



REKTOR

85/2010

316

A. sz. melléklet 2010.04.12.

[Handwritten signature]

Molnár Gyula
Polgármester úr részére

Budapest Főváros XI. Kerületi
Újbuda Önkormányzata

Tárgy: BME Hauszmann utcai sporttelepének értékesítése

Budapesti Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal	
I-22/2010	
2010. JAN 25	
előszám	HGY

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 tenispálya 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 ülésén külön napirendben kértem az ingatlan ilyen ár melletti önkormányzati értékesítésének támogatását (ezt meg is kaptam).

A fentiek alapján tehát a bruttó 840.250 Eft 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 jóváhagyatási 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, amellett, hogy a Hauszmann Alajos utcai sporttelep is bizonyára még jelentős ideig megmenthető lenne a kerületi sport céljára.

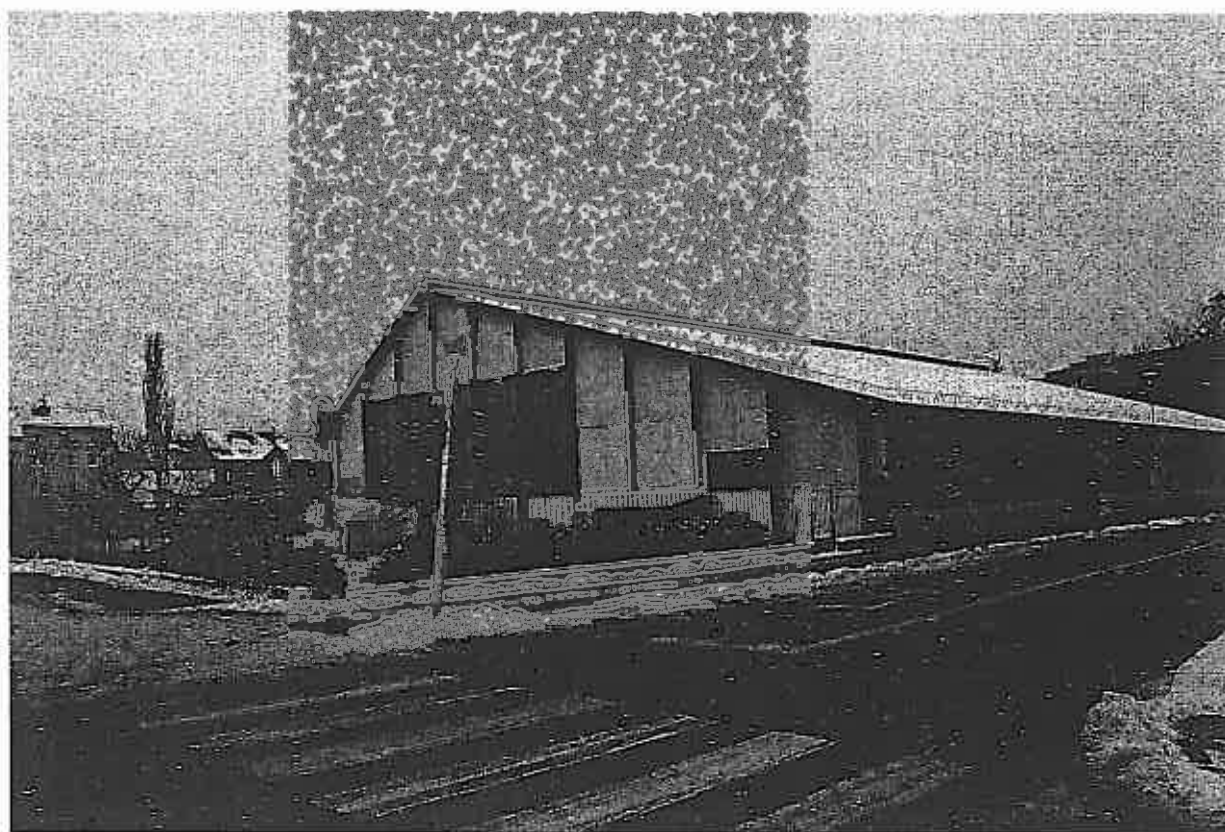
Budapest, 2010. január 19.



Ingatlanforgalmi 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

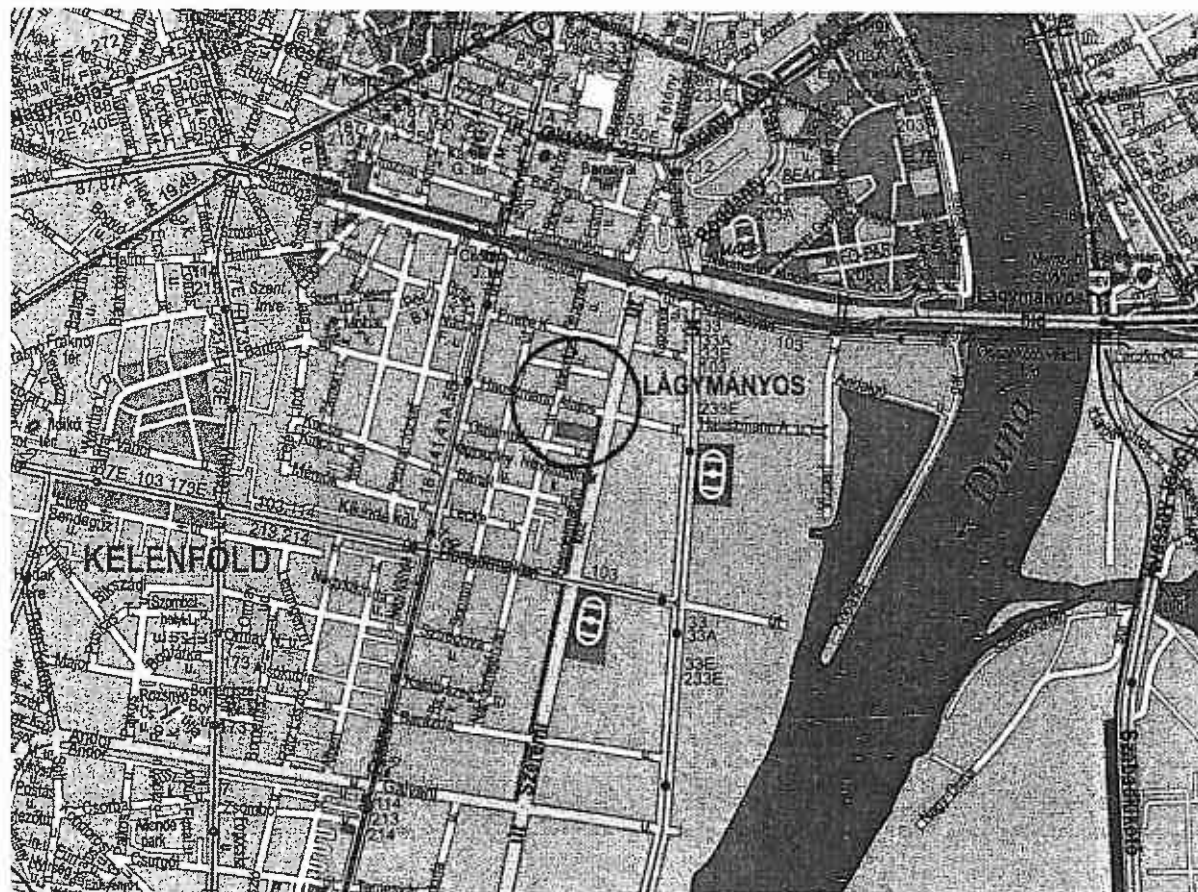
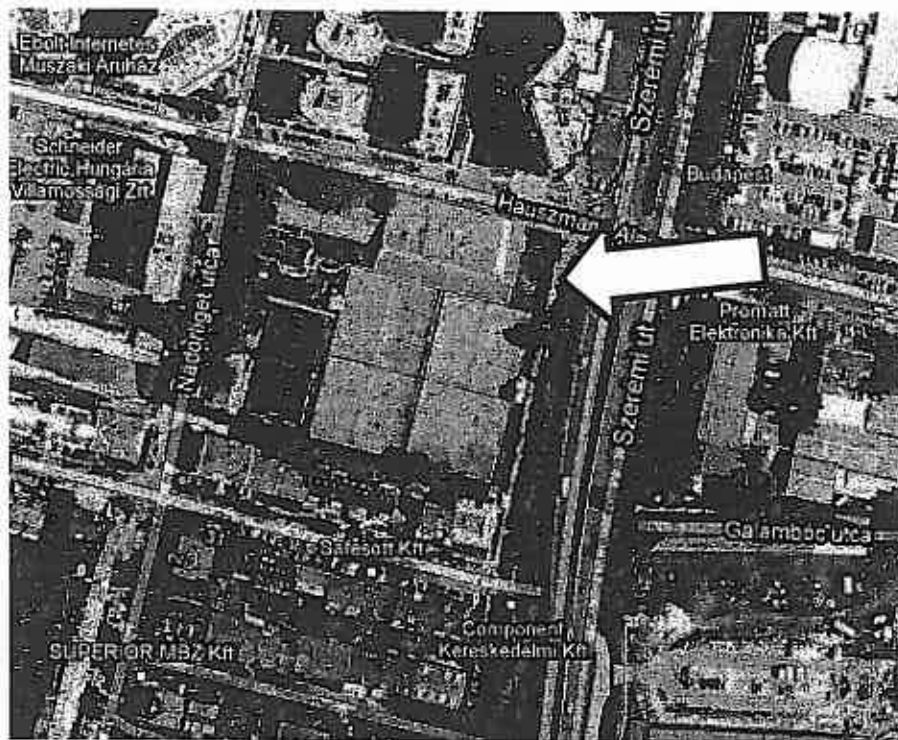
Budapest, XI. kerület Hauszmann Alajos utca 3972 helyrajzi szám alatti sportcsarnok ingatlan forgalmi értékének meghatározására készült ingatlanforgalmi szakvéleményhez

