


Az előterjesztés 1. számú melléklete

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE		

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2010. október 12-én** (kedden) **8,00 órai** kezdettel a **Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében** (1211 Budapest, Szent Imre tér 10. fsz. 5.) megtartott alakuló ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 13. pontja: (204. sz. előterjesztés)
Előterjesztés a népszavazási kérdésekről

549/2010.(X.12.)Kt

HATÁROZAT

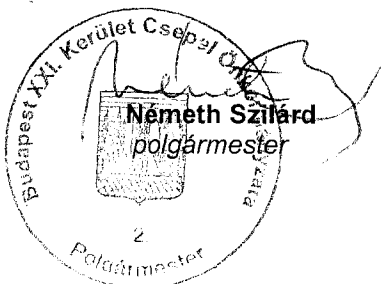
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepel SC Alapítvány Béke téri (Hrsz. 201861/2) és Duna-parti (Hrsz.209956 és Hrsz.209951/4) ingatlanain kizárólag sportcélú fejlesztést engedélyező kerületi szabályozási tervről helyi rendeletet alkot.

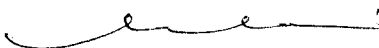
Határidő: elfogadásra: azonnal
Felelős: elfogadásért: Németh Szilárd polgármester

21 igen
0 nem
1 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.




dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés 2. számú melléklete

Megrendelő:
Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt.
1215 Bp. Katona József utca 62-64
Adószám: 14010411-2-43

Készítette: Vagyon-Érték Kft.
1112 Budapest Kápolna út 8.

Adószám: 10578959-2-43

MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Csepel Sport Club Alapítvány tulajdonában lévő Budapest XXI. ker.
Béke tér 1. számú, belterület 201861/2 helyrajzi szám alatti ingatlan egy
részének értékbecslése.



Csepel SC Alapítvány -Nehézatlétikai csarnok

A szakvélemény készült 4 példányban.

- 3 pld. Megrendelő
- 1 pld. Szakértő irattára.

Budapest, 2014 szeptember 30.

A szakvéleményt készítette:

3
Ez a számú példány.

VAGYON-ÉRTÉK Kft.
Igazságügyi Szakértő Társaság
1112 Budapest, Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 010459
Adószám: 10578959-2-43
Bankszámlaszám:
11996231-06102179-10000001

Vagyon-Érték kft.
1112. Bp. Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 010459

ÉRTÉKBIZONYÍTVÁNY!

Igazolom,

**hogy a Csepel Sport Club Alapítvány tulajdonában lévő Budapest
XXI. ker. belterület
201861/2 helyrajzi számú
Ingatlan egy részének értékét értékbecslésem alapján**

**297 500 000 Ft. azaz Kettőszázkilencvenhétmillió ötszázezer Ft.-
ban állapítom meg.**

Az értékek ÁFA nélkül értendők!

Az értékek megállapításának érvényességi ideje 2014

Budapest 2014 szeptember 30.

VAGYON-ÉRTÉK Kft.
Igazságügyi Szakértő Társaság
1112 Budapest, Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 010459
Adószám: 10578959-2-43
Bankszámlaszám:
11999231-06102179-10000001

.....
Vagyon-Érték Kft.
Ügyvezető igazgató
1112 Bp. Kápolna út 8
Nyilvántartási szám:010459



.....
Dr. techn. Németh László
okl. építőmérnök, ig. szakértő
1112 Bp. Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 009375

TARTALOMJEGYZÉK

FELZETLAP	1. old.
ÉRTÉKBIZONYÍTVÁNY.....	2. old.
TARTALOMJEGYZÉK.....	3. old.
1. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, ELŐZMÉNYEK.....	4. old
2. A SZAKÉRTŐ FELADATA.....	4. old.
3. A SZAKVÉLEMÉNYBEN SZEREPLŐ ALAPADATOK BEMUTATÁSA ÉS A SZAKVÉLEMÉNY SZÁMÁRA TÖRTÉNŐ FELDOLGOZÁSA.....	4. old.
4. A SZAKVÉLEMÉNY FELDOLGOZÁSÁNAK MÓDJA ÉS A SZAKÉRTŐ MEGÁLLAPÍTÁSAI.....	9. old.
5. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17. old
MELLÉKLETEK.....	19. old.

1. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, ELŐZMÉNYEK.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.(1215 Bp. Katona József utca 62-64) megbízta a Vagyon-Érték Kft-t (112 Budapest Kápolna út 8.) a Csepel Sport Club Alapítvány tulajdonában lévő Budapest XXI. ker. Béke tér 1sz. alatti belterület 201861/2 Hrsz. ingatlan egy részének értékbecslésével.

2. A SZAKÉRTŐ FELADATA.

Az alapítvány 1/1 tulajdoni hányadában lévő ingatlanok egy részét képező

- telekingatlan,
- nehéztalétkai csarnok,
- drink bár,
- raktár
- és parkoló

épületeinek két – későbbiekben ismertetett - módszerrel kell megbecsülnöm az ingatlan aktuális piaci értékét adás-vétel céljából.

3. SZAKVÉLEMÉNYBEN SZEREPLŐ ALAPADATOK BEMUTATÁSA, A SZAKVÉLEMÉNY SZÁMÁRA TÖRTÉNŐ FELDOLGOZÁSA.

Megjegyzés:

Megbízó adatszolgáltatásként átadott a szóban forgó épületekről alaprajzokat. Ezek adatait átvizsgáltam, néhányat méréssel kontrolláltam, és a 2014.09.29.-én megtartott helyszíni szemlén egyeztettem. Az adatokat továbbdolgozásra megfelelőnek találtam. Az alaprajzokat mellékelem és a vizsgált ingatlanrészekről fényképfelvételeket is készítettem.

3.1. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA.

3.11 Környezet bemutatása:

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, kertvárosi környezetben az Erdőalja út és a Völgy utca sarkán található, melyről készített helyszínrajzokat ill. térképeket az 5., 6., és 7. oldalon mutatom be. A Csepel SC-ről rövid bemutatás a 2.sz.

Mellékletben található.

Az ingatlan környezetét a 6.számú Mellékletben található fénykép felvételekkel mutatom be.

A vizsgált ingatlan jól megközelíthető, teljes körű infrastruktúrával ellátott, mivel központi helyek közvetlen közelében van, ezért a közelben, közintézmények bevásárlási lehetőségek gyalogosan könnyen elérhetők.

Telekrész 6 164,14nm nagyságú.

Budapest, XXI. ker., Béke téri Stadion

képek / adatok

történet

belépőjegyek (4)

