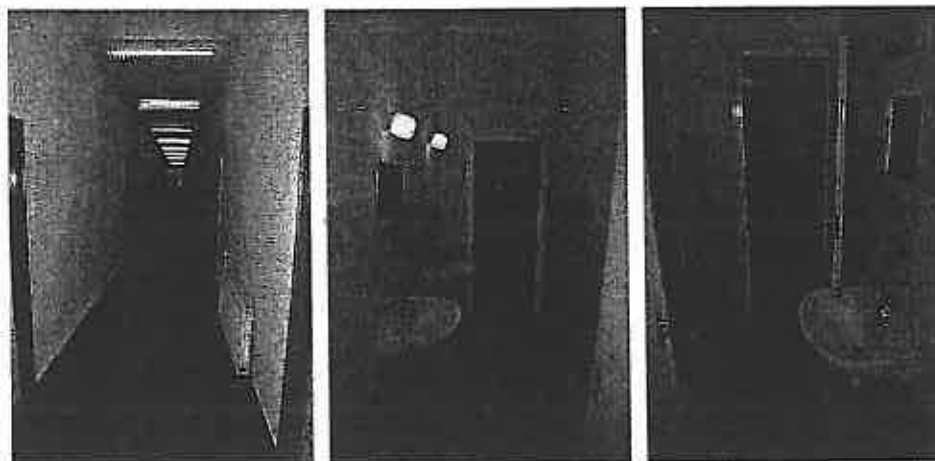
Sportcsarnok épület**Öltöző épület****Külső képek**