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 becstült 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 képviseletében 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 képviseletében Gaál Lászlóné ügyvezető vett részt.

A bejárás során tanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, illetve szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és elhelyezkedését. A bejáráson 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 bejáráson 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. Végső 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 ismerveket 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 volumen-mérőszámok 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,
- épületgépezet, 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 értékelhetők.

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 újrateremtésének 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 téglapépületek	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 többlétszolgáltatásait, 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 ingatlan 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 ingatlanpiacra 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, zárófüdém nélküli magastetős, hullámpala fedéssel. A szerkezet jó állapotban van, de a mai hőtechnikai szabványnak nem

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 helyiséglistán 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 helyiséglisában 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 helyiséglisában 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 Főépítési irodáján Bódis Csabánál. Tájékoztatást kaptak a vizsgált ingatlan övezeti besorolásáról, valamint a környező ingatlanok beépíthetőségéről.

Az ingatlan jelenleg az ismertetett 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:

A vizsgált ingatlannal azonos tömbben Galambóc utca felőli társasházak a „Kisvárosias, zártosú 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 vesszük 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.

Az ingatlan becsült 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 értékeket.

Majd az átlagosnak talált 79.410,- Ft-os négyzetméter értéket a megmaradó sport funkció miatt 50 %-kal korigálni 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: Ötszáznegyvennégymillió- háromszázkilencvenötezer
egyszázötvenkettő forint**

amely nem tartalmazza az ÁFA összegét.

Költség alapú 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 vagyionkezelőjétől 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
Ingtalan 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

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 becstől, 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 vagyongazdálkodó által megtenni.

Budapest, 2010. február 01.

Gaál Lászlóné

Betaning Kft ügyvezető
építészmérnök
okl. ingatlangazdálkodó

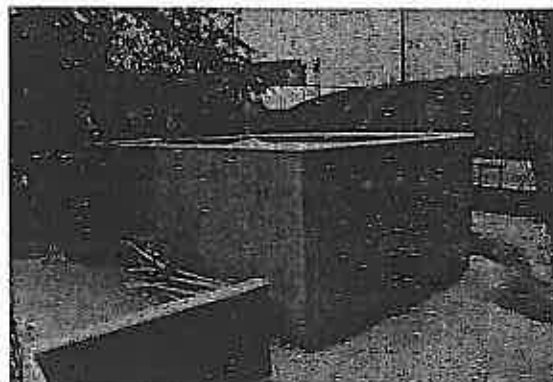
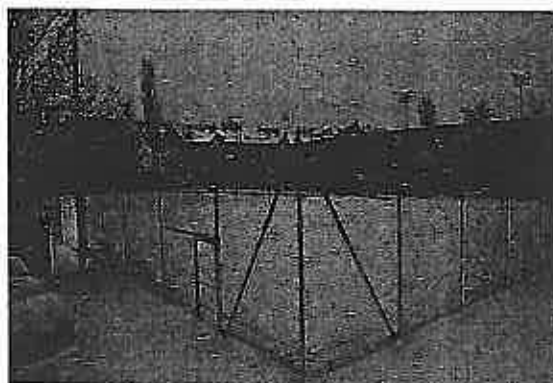
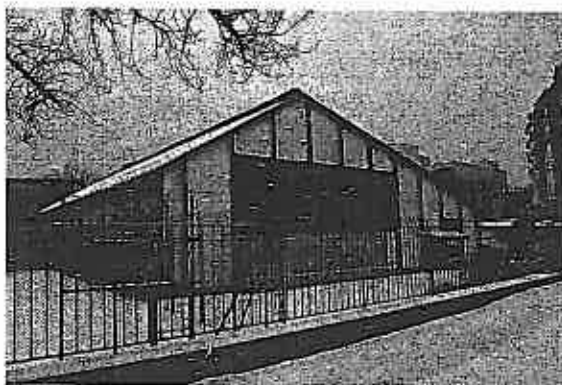
BETANING KFT.
1141 Budapest,
Mogyoródi út 136/a.
Adószám: 11898906-2-42

Takács Nándor

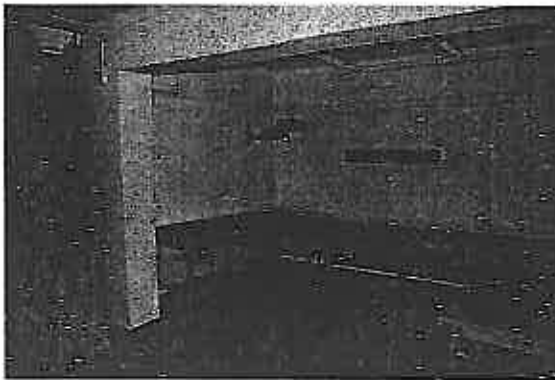
okl. ingatlangazdálkodó (MSc-ESSEC)
vezető értékbecslő (pszáf 10099/2/2008)
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(IM 4582)

FÉNYKÉPFELVÉTELEK:

Vizsgált ingatlan közterület felől készült képei



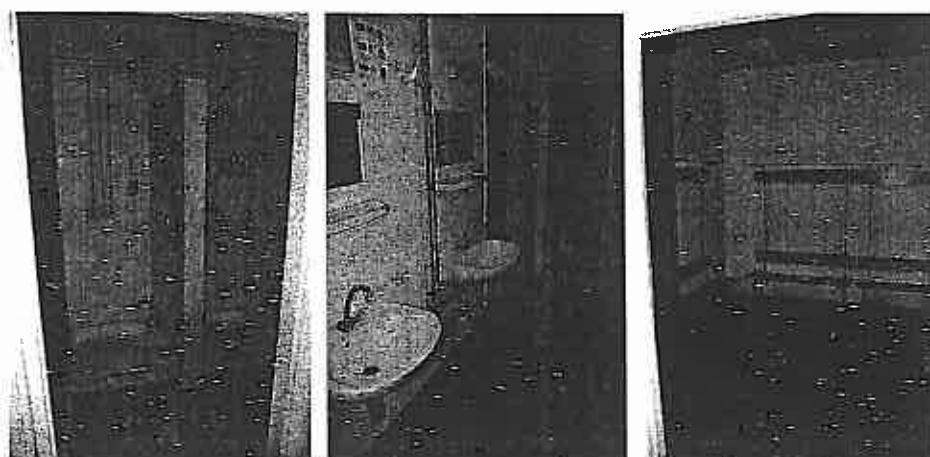
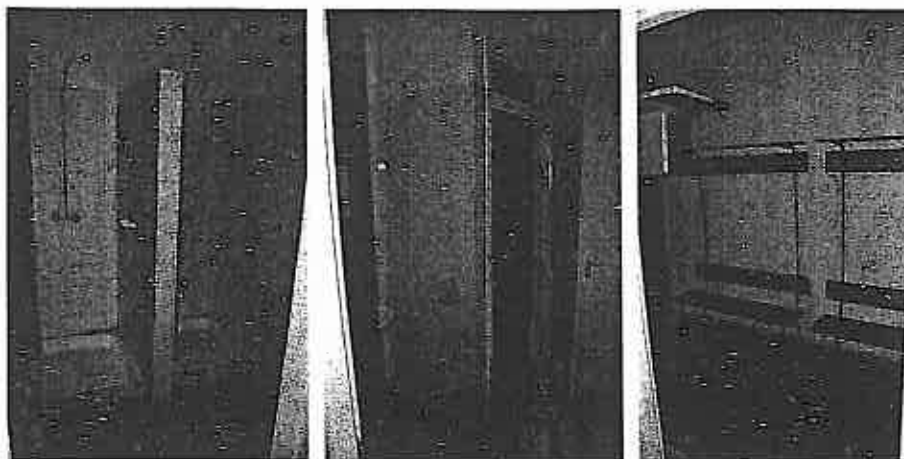
Sportcsarnok épület

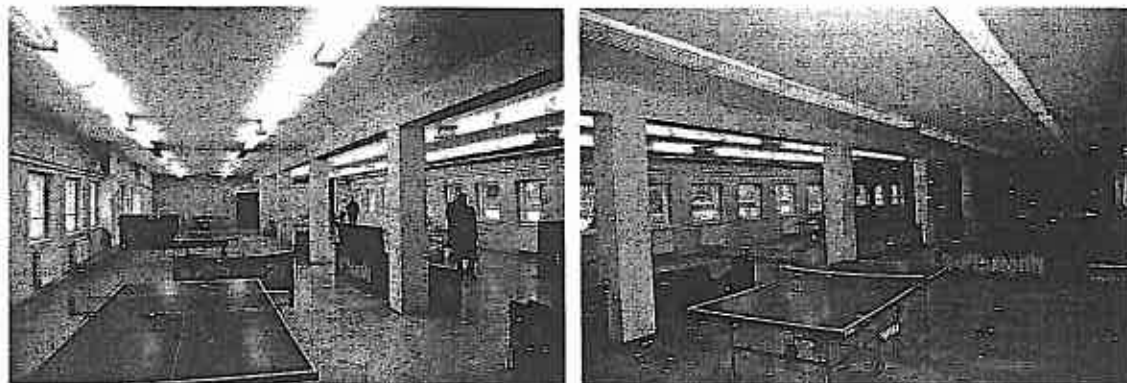


Öltöző épület



Külső képek

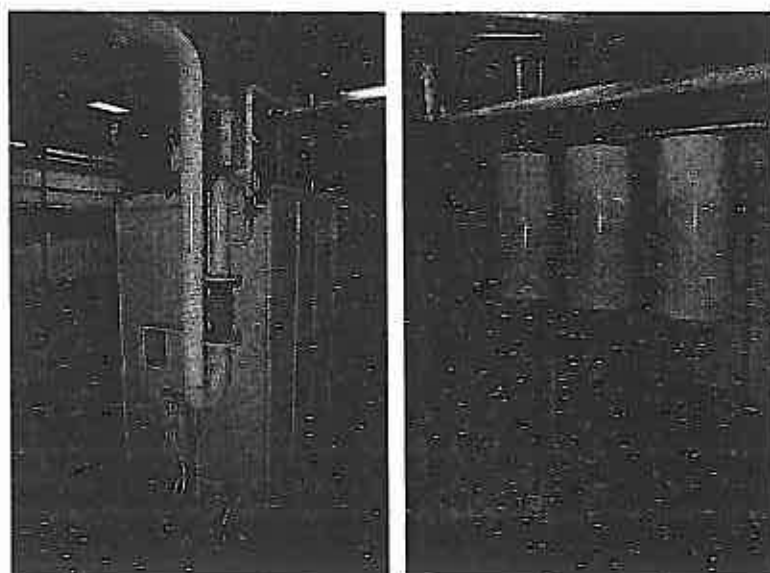
Öltöző épület emelet**Öltözők képei****Öltöző épület földszint****Folyosó, vizes blokk**