mérések

egyéb fényképek

segítség

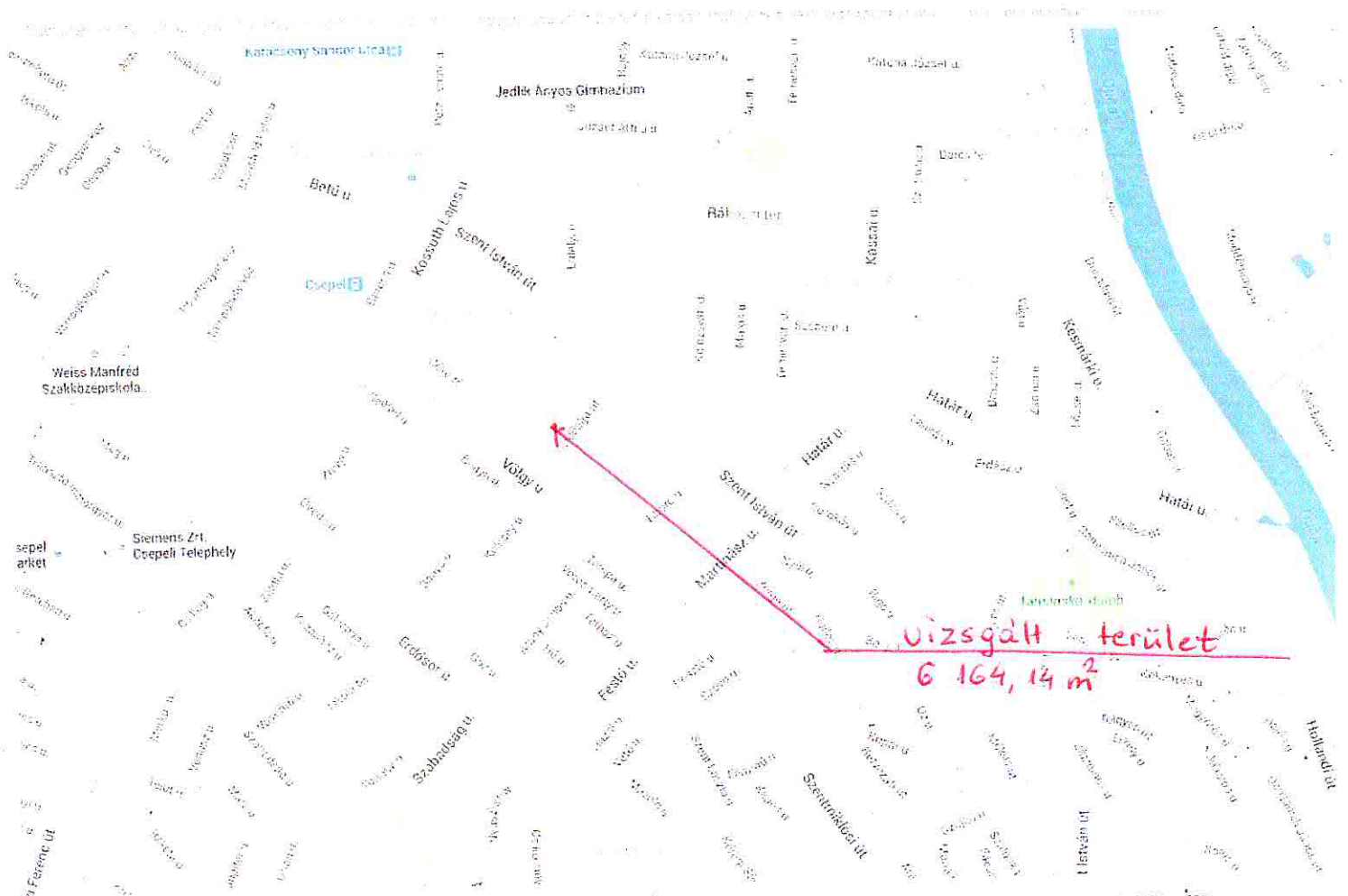
A létesítmény címe:

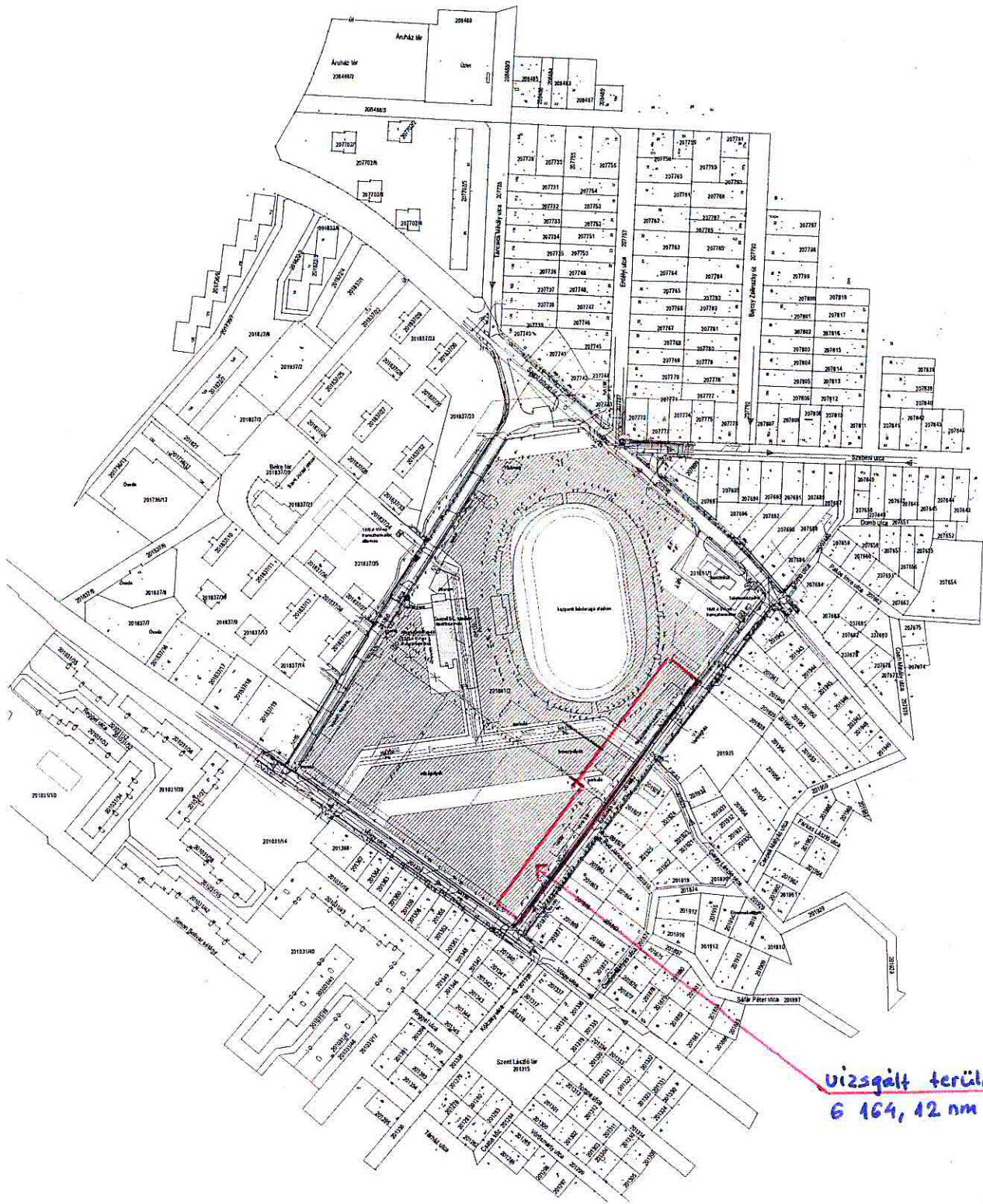
1212 Budapest, Béke tér 1.