Öltöző épület emelet

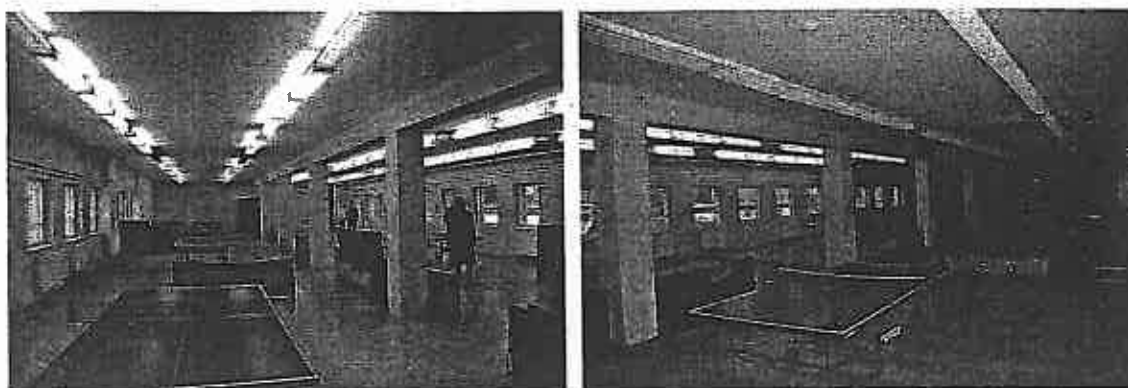


Öltözők képei

Öltöző épület földszint



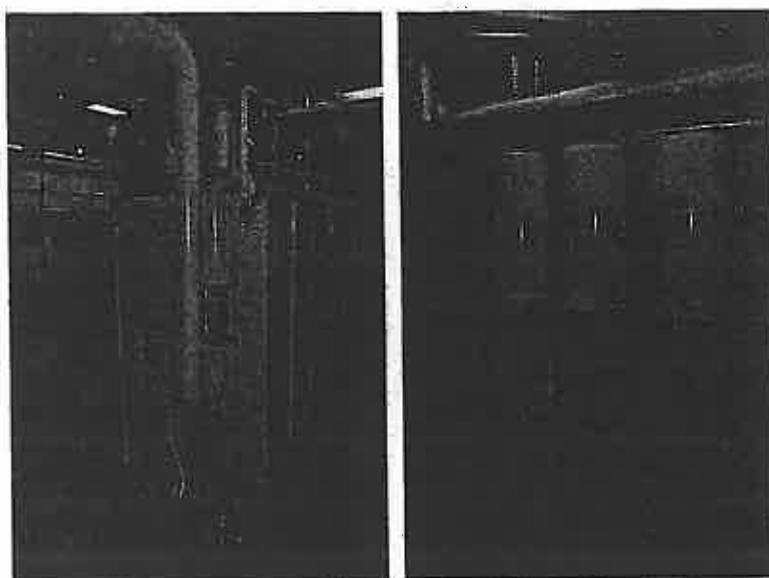
Folyosó, vizes blokk



Asztalitenisz terem

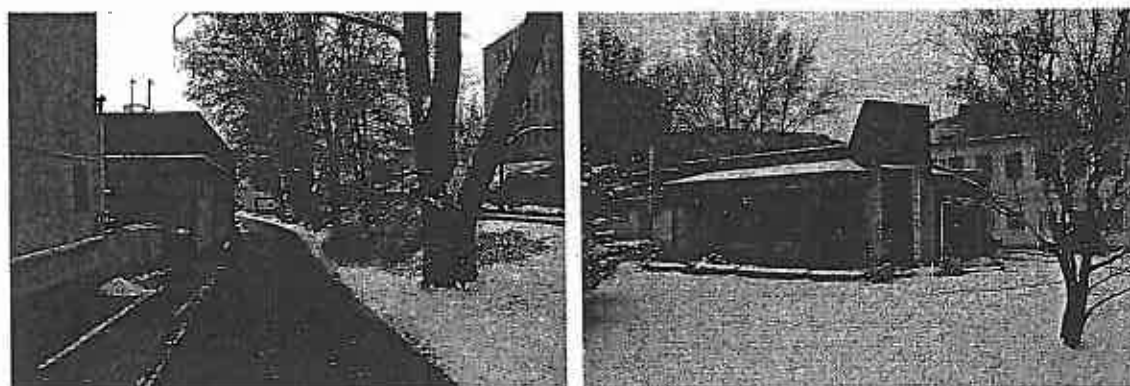


Porta

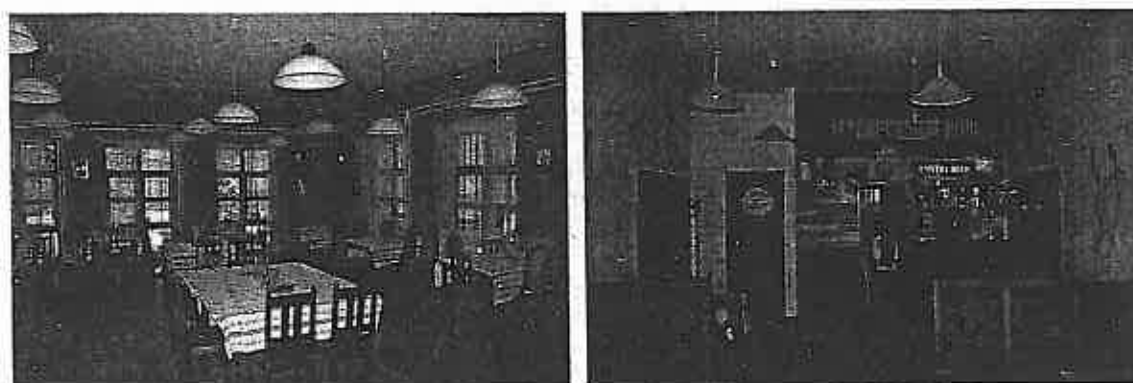


Gépészeti tér, kazánház a pincében

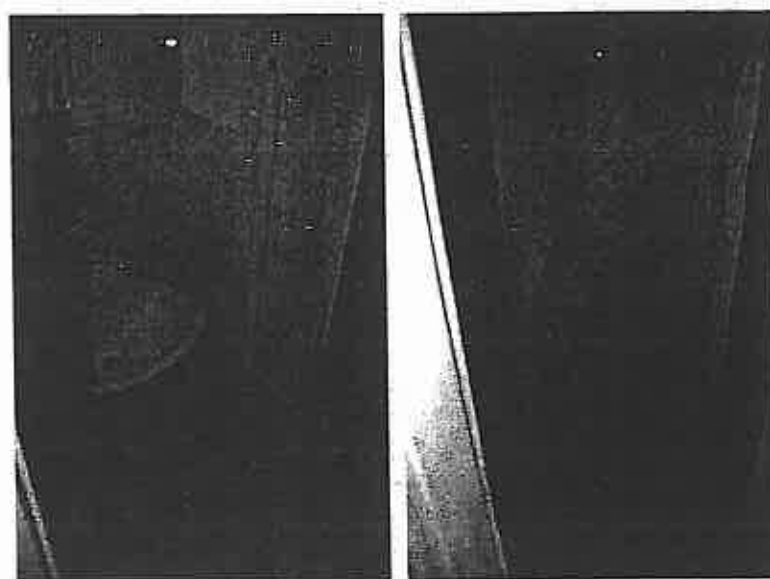
Étterem



Épület külső képei



Vendégtér



Vendégmosdó

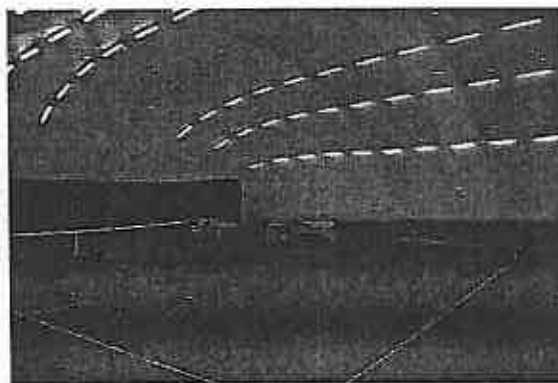


Konyha, raktárak, iroda, szociális blokk

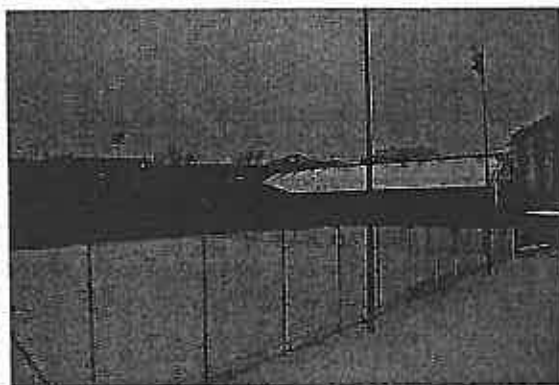
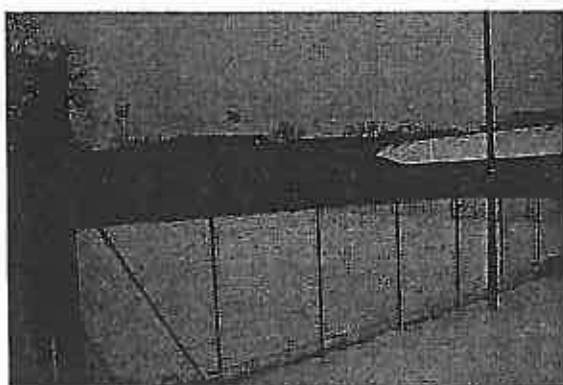
Egyéb építmények



Műfüves pálya



Fedett tenispályák



Nem fedett tenispályák

MELLÉKLETEK:



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

Oldal 1/2

Tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000001/607/2009
2009.03.24

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 15

terület 3972 helyrajzi szám

Térképszelvény : 4033

1116 BUDAPEST XI. KER. Hauszmann Alajos utca 5.
1116 BUDAPEST XI. KER. Nádorliget utca 10.
1116 BUDAPEST XI. KER. Szerémi út 9.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 13713 (m²) törölő határozat: 9011/2006
Földrészlet területe: 13711 (m²) bejegyző határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	alosztály adatok	
			kat.t.jöv. k.fill.	ter. kat.t.jöv. ha m ² k.fill.
- Kivett sportcsarnok	0	1.3711	0.00	

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32177/1976/1976.09.22

törölő határozat: 190757/1/2001/00.01.31

jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

✓ hányad: 0/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32177/1976/1976.09.22

törölő határozat: 32583/1994/1994.01.13

jogcím: kisajátítás
jogállás: kezelő
név: BHG. HIRADÁSTECHNIKAI VÁLLALAT
cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Fehérvári út 70

✓ hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32583/1994/1994.01.13

törölő határozat: 190757/1/2001/00.01.31

jogcím: megállapodás
jogállás: kezelő
név: BUDAPESTI MŰSZAKI EGYETEM
cím: 1111 BUDAPEST XI. KER. Műegyetem rakpart 3-9.

1. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 190757/1/2001/00.01.31

jogcím: névváltozás 32583/1994./01.13./

utalás: II /3.

jogállás: vagyonkezelő
név: BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
cím: 1110 BUDAPEST XI. KER. Egri J. utca 20-22.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal 2/2

Tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000001/607/2009
2009.03.24

BUDAPEST XI. KER.

elterület 3972 helyrajzi szám

Szektor : 15

Térképszelvény : 4033

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32177/1976/76.09.22
jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
A II/1. alatti bejegyzés rangsorában.

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 135431/1993/1993.05.04
törlesztő határozat: 182856/1998/1998.09.15
Jelzálogjog 240 000 000 FT, azaz kétszáznegyvenmillió FT és járulékaik erejéig .
jogosult:
név: ORSZÁGOS MŰSZAKI FEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG
cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Martinelli tér 8

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

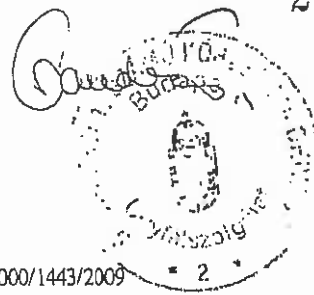
Budapest, 2009.03.24



Darány Zsuzsanna
Ugykezelő



TULAJDONI LAP VÉGE



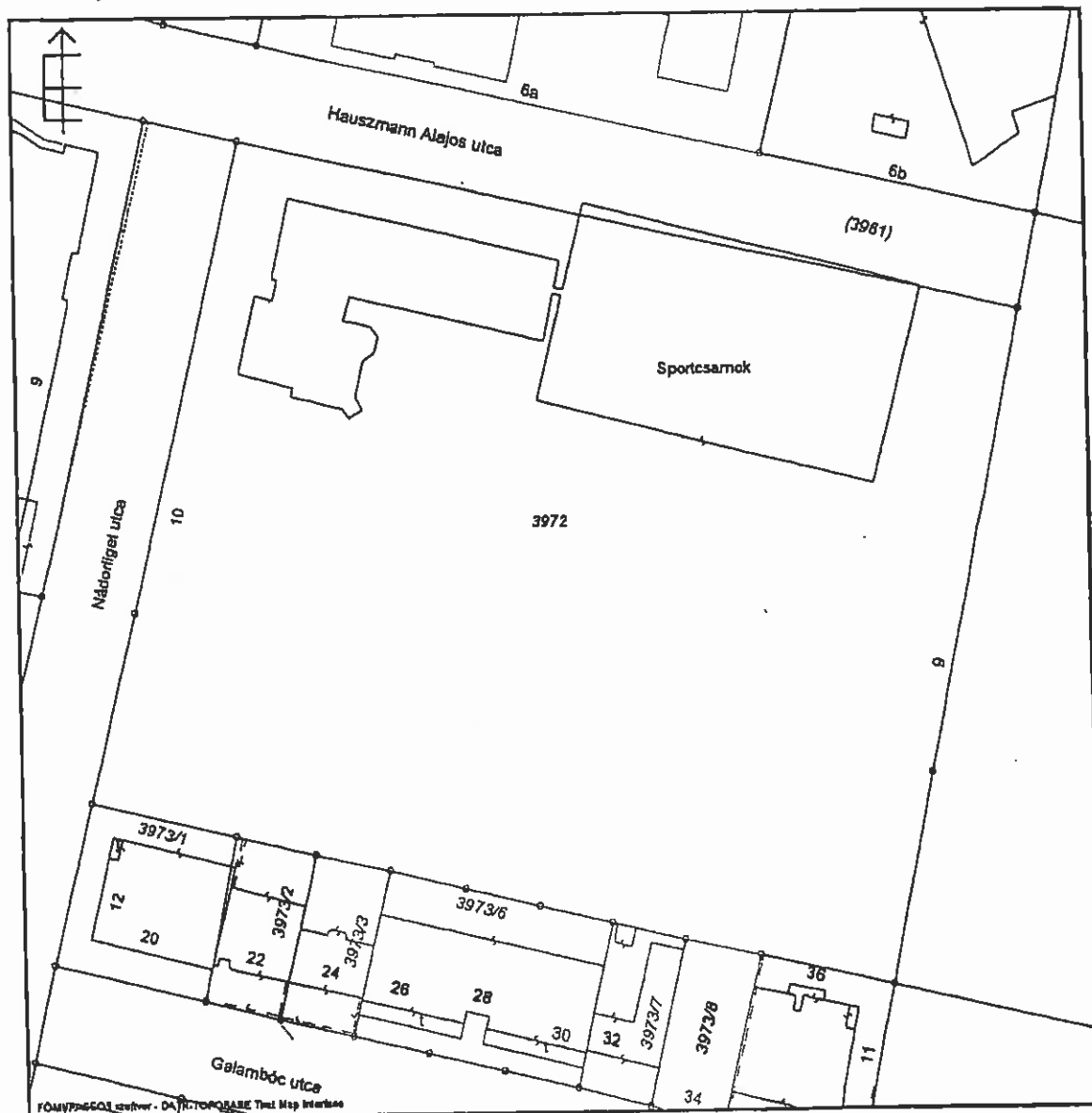
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 PF. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 3972