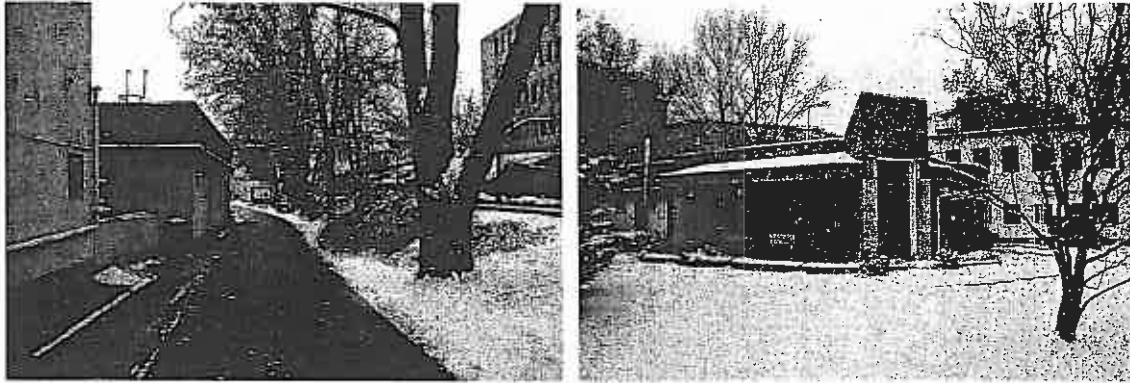
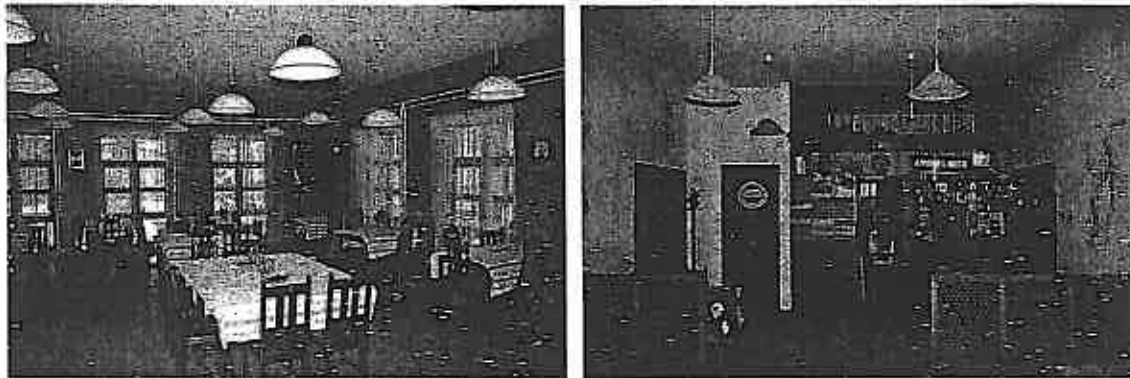
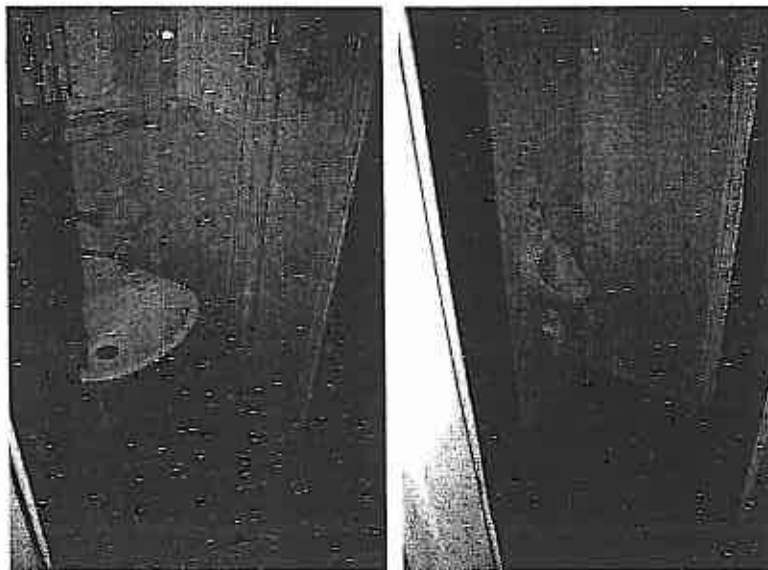
Asztalitenisz terem



Porta



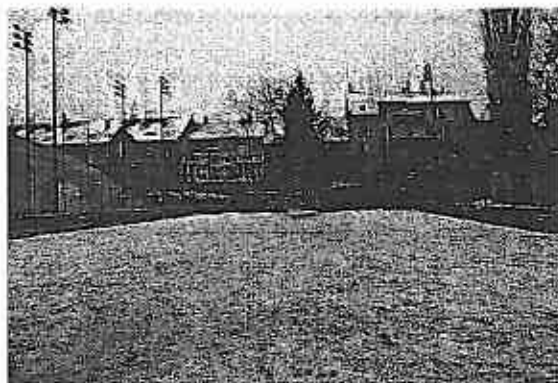
Gépészeti tér, kazánház a pincében

Étterem**Épület külső képei****Vendégtér****Vendégmosdó**

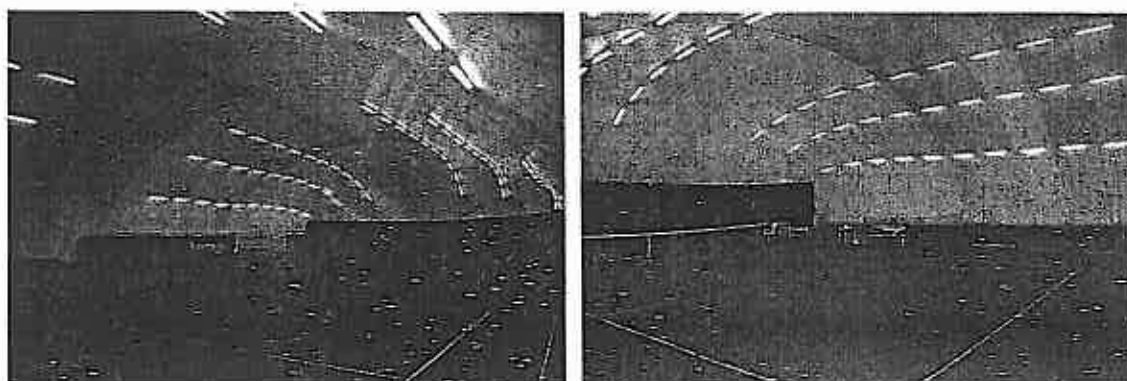


Konyha, raktárak, iroda, szociális blokk

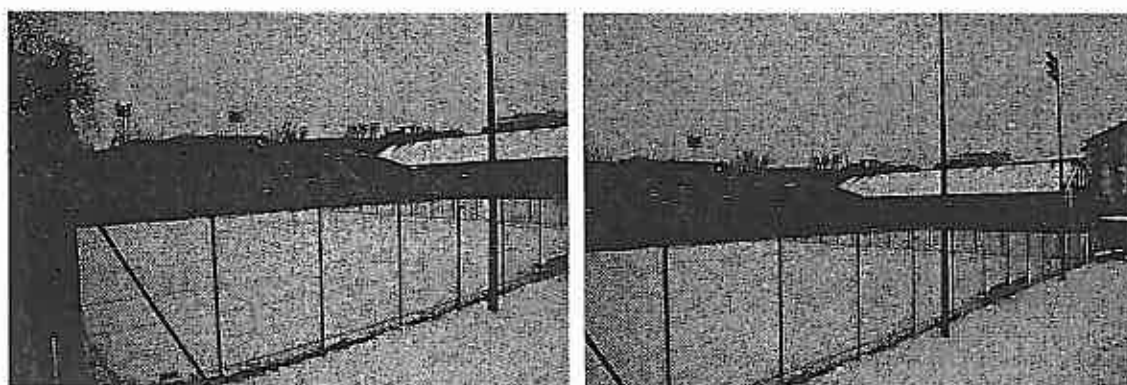
Egyéb építmények



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) törlő 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	kat.t.jöv. 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

törlő 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

törlő 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

törlő 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 I. számú Közzeti 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
 törölő határozat: 182856/1998/1998.09.15
 Jelzálogjog 240 000 000 FT, azaz kétszáznegyvenmillió FT és járulékai 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