47.41897,19.072829

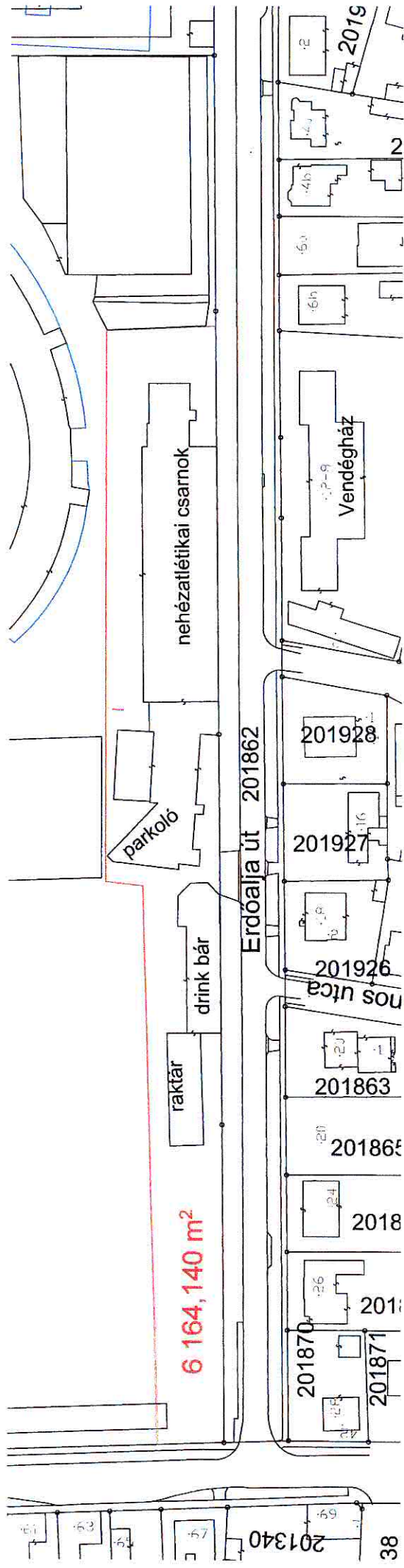


Budapesti stadiontérkép (Budapest, XXI. ker.) »





Vizsgált terület
6 164, 12 nm



3.2. A felépítmények műszaki adatainak leírása és méreteinek bemutatása:

3.21 Nehézatlétkai csarnok:

Ez az épület vegyes szerkezetű. Maga a csarnoképület előre-gyártott oldal és földem panelekből épült az 1970-es években. A mára már 40 éves épület a korának megfelelően avult állapotú!