Megrendelés szám: 9000/1443/2009

Méretarány: 1 : 1000

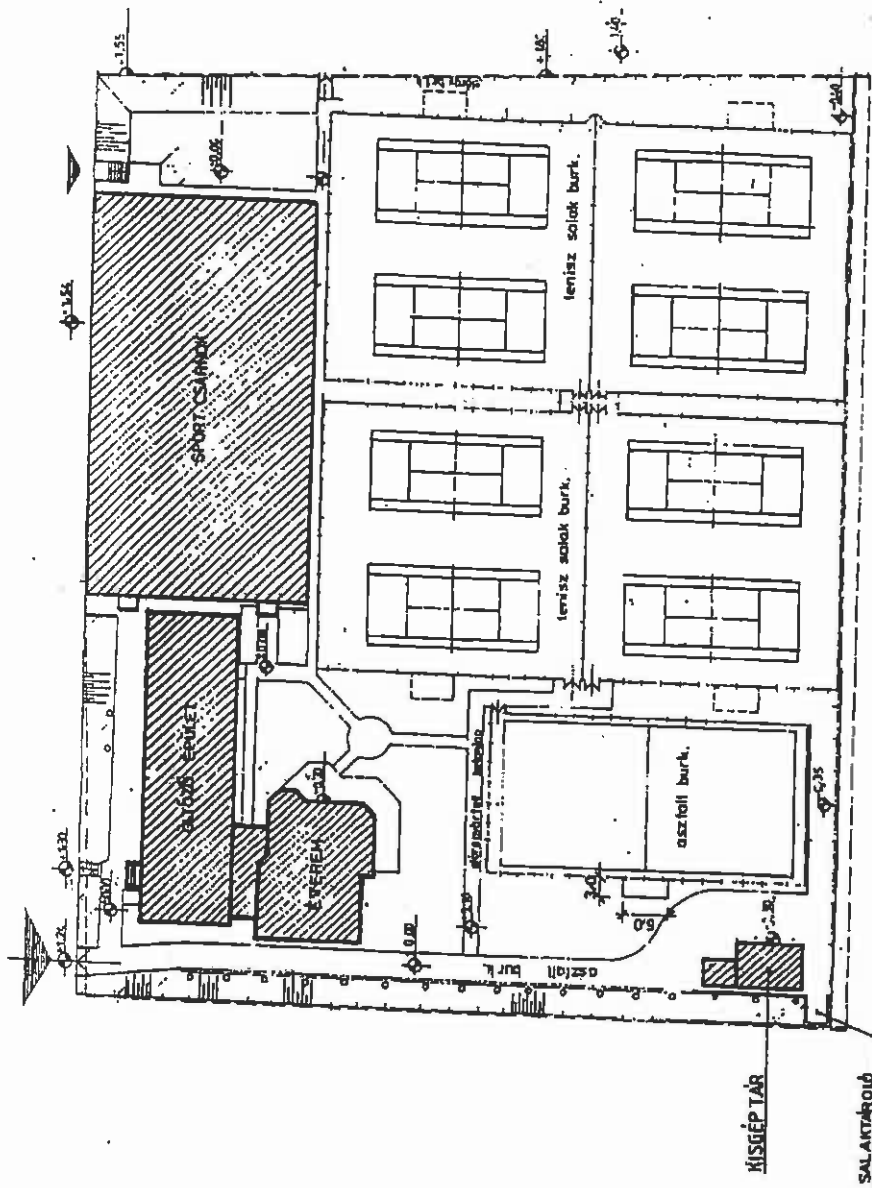


2009.03.23 12:54:37

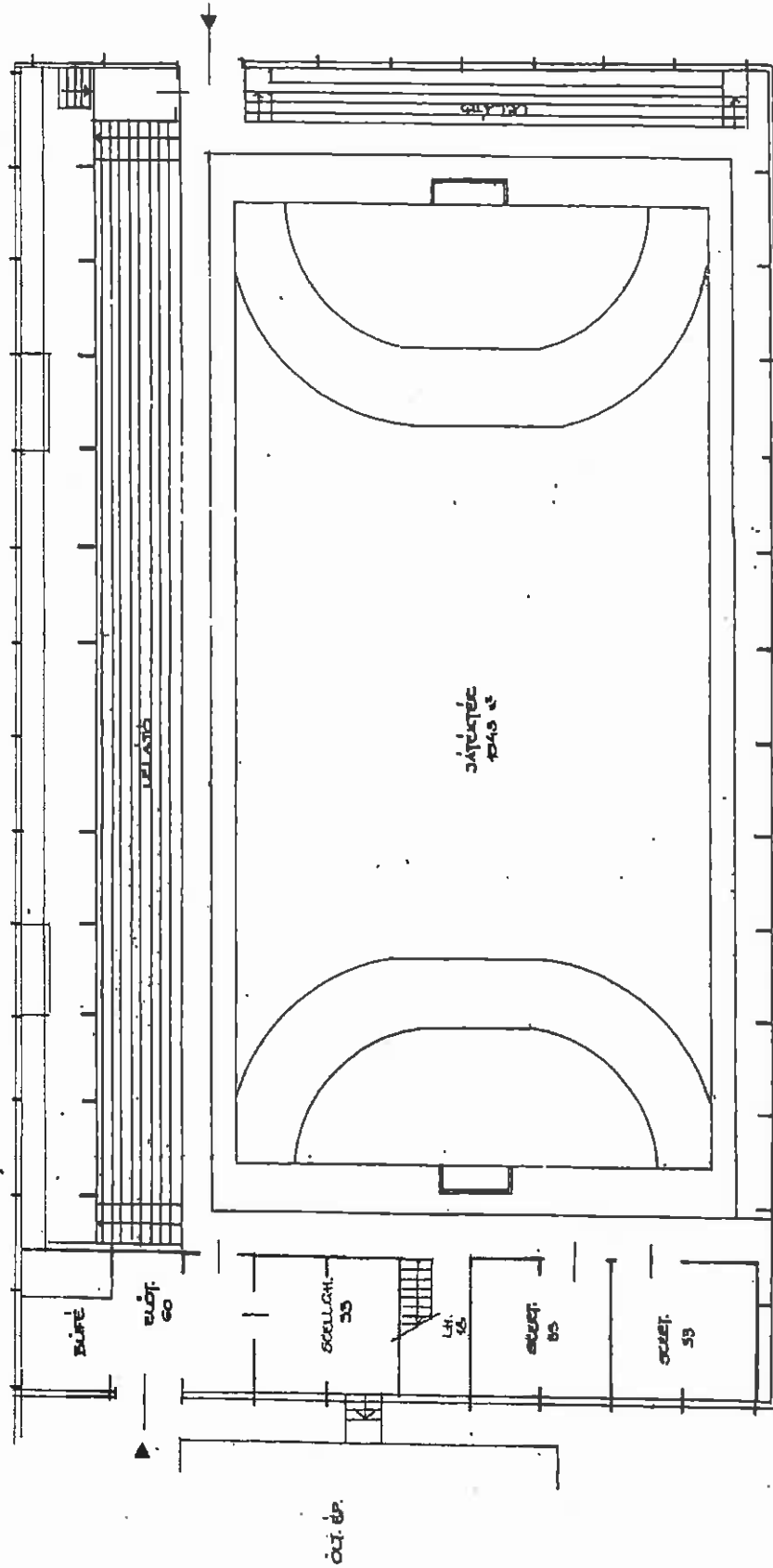
BME. SPORTELEPE
 1118. BP. Hauszmann A. u. 25.