Darányi Zsuzsanna
 ügykezelő



TULAJDONI LAPVÉGE

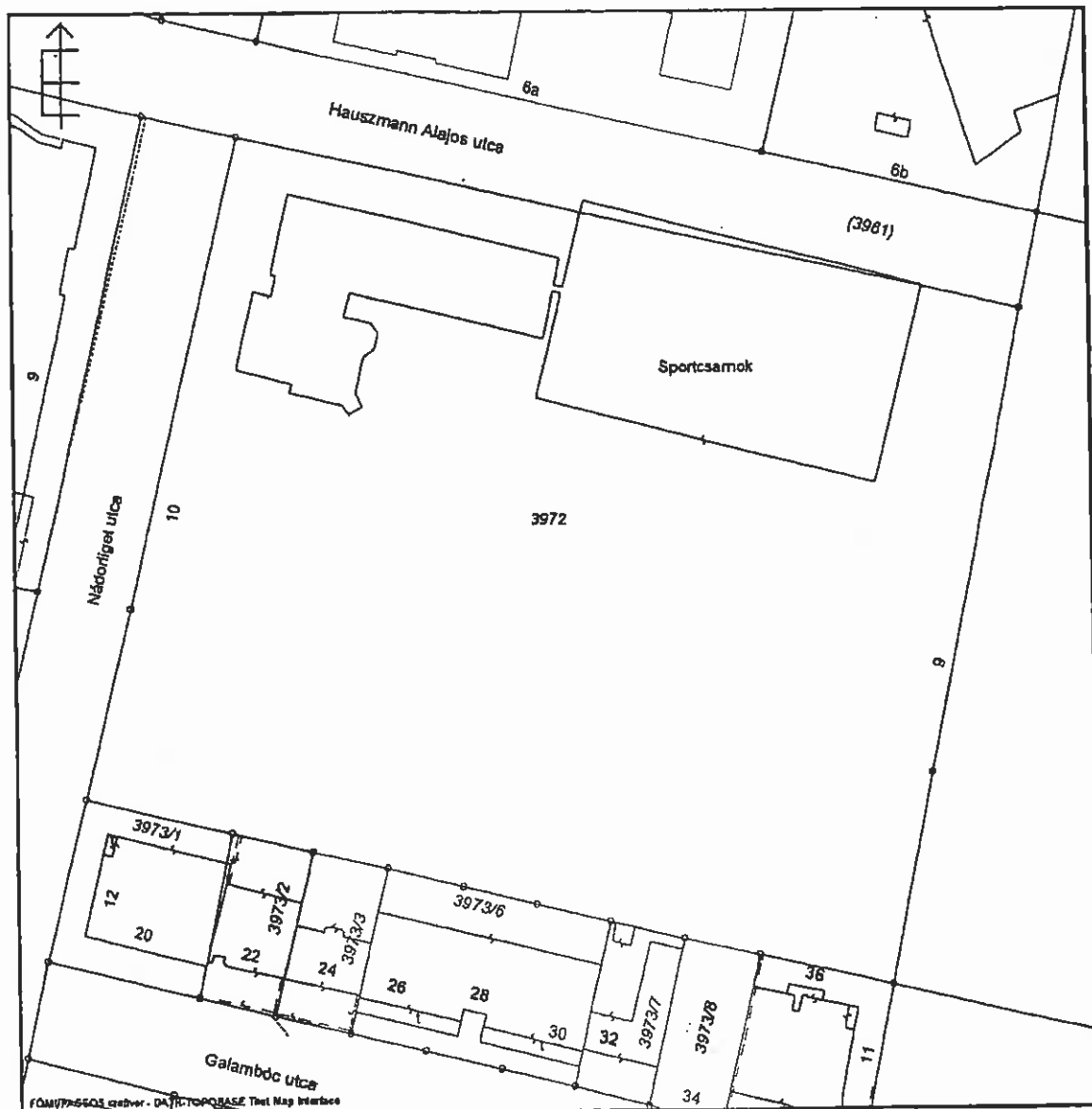
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 PF. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDA PEST XI.KER. belterület 3972

Megrendelés szám: 9000/1443/2009

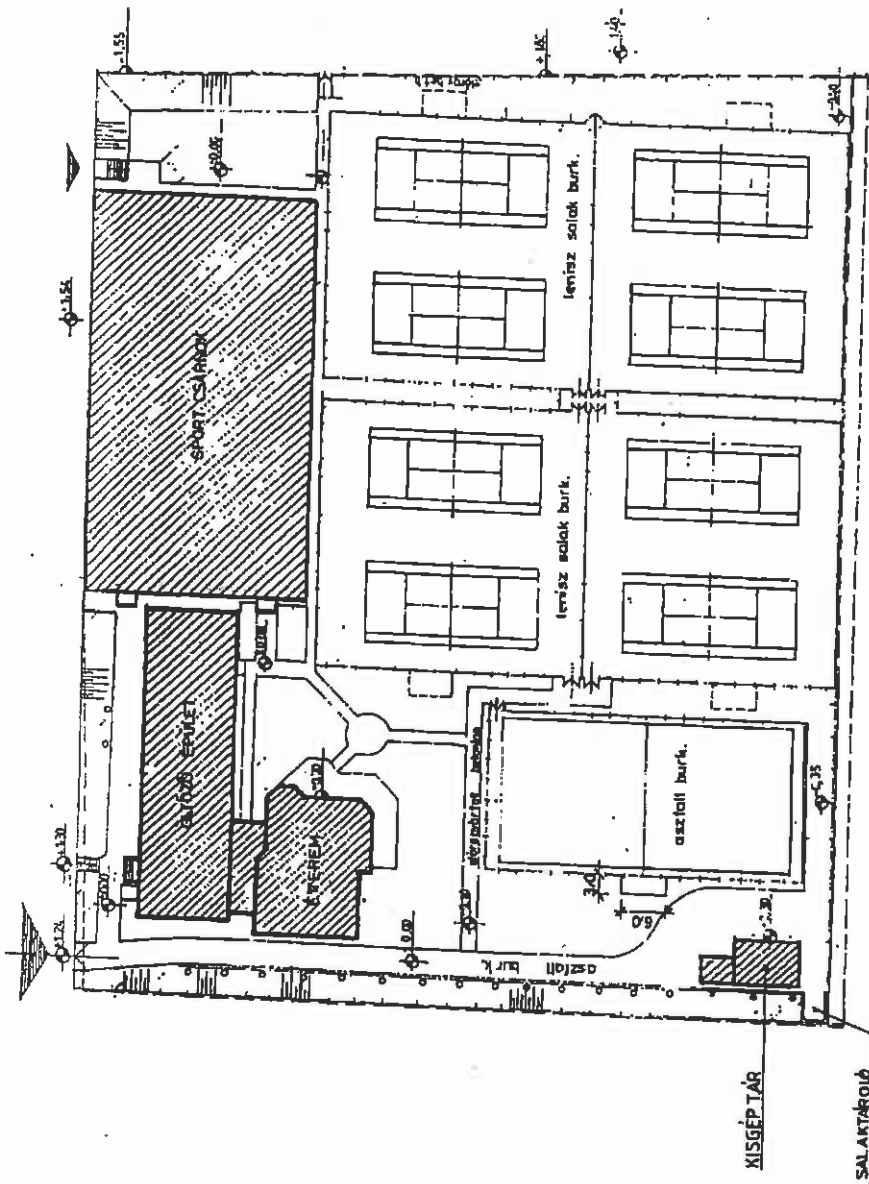
Méretarány: 1 : 1000



2009.03.23 12:54:37

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

HAUSZMANN ALAJOS U.