- Megvizsgálandó az alapozása, mivel szigetelési hiányosságra utaló felvizesedés nyomait láttam. Lásd. Fotók!
- A földempanelek elmozdulásai miatt a tetőbeázás nyomai is láthatók, mely a tetőszigetelés hiányosságait is felveti. Az újraszigetelés nem elkerülhető! Lásd. Fotók!
- A csapadékvíz bevezetés a csarnoképületbe nem szerencsés műszaki megoldás. Annak szigetelése nehéz feladat, mert az épület utólagos hőmozgása, az alap süllyedései előidézik a csapadékvíz befolyásának lehetőségeit. Lásd. Fotók!
- A parkettaburkolat elavult, korszerű sportburkolattal való cseréje időszerű! Lásd. Fotók!

Területi adatok:

A területi adatokat a mellékelt tervekről vettem át!

Birkózócsarnok :	645,27 nm		
Vívóterem :	214,73 nm		
RSG terem:	260,51 nm		
Összesen:	1 120,51 nm	Csarnokrész:	1 121 nm
<hr/>			
Földszint:	423,12 nm		
Emelet:	365,83 nm		
Tornaterem,WC:	140,64 nm		
Összesen:	929,59 nm	Fejépületek összesen:	930 nm

A fejépületek hagyományos téglából épült épületrészek. A földszint és az emelet kiszolgálja a birkózók, atléták, öttusázók edzési, öltözési, tisztálkodási, raktár és irodaigényeit. A mintegy 40 éves épület statikailag szemrevételezés alapján rendben van!

A nyílászárók, padozatok, WC-s fürdőberendezések cseréje esedékes egy felújítás alkalmával. Megkeresendő, főleg a tornaépületi részen és az atlétikai szakosztályi területen a beázások okai, melyek elhárítása –esetleges tetőjavítással (lapos-tető!!) indokolt.

3.22 Drink bár.

Az épület hagyományos épületszerkezetű, leginkább a tetőtér beépítéses családi házakhoz hasonlítható, valamivel nagyobb méretben. Az építés óta eltelt évek – kb. 40 év- meglátszik az épület állapotán. Semmiféle fenntartási munkát nem végeztek, javításokat sem.

A nyílászárók avultak, a tetőszerkezet átvizsgálendő, a kiugró faszerkezetek festetlenek, korhadásnak indulnak, ha sürgősen nem kezelik le szakszerűen!

Az ereszcSATORNÁK HIÁNYOZNAK. Nyilván a belső padozatok, szaniterek felújítandók, cserére szorulnak. Festés-mázolás elengedhetetlen!

Lásd. Fotók!

Megvizsgálendő az épület funkciójának célszerűbb átalakítása!

Adatok:

Földszint:	82,69nm+ 232,23 nm=	314, 93 nm		
Tetőtér:		206,19 nm		
Összesen :		521,11nm	azaz	521 nm!

3.23 Raktár:

A raktár épület lényegében egy nagyobb fabarakk. Az építkezés óta eltelt mintegy 40 év ezt az épületet viselte meg a legjobban! Felújítással, tetőjavítással, csapadékvíz elvezetéssel még 10-20 évre használatra megmenthető. Megvizsgálendő ezért megtartása, esetleg egy hagyományos szerkezetű, a Drink bár funkcióváltásával együtt egy kiegészítő funkció megépítése.

Adatok:

Iroda, szoc. rész:	75,30 nm			
Raktár :	144,05 nm			
Összesen:	219,35 nm		azaz	219 nm

4. A SZAKVÉLEMÉNY ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREINEK BEMUTATÁSA ÉS AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELKÉSZÍTÉSE.

4/1 Az értékelési módszerek ismertetése

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározási módszereit „A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet foglalja össze.

A rendelet szerint a hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a., a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- b., a költségalapú értékelés,
- c., a hozamszámításon alapuló értékelés.