HAUSZMANN ALAJOS U.

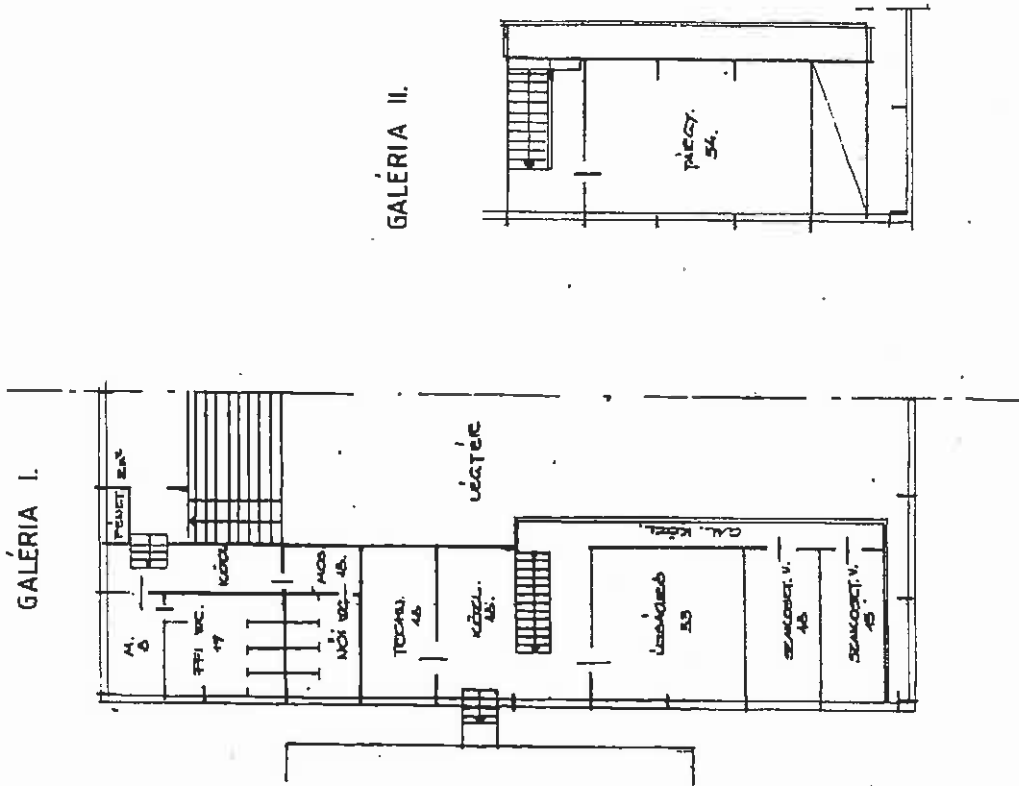
SZEREM U.