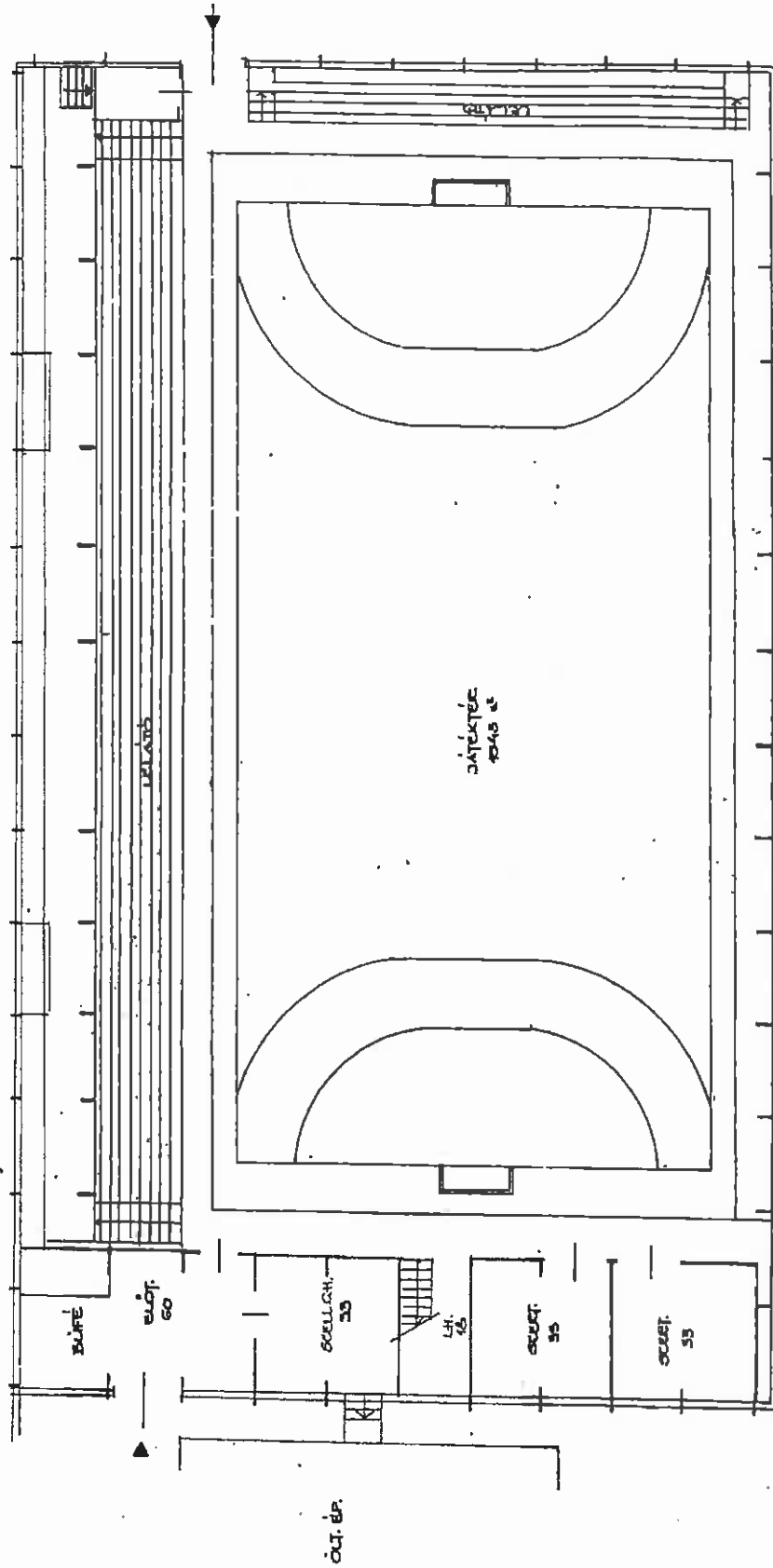
SZEREMI U.