Az alábbiakban az alkalmazott értékelési módok módszertanát, az értékelés során használt fogalmakat ismertetem:

4.11 Piaci (forgalmi) érték

A TEGOVA (Állóeszköz értékelők Európai Csoportja) útmutatója az alábbi módon definiálja a piaci érték fogalmát:

„... Piaci érték alatt az a várható ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, az adásvétel szokásos piaci körülmények között zajlik le és annak lebonyolítására, az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre ...”

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. alaphalmaz kiválasztása,
2. adatok csoportosítása, elemzése,
3. fajlagos alapérték meghatározása,
4. értékmodosító tények, körülmények ill. tényezők elemzése,
5. fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők, körülmények ill. tények figyelembe vételével történik.

Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára - ismereteim szerint- nem jellemző.

Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

4.12 Jelen esetben ezen módszer segítségével az alábbiak szerint készítem el a szakvéleményem piaci összehasonlító adatok alapján készült értékbecslését:

Piaci összehasonlító értékek bemutatása:

Megjegyzés:

1. Az értékelt alapterülete: 1 121 nm
2. Összehasonlító piaci hirdetési adatok a 5.11, 5.12, és az 5.14 sz. Mellékletben található!
3. Az Egyéb korrekciós tényező 25 %-os mértékben azért került bevezetésre, mert a vizsgált esetben jelentős telekhányad tartozik az egyes létesítményekhez.

CÍM	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
ALAPADATOK					
Alapterület (m ²)	1 860	1 088	1 378	1 094	700
Ár (eFt)	180 000	190 000	110 000	85 000	100 000
Adatforrás	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet
Kínálat / Tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Ajánlat időpontja	2014	2014	2014	2014	2014
Fajlagos ár(Ft/nm)	96 774	174 632	79 826	77 697	142 857
Kínálati ár miatti korrekció	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált fajlagos alapár – hirdetés miatt-Ft/ m ²	87 097	157 169	71 843	69 927	128 571
<i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
Egyéb korr. tényező	25%	25%	25%	25%	25%
Korrigált fajlagos értékek (Ft/nm)	108 871	196 461	89 804	87 409	160 714

CÍM	Összehasonlító 6.	Összehasonlító 7.	Összehasonlító 8.	Összehasonlító 9.
ALAPADATOK				
Alapterület (m ²)	1 100	1 710	2 422	535
Ár (Ft)	85 000	223 000	220 000	55 000
Adatforrás	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet	lásd melléklet
Kínálat / Tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Eladás / Ajánlat időpontja	2014	2014	2014	2014
Fajlagos ár(Ft/nm)	77 273	130 409	90 834	102 804
Kínálati ár miatti korrekció	- 10 %	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrigált fajlagos alapár – Ft/ m ²	69 545	117 368	81 751	92 523
<i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
Egyéb korr. tényező	25%	25%	25%	25%
Korrigált fajlagos értékek (Ft/nm)	86 931	146 710	102 189	115 654

Végső átlagos korrigált fajlagos érték Ft/nm :	121 638
--	---------

1. A Nehézatléitikai csarnoképület piaci értéke:

Hasznos alapterület: 1 121 nm
Végleges átlagos korrigált fajlagos érték: 121 638 Ft/nm
A Nehézatléitikai csarnok piaci értéke:

Tehát $1\,121\text{ nm} \times 121\,638\text{ Ft/nm} = 136\,356\,198\text{ Ft}$

A további ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása:

2. Drink bár piaci forgalmi értéke:

Hasznos alapterület: 521 nm
Korrigált piaci fajlagos érték: 148 964 Ft/nm
-20 % korrekció a műszaki állapot miatt: 29 793 Ft/nm
Végleges átlagos korrigált fajlagos érték: 119 171 Ft/nm
Drink bár piaci értéke: $521\text{ nm} \times 119\,171\text{ Ft/nm} = 62\,088\,091\text{ Ft}$.

2. Raktár piaci forgalmi értéke:

Hasznos alapterület: 189 nm
Korrigált piaci fajlagos érték: 116 718 Ft/nm
-20 % korrekció a műszaki állapot miatt: 23 344 Ft/nm
Végleges átlagos korrigált fajlagos érték: 93 374 Ft/nm
Raktár piaci értéke: $189\text{ nm} \times 93\,374\text{ Ft/nm} = 17\,647\,686\text{ Ft}$.