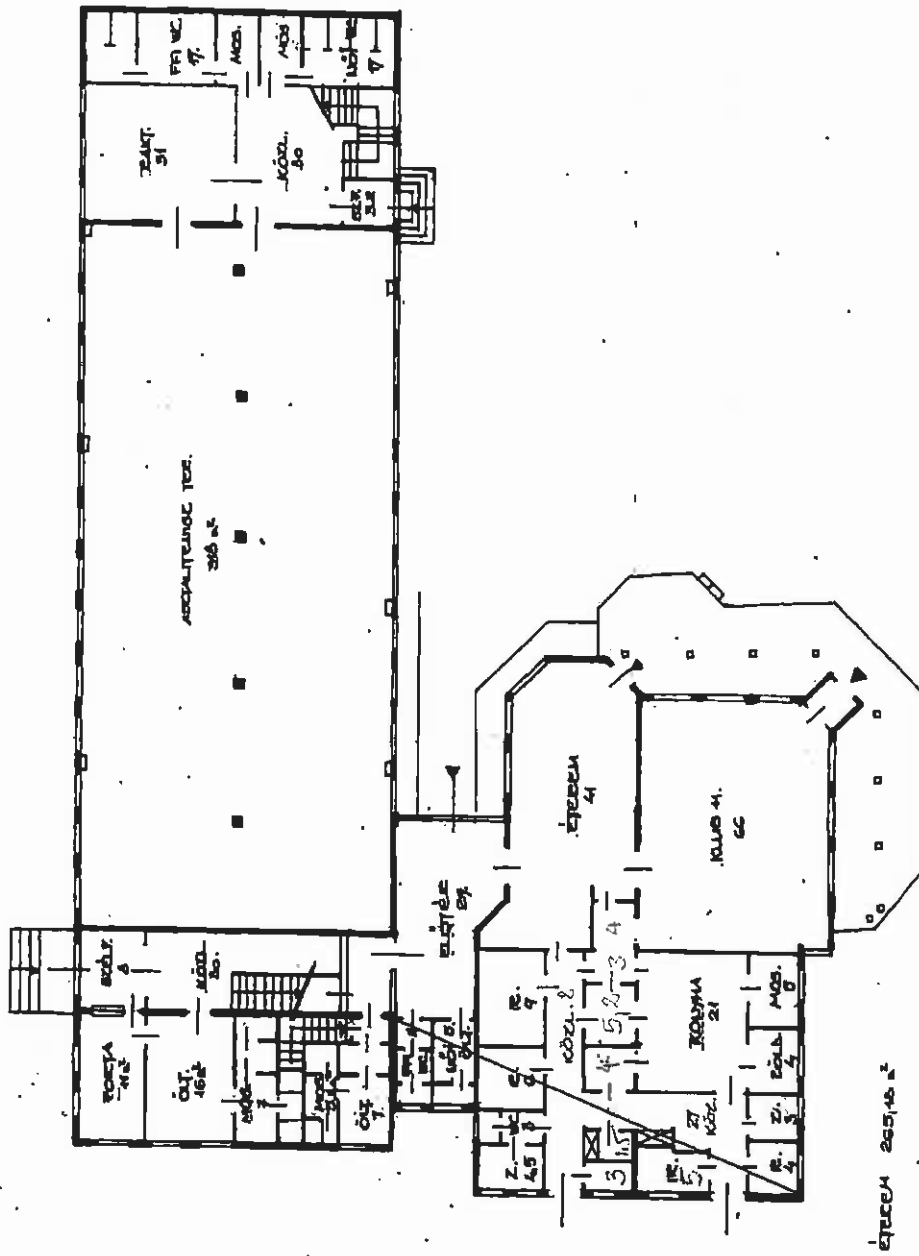
HAUSZMANN SPORTCSARNOK
FSZT



SPORTCSARNOK
GALÉRIA



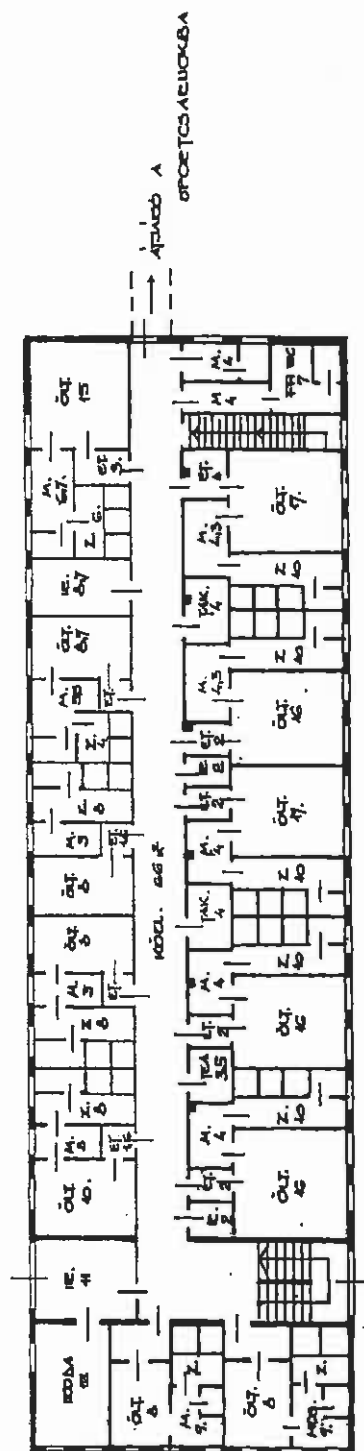
ÖLTÖZŐ és ÉTEREM
FSZT.



ÉTEREM 285,45 m²

ÖLTÖZŐ ÉP.
I. EM.

2.1.12

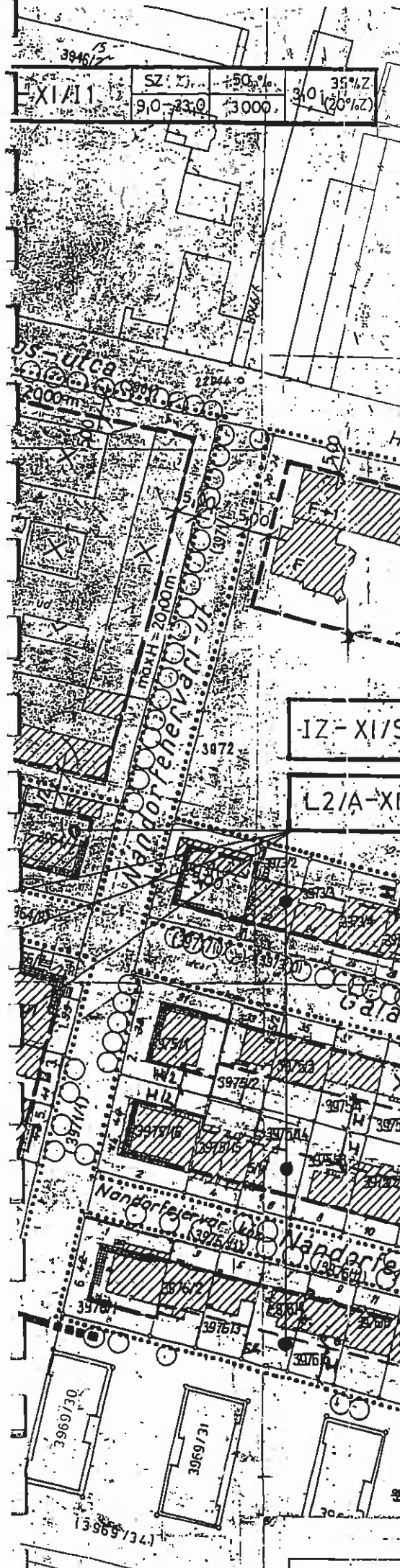


Alapterületi kimutatás és helyiséglista

Sportcsarnok		
Földszint:	m2	
Játéktér	1543	
Szertár	33	
Szertár	33	
Lépcsőház	18	
Szellőző gépház	33	
Büfé és előtér	60	
Galéria:		
Pénztár	2	
Közlekedő	10	
Mosdó	8	
Ffi WC	19	
Női WC+mosdó	18	
Studio	18	
Újságíró	33	
Szakosztály	18	
Szakosztály	15	
Tárgyaló	54	
Mindösszesen	1915	m2
Öltöző épület		
Földszint:		
Szélfogó	8	
Közlekedő	30	
Porta	11	
Öltöző	16	
Mosdó	7	
Mosdó	5,2	
Öltöző	7	
Asztalitenisz terem	318	
Raktár	31	
Közlekedő	30	
Szélfogó	3,2	
Ffi WC+mosdó	17	
Női WC+mosdó	17	
Földszint összesen	500	m2
Emelet:		
Mosdó	4	
Mosdó	4	
Ffi WC	7	
Öltöző	17	
Előtér	4	
Mosdó	4,3	
Zuhanyzó	10	
Takszer.	4	
Előtér	2	
Öltöző	16	
Mosdó	4,3	
Zuhanyzó	10	
Iroda	2	
Előtér	2	
Öltöző	17	
Mosdó	4	
Zuhanyzó	10	
Takszer.	4	
Előtér	2	
Öltöző	16	
Mosdó	4	
Zuhanyzó	10	