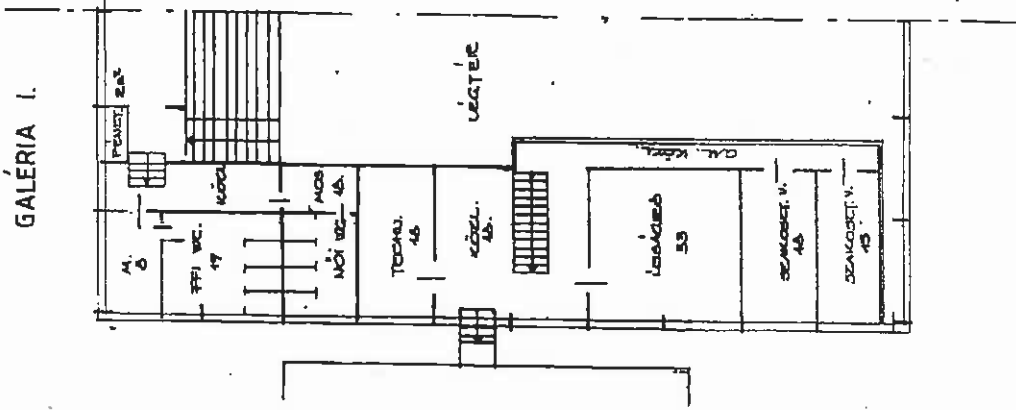
KISGÉP TÁR

SALAKTÁR

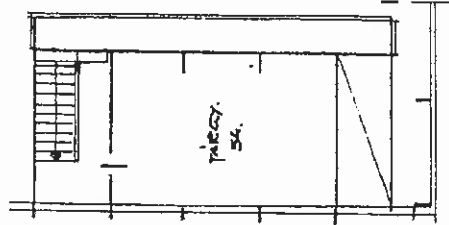
HAUSZMANN SPORTCSARNOK

FSZT

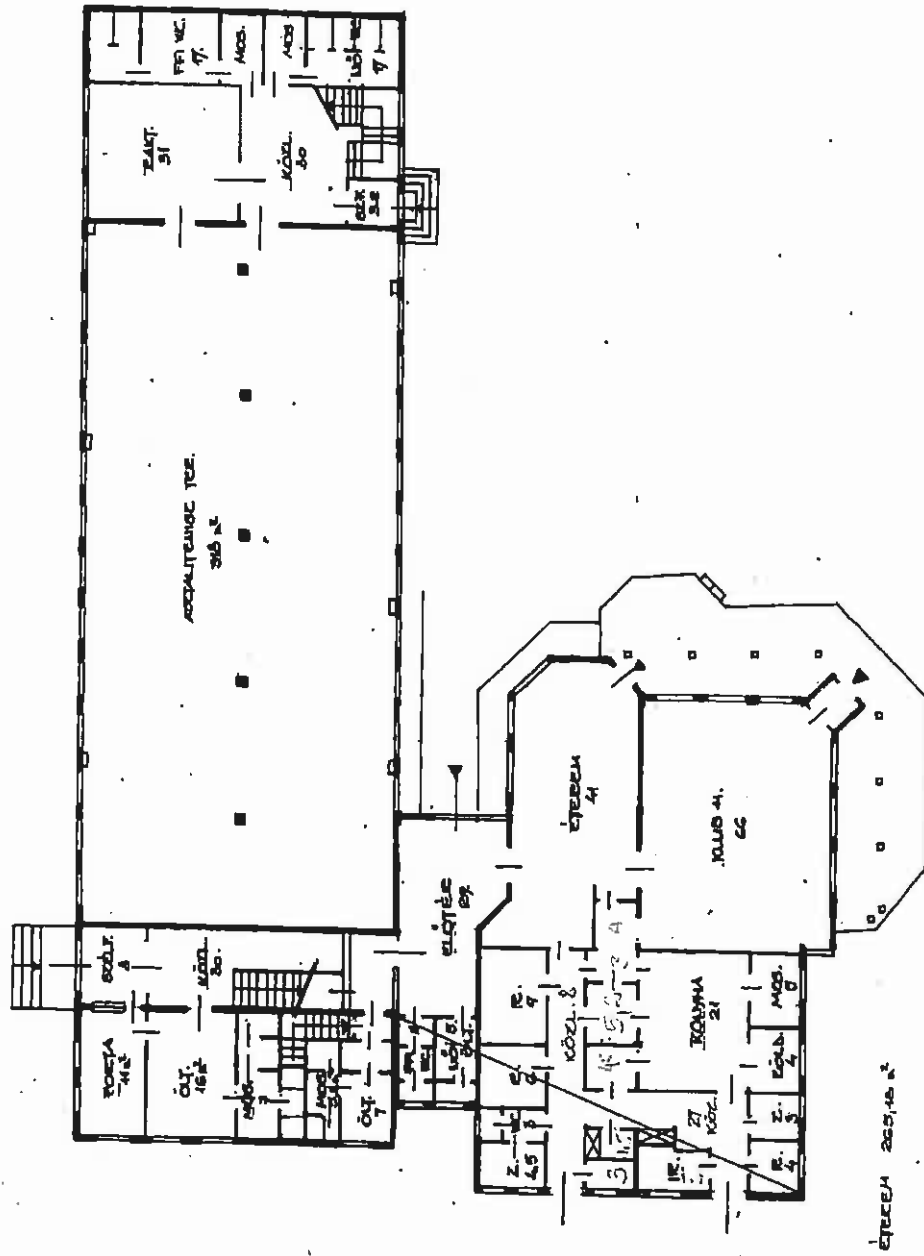




GALÉRIA II.

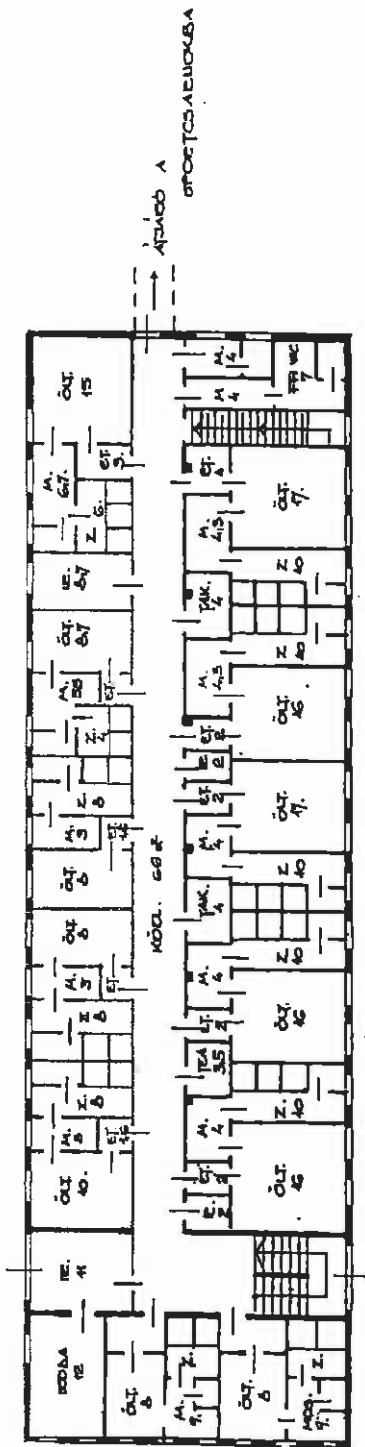


ÖLTÖZŐ es ÉTTEREM
FSZT.



ÖLTÖZŐ ÉP.
I. EM.

4 19
2.2.02



Alapterületi kimutatás és helyiséglista

Sportcsarnok		
<u>Földszint:</u>	m2	
Játéktér	1543	
Szertár	33	
Szertár	33	
Lépcsőház	18	
Szellőző gépház	33	
Büfé és előtér	60	
<u>Galéria:</u>		
Pénztár	2	
Közlekedő	10	
Mosdó	8	
Ffi WC	19	
Női WC+mosdó	18	
Studio	18	
Újságíró	33	
Szaktály	18	
Szaktály	15	
Tárgyaló	54	
Mindösszesen	1915	m2
Öltöző épület		
<u>Földszint:</u>		
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
<u>Emelet:</u>		
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

3946/5	SZ	50%	3,0	35%Z
XI/11	9,0-23,0	3000		(20%Z)

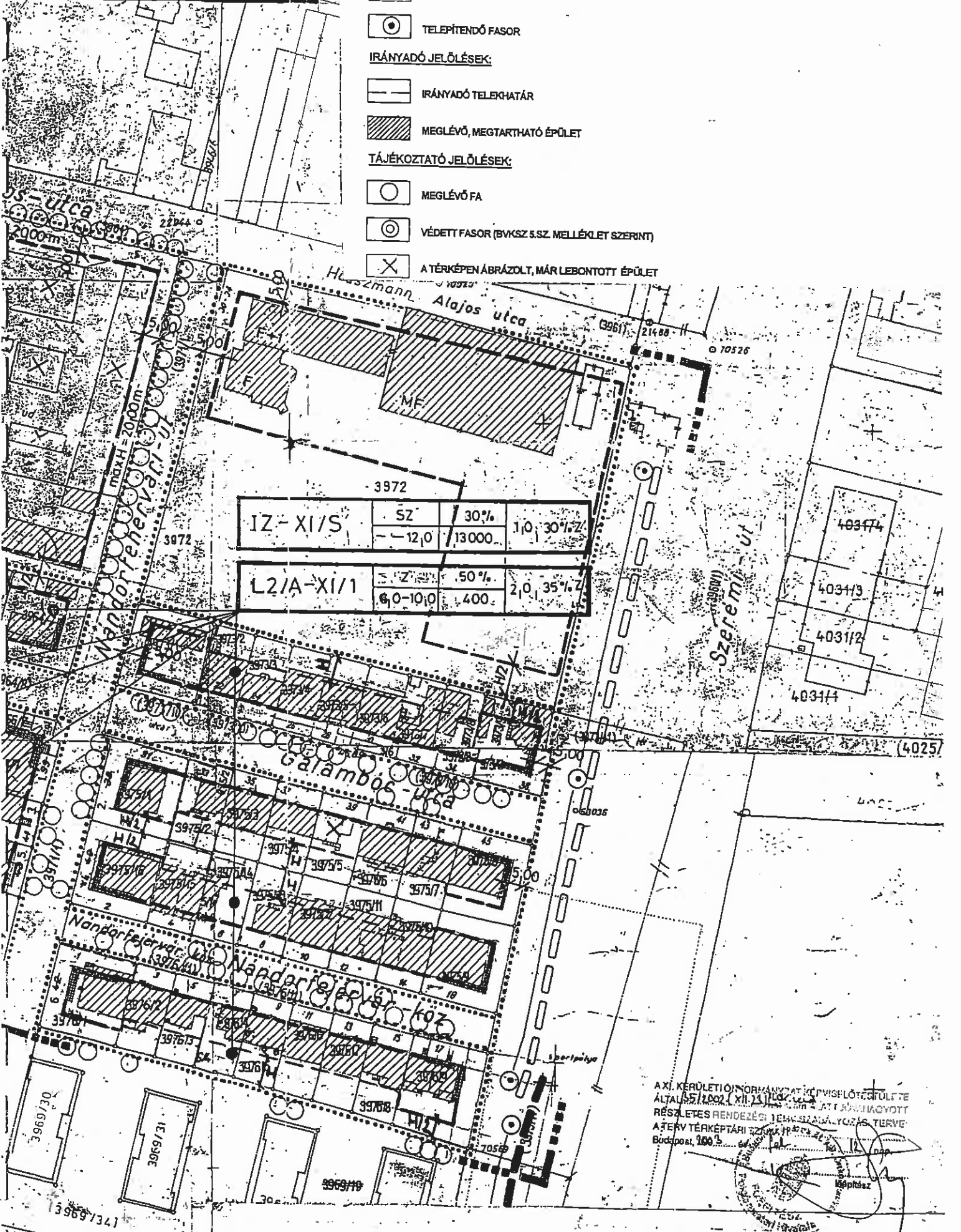
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- TERVEZETT ZAJGÁTLÓFAL
- MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ ZAJGÁTLÓFAL
- TELEPÍTENDŐ FASOR