Sorszám:	Megnevezés	Számított piaci érték Ft.
1.	Nhézatléitikai csarnok	136 356 198
2.	Drinkbár	62 088 091
3.	Raktár	17 647 686
	Piaci forgalmi érték összesen	216 091 975
	Kerekített piaci forgalmi érték összesen:	216 100 000

A megállapított értékek ÁFA nélkül értendők!!

4.21 Költségalapú – újraelőállítási- értékelés

A költségalapú 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.

A módszer fő lépései:

1. telekérték meghatározása,
2. felépítmény újraépítési költségének meghatározása,
3. avulások számítása,
4. a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az össz-értékhez viszonyítani.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti.

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.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és komplex ingatlanértékelés esetén a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított ún. költségalapú érték.

4.22 Jelen esetben az alábbiakban ezt a módszert is alkalmaztam szakvéleményem számszerű kidolgozásánál:

A telek értékének megállapítása:

A telek piaci értékének meghatározása történik ebben a pontban először. Ez gyakorlatilag a hasonló nagyságrendű belterületi telkek hirdetési adatainak beszerzését és azon értékek megfelelő korrekcióját jelenti a módszer ismertetésében szereplő szempontok leírása értelmében. Eladó spotcélú ill. annak minősített telekingatlan nem találtam, ezért a Csepelen hasonló fekvésű, de ipari környezetben lévő hasonló nagyságú ingatlanokból választottam.

Az ingatlan.com hirdetési portálról választottam ki a piaci összehasonlító adatokat, melyeket a 5.12.sz. Melléklet-be helyeztem el.

Megjegyzés az alábbi Táblázat értelmezéséhez:

1. Korrekció: -10 %-ot levontam a fajlagos értékből, a hirdetési árak figyelembe vétele miatt.
2. A 19 000 Ft/nm és a 27 000 Ft/nm közötti fajlagos értékeket vettem figyelembe a végleges fajlagos érték megállapításához!
3. Funkció miatti korrekciót is alkalmaztam, mivel a sportcélú ingatlanok, melyeket nem befektetési céllal vásárolnak, nem képeznek olyan magas piaci értéket. Így a telek végső értékének megállapításánál a hirdetési áraknál alkalmazott -10%-on túl még 70%-os egységes korrekciót alkalmaztam funkcióeltérés miatt.

Sorszám:	Telek helye, területe nm	Eladási árak: eFt.	Fajlagos érték Ft/nm	Korr. ténye zők %	Hirdetés miatt korrigált átlagos fajlagos érték Ft/nm
1.	Budapest 21. kerület, 6 666 nm.	180 000	27 002	-10	24 302
2.	Budapest 21. kerület, 4 500 nm.	110 000	24 444	-10	21 999
3.	Budapest 21. kerület, 4 315 nm.	129 000	29 896	-10	26 906
4.	Budapest 21. kerület, 4 000 nm.	85 000	21 250	-10	19 125
Hirdetés miatt korrigált átlagos fajlagos érték Ft/nm					22 333

Tekintettel arra, hogy a fenti ingatlanértékek forgalomképes, belterületi, megfelelő mértani alakú ipari, kereskedelmi célra szabadon hasznosíthatók, ezért a Megjegyzés - ben megfogalmazottak miatt – 65 % -os funkcióváltásbeli korrekciót alkalmaztam egységesen, így a végleges ,átlagos, fajlagos piaci érték

$$22\,333\text{Ft/nm} \times 0,65 = 14\,516\text{ Ft/nm.}$$

A 201861/2 Hrsz.-ú, 6 664,14 nm nagyságú telekingatlan felépítmények nélküli értékét az alábbiak szerint

$$6\,664,14\text{ nm} \times 14\,516\text{ Ft/nm} = 89\,478\,656\text{-ban, azaz } 90\,000\,000\text{ Ft-ban}$$

állapítom meg.

A vizsgált felépítmények értékének meghatározása:

Az egyes felépítmények alapterületi adatait a korábbiakban bemutattam. Az egyes felépítmények költségalapú (újraelőállítási) értékeit táblázatosan dolgoztam fel. Az Építőipari Költségszámítási Segédlet röviden ÉKS lásd. 5.21 sz. Melléklet. adatait használtam fel megfelelő korrekcióval a táblázatban. A felépítmények alapterületeit kell szorozni az ÉKS megfelelő építményeinél szereplő egységárakkal, és így megkapom a felépítmények újraelőállítási értékeit.