Teakonyha	3,5	
Előtér	2	
Öltöző	26	
Mosdó	4	
Zuhanyzó	10	
Iroda	2	
Közlekedő	66	
Öltöző	8	
Mosdó	9	
Öltöző	8	
Mosdó	9	
Iroda	11	
Iroda	12	
Előtér	1,6	
Öltöző	10	
Mosdó	3	
Zuhanyzó	8	
Előtér	1,6	
Öltöző	10	
Mosdó	3	
Zuhanyzó	8	
Előtér	1,6	
Öltöző	10	
Mosdó	3	
Zuhanyzó	8	
Előtér	2	
Öltöző	8,7	
Mosdó	5,5	
Zuhanyzó	4	
Iroda	8,7	
Előtér	3	
Öltöző	15	
Mosdó	6,7	
Zuhanyzó	6	
Emelet összesen	455,5	m2
Étterem épület		
Előtér	29	
Női WC	4	
Ffi WC	5	
Étterem	41	
Klub	66	
Iroda	9	
Iroda	6	
WC	3	
Öltöző+zuhany	4,5	
Közlekedő	8	
Raktárak	20,7	
Közlekedő	27	
Iroda	5	
Iroda	4	
Raktár	3	
Zöldség	4	
Mosogató	5	
Konyha	21	
Étterem összesen	265,2	m2
Raktár épület	83	m2
Egyéb építmények		
Teniszpályák	5040	m2
Műfüves pálya	945	m2
Kerítés	170	fm
Drótfonatos kerítés	500	fm
Út, térburkolat	750	m2

- MEGSZÜNTETŐ JEL
 - TERVEZETT ZAJGÁTLÓFAL
 - MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ ZAJGÁTLÓFAL
 - TELEPÍTENDŐ FASOR
- IRÁNYADÓ JELÖLÉSEK:**
- IRÁNYADÓ TELEKCHATÁR
 - MEGLÉVŐ, MEGTARTHATÓ ÉPÜLET
- TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK:**
- MEGLÉVŐ FA
 - VÉDETT FASOR (BKVSZ 5. SZ. MELLÉKLET SZERINT)
 - A TÉRKÉPEN ÁBRÁZOLT, MÁR LEBONTOTT ÉPÜLET



IZ - XI/5	SZ	30%	1,0	30% Z
	12,0	13000		
L2/A - XI/1	SZ	50%	2,0	35% Z
	6,0-10,0	400		

A XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE
 ÁLTAL 1992. évi XII. 21. napján ELNÖKELT ALATI JÁRMAGYOTT
 RÉSZLETES RENDEZÉSI TERV-ANALÍZIS ÉS TERVEZÉS
 A TERV TÁRKÉPTÁRI SZÁMA: 100/100/100/100
 Budapest, 100. sz. körzet, 100. sz. körzet, 100. sz. körzet, 100. sz. körzet

(Handwritten signature and official stamp)

- (4) A területen
- önálló intézményi épület,
 - önálló irodai épület,
 - bemutatóterem,
 - védőtávolságot nem igénylő üzemi tevékenységhez szükséges építmények,
 - raktározáshoz szükséges építmények,
 - egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmény,
 - szálláshely - szolgáltató épület,
 - parkolóház,
 - kutatás fejlesztés építményei, elhelyezhető.
- (5) A területen autójavító, festő és fényezőműhely nem létesíthető.
- (6) Épület főfunkcióját kiszolgáló-funkciójú épület különállóan nem helyezhető el.
- (7) Melléképítmények közül:
- hulladéktartály-tároló,
 - fürdőmedence,
 - folyadék-és gáztároló,
 - kerti épített tűzhely
- nem helyezhető el.

IZ-XI/S

Jelentős zöldterületű meglévő sportterület

11. §

- (1) Az építési övezetben csak a sporttevékenységet szolgáló és azt közvetlenül kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.
- (2) Előkert a Szabályozási Terv szerint, oldalkert az OTÉK-nak megfelelően alakítható ki.
- (3) A terület közterület felőli oldalán legfeljebb 50 cm tömör lábazatmagasságú, átlátható kerítés létesíthető.
- (4) Az építési övezet paraméterei:

5. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/S1	13.000 m ²	100 m	SZ	30%	-	12 m	30%	40%	1,0

- (3) A Hauszmann Alajos utca /hrs. (3894)/ közterülete feletti átjáró építménye mellett további felülépítés nem engedélyezhető.
- (4) Közterületen akadálymentes közlekedés feltételeit meg kell teremteni.

L2/A-XI/1.
Kisvárosias, zárt sorú beépítésű lakóterület

7. §

- (1) Az építési övezetben lakóépületeken kívül:
- irodaház,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közintézmény épület,
 - alapintézményi funkciójú épületek helyezhetők el.
- (2) Egy telken létesíthető legnagyobb kereskedelmi szintterület bruttó 1000 m².
- (3) Nem létesíthető
- parkolóház,
 - önálló kiskereskedelmi célú épület.
- (4) Garázs különállóan nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezet paraméterei:

1. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L2/A-XI/1	400 m ²	10 m	Z	50%	6,0 m	10,0 m	35%	60%	2,0

- (6) Az építési övezetben 5,0 m-es előkertet és legkevesebb 5,0 m-es (H/2) oldalkertet, valamint 10 méteres (H) hátsókeretet kell kialakítani.
- (7) Az építési övezetben épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben tűzfal nem marad takaratlanul.