IRÁNYADÓ JELÖLÉSEK:

- IRÁNYADÓ TELEKCHATÁR
- MEGLÉVŐ, MEGTARTHATÓ ÉPÜLET

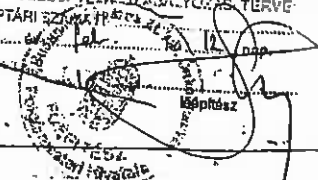
TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK:

- MEGLÉVŐ FA
- VÉDETT FASOR (BVKSZ 5.SZ. MELLÉKLET SZERINT)
- A TÉRKÉPEN ÁBRÁZOLT, MÁR LEBONTOTT ÉPÜLET



3972	IZ-XI/S	SZ	30%	1,0	30%Z
		12,0	13000		
	L2/A-XI/1	SZ	50%	2,0	35%Z
		6,0-10,0	400		

AXI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÖZMŰVELŐSÉGI FŐLTETE
 ÁLTAL 55/2002. (XII. 23.) ÖK. SZ. HATÁROZATTAL JOVÁNYAGYOTT
 RÉSZLETES RENDEZÉSI Tervezési és Építési Terve
 A TERV TÁRKÉPTÁRI SZÁMA: 100/2002/12/100
 Budapest, 2003. évi május 12. napján



- (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 telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Színterületi 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 /hrsz. (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

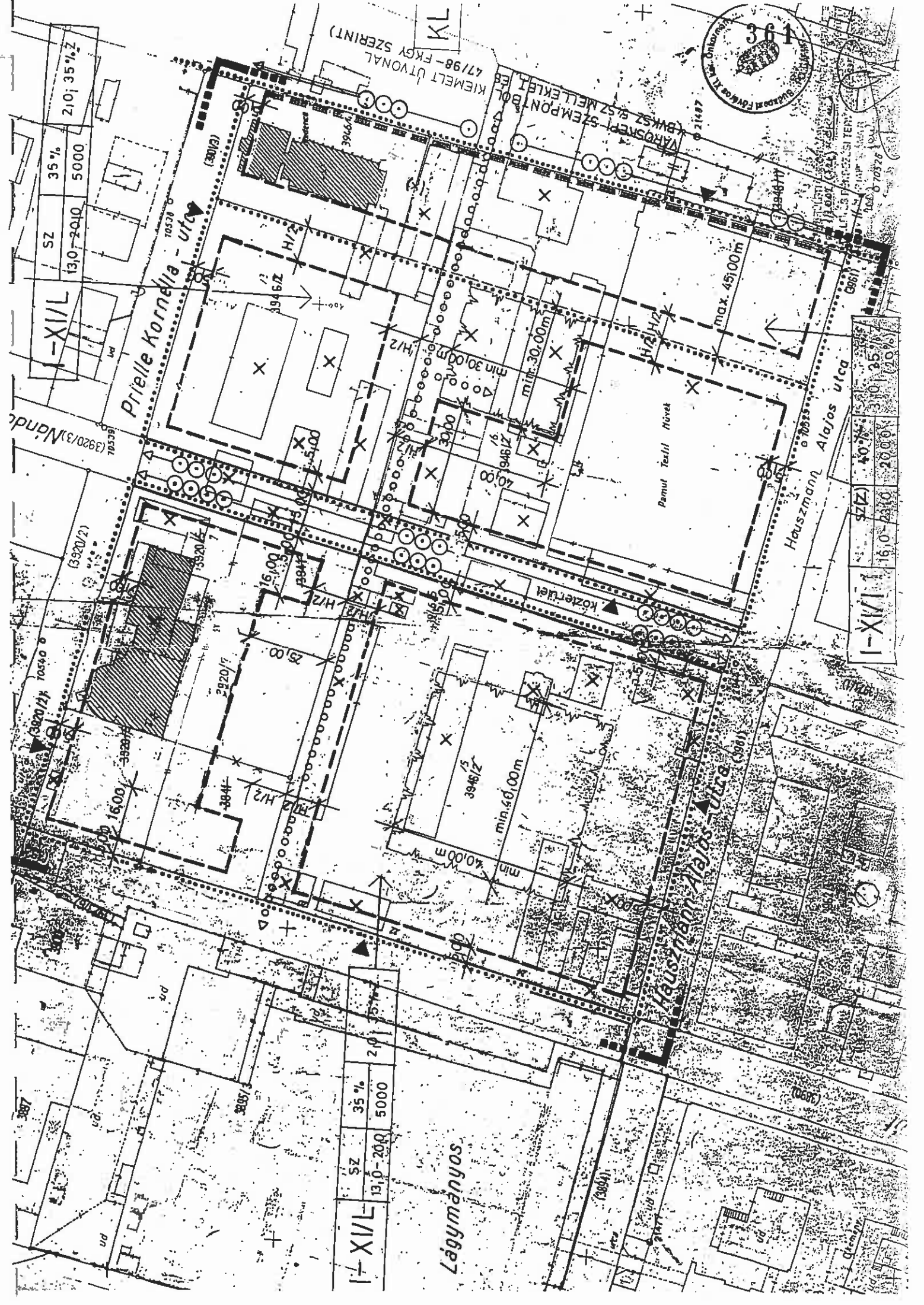
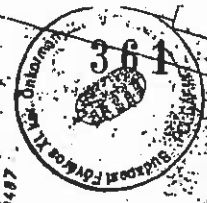
7. §

- (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) hátsókertet kell kialakítani.
- (7) Az építési övezetben épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben tűzfal nem marad takaratlanul.



KIEMELT ÜTVONAL
47/98 - FKGY SZERINT)

VÁROSMÉRTŐ SZEMPONT BÖL
(BKVSZ 9/52 MELLÉKLET)

Prielle Kornélia utca

Hauszmann Alajos utca

Hauszmann Alajos utca

Sövényház utca

Pamut Textil Hóvétel

SZ	35%
13,0	20,0
210	35%Z
5000	

SZ	40%
16,0	20,0
2425	35
20000	(90%)

SZ	35%
13,0	20,0
210	35%Z
5000	

Nándor utca

3897

3895

3894

3890

3891

3892

3893

3894

3895

3896

3897

3898

3899

3900

3901

3902

3903

3904

3905

3906

3907

3908

3909

3910

3911

3912

3913

3914

3915

3916

3917

3918

3919

3920

3921

3922

3923

3924

3925

I-XI/I
„Főútvonal 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- elválasztó 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