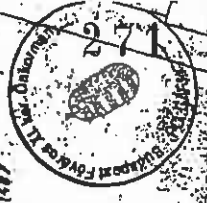


SZ 35%
13,0-20,0 5000
2,10; 35%Z

-XII/L

Prielle Kornelia-utca

KIEMELT ÜTVONAL
47/98 - FKGY SZERINTI
KIVÁGASZ ÉS ZMELLÉKLET



max 45,00m

Hauszmann Alajos utca

SZ 35%
13,0-20,0 5000

-XII/L

SZ 35%
13,0-20,0 5000
2,10; 35%Z

szűkület

Hauszmann Alajos utca

(3920)

I-XI/I
„Főútvonali menti intenzív beépítésű intézményterület”
építési övezetre vonatkozó előírások

7. §

- (1) Az építési övezetben
 - közintézmény-,
 - iroda-,
 - szálláshely-szolgáltató,
 - lakó-,
 - szolgáltató-,
 - vendéglátó-,
 - közösségi szórakoztató-,
 - sport-,
 - kutatás-fejlesztés (nem üzemi technológiájú),
 - kereskedelmi,
 - parkolóház-funkció elhelyezhető.
- (2) Épület főfunkcióját kiszolgáló épület önállóan nem létesíthető.
- (3) Melléképítmények közül:
 - folyadék – és gáztárolónem helyezhető el.
- (4) Az övezetben legfeljebb 6.000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.
- (5) Lakófunkció csak az első emelet feletti szinteken helyezhető el.
- (6) Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás csak parkolóház földszintjén helyezhető el, amennyiben a BVKSZ 7.§. (2) bekezdésében foglalt előírások betarthatók.
- (7) Parkolóház legnagyobb bruttó szintterülete 3.000 m² lehet.
- (8) Épület legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól számított 26,0 m fölé nem nyúlhat.
- (9) Parkolók legfeljebb 10%-a felszíni fásított parkolóként alakítható ki.

- (10) Az építési övezet paraméterei:
- kialakítható legkisebb telek mérete: 2.000 m²
 - beépítési mód: szabadonálló (zárt sorú)
 - beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 40%
 - legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 16,0 m; 23,0 m
 - zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 35% (20%)
 - terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 60%
 - legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 3,0

I-XI/L

„Lakóterülettel vegyes intézményterület” építési övezetre vonatkozó előírások

8. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- kialakítható legkisebb telek mérete: 5.000 m²
 - beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 35%
 - legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 13,0; 20,0 m
 - zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 35%
 - terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 60%
 - legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,0
- (2) Az építési övezetben:
- iroda,
 - szálláshely-szolgáltató,
 - lakó,
 - szolgáltató,
 - vendéglátó,
 - kereskedelmi
- funkció elhelyezhető.
- (3) Épület legmagasabb pontja nem nyúlhat a terepcsatlakozástól mért 23,0 m fölé.
- (4) Kereskedelmi funkció csak épületek földszintjén létesíthető.
- (5) A 3946/3 hrsz-ú telken létesülő transzformátorház önálló építményként elhelyezhető.
- (6) Melléképítmények közül folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.

- (7) A kiépítendő parkolóhelyek 10%-a telken belül a felszínen, fásított parkolóként is megvalósítható.
- (8) A 3946/5 hrsz-ú és 3920/7 hrsz-ú területeken létesülő épületekhez a Sopron u-ban lévő távfűtési magasvezeték felszín alatti átépítését követően adható csak használatbavételi engedély.
- (9) A 3946/5 és 3946/6 hrsz-ú területeken a kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani, parkosítani.

Közterületekre vonatkozó előírások

9. §

- (1) A tervezett új közterület szabályozási szélessége 15 m, kiszolgáló út, B IV. d. B. kategóriájú.
- (2) A Nándorfejérvári út tervezési területen létesítendő új szakaszát a Prielle K. utcai és a Hauszmann A. utcai csatlakozások magassági pontjait összekötő egyenes által meghatározott szinten kell kialakítani.
- (3) A tervezett új közterülethez csatlakozó telkekre csak a közterület lejegyzését és megnyitását követően adható ki építési engedély.
- (4) A közterületeket az akadálymentes közlekedés igényeinek megfelelően kell kialakítani.
- (5) A Szerémi úttal határos telkek gépkocsi behajtóit az itt tervezett szervízútról kell kialakítani.
- (6) A közterületeket az akadálymentes közlekedési igényeinek megfelelően kell kialakítani.
- (7) A Szerémi út útpálya-eltérítési sávjában a tervezett 1-es villamos pályájának és megállójának helyszükségletét biztosítani kell.

Melléklet a Budapest, XI. Hauszmann Alajos utca 5. - 3972 hrsz. értékbecsléséhez

Azon a feltételezésen alapul, hogy I-XI övezetbe átsorolásra kerül			
Beépíthetőség:			
I-XI/I			
Főútvonal menti intenzív beépítésű intézményterület			
Kialakítható legkisebb telek terület	2000	m ²	
Legkisebb telekszélesség	-	m	
Beépítési mód	SZ (Z)	(sarokteleknél)	
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	35%		
Min. építmény magasság	16,0	m	
Max. építmény magasság	23,0	m	
Min. zöldterület	35%		
Terepszint alatti max. beépítés	60%		
Max. szintterületi mutató	2,0		
Telek	13711		
Beépíthető a terepszint alatt	8227		
Beépíthető alapterület	4799		
Beépíthető szintterület	27422	22623	
Építhető szintszám	5,7		
F nemlakás	3671	450 000	1 652 004 113
Lakás	17307	420 000	7 268 818 095
Lakás db	288		
Parkoló	329	3 500 000	1 151 500 000
Burkolt felület	4113		
Felszíni parkoló	16		
Erkély	1442	150 000	216 333 872
			10 288 656 079
Épület	23309	220 000	5 127 914 000
közművek	160 000 000		160 000 000
térburkolat	4113,3	45 000	185 098 500
zöldfelület	4798,85	35 000	167 959 750
			5 640 972 250
Tartalék 10%			564 097 225
Menedzsment 5%			282 048 613
Tervezés			282 048 613
átsorolás költségei			50 000 000
Értékesítés 3%			169 229 168
			6 988 395 868
Kamat		10%	698 839 587
Haszon		15%	1 543 298 412
			9 230 533 866
		Marad	1 058 122 213
Átsorolás-fejlesztés 4 évre prognosztizálható	évi 6 %	jelenérték	1,26247696
Földre maradó érték alapján a forgalmi érték:			838 131 900 Ft