Tekintettel arra, hogy ezen építmények korát csak becsülni tudtam így a becsült koruk ill. műszaki állapotuk alapján végeztem el az avultatási számításokat.

Szakértői véleményem szerint átlagéletkorukat 40 évvel számolva és műszaki állapotukat is ennek megfelelőnek tekintve 40%-os avulást vettem figyelembe. Így az újraelőállítási érték 60 %-a az avultatott érték azaz az illető ingatlan építményeinek költségalapú értéke.

Az ingatlan építményeinek költségalapú értékének táblázatos feldolgozása:

Sorszám.	Megnevezés	Menny. nm	Egységár Ft/nm	Érték Ft/2014	Avult-Sági 40 %	Avult érték Ft
1.	Nehéztalétkai Csarnok épület	1 121	167 500 0,7 szorzóval= 117 250	131 437 250	0,6	78 862 350
2.	Földszint, Emelet, Tornacsarnok, WC ép.	930	167 500	155 775 000	0,6	93 465 000
3.	Drinkbár épület	521	250 400 X 0,8= 200 320	104 366 720	0,6	62 620 032
4.	Raktárépület					
4/1	Szoc. helyiségek	75	114 000	8 550 000	0,5	4 275 000
4/2	Raktár	114	109 200	12 448 800	0,5	6 224 400
	Épület összesen:					245 446 382

5.	Parkoló kerítés	385 200	3 000 8 000	1 155 000 1 600 000	0,8 0,8	924 000 1 280 000
Építmények költségalapú értéke összesen:						247 650 400
Telekár:						90 000 000
Építmények költségalapú						337 650 400 Kerekítve

4.4 AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA.

A 4.12 pontban megállapítottam az ingatlan piaci forgalmi értékét, mely szerint az 216 100 000 Ft.

A 4.21 pontban megállapítottam az ingatlan költségalapú értékét, mely szerint az 338 000 000 Ft.

Tehát

az értékelt ingatlan jelenlegi állapotában lévő a piaci forgalmi értékét a költségalapú, és a piaci összehasonlító módszer 2:1 arányú súlyozott átlagáraként –ÁFA nélkül- az alábbiakban állapítom meg, mely szerint

$$(338\,000\,000 \times 2 + 216\,100\,000) : 3 = 892\,100\,000 : 3 = 297\,366\,964 \text{ Ft,}$$

mely kerekítve 297 500 000 Ft

azaz

Kettőszázkilencvenhétmillió ötszázezer forint

az ingatlan végső piaci forgalmi értéke

A fenti érték ÁFA mentesen értendő.

Az értékbecslésben szereplő ár 2014 12 31.-ig érvényes.

5. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az értékelő szakértő műszaki felmérést csak a szemrevételezés diagnosztikai szempontjai szerint végzett, feltárásokra, műszeres vizsgálatokra nem került sor.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatot.

Nem vizsgáltam részleteiben az adatszolgáltatás valóságtartalmát, a méret és területi adatok valódiságát .

A hipotézisek érvényességi feltételeit és határait a szakvélemény tartalmazza.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt fotók, dokumentumok, és egyéb írásos anyagok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakértő írásbeli engedélye szükséges ettől eltérő használat vagy esetleges nyilvánosságra hozás esetére.

Az igazságügyi szakértő a tudomására jutott ismereteket bizalmasan, a Megbízó érdekeinek képviseletében kezeli.

A szakértő nem érdekelt az ingatlan értékesítésében, nincs a díjazása sem összefüggésben az általa megállapítottakkal és pártatlan ezzel a megbízással kapcsolatban.

Budapest 2014 09 31.



.....
Dr. Németh László
okl. építőmérnök, ig. ü. szakértő
Nyilv. szám: 009375
VAGYON-ÉRTÉK Kft.
Igazságügyi Szakértő Társaság
1112 Budapest, Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 010459
Adószám: 10578959-2-43
Bankszámlaszám:
11996231-06102179-10000001

.....
Vagyon-Érték Kft.
1112 Bp. Kápolna út 8.
Nyilvántartási szám: 01045

MELLÉKLETEK

MELLÉKLETEK TARTALOMJEGYZÉKE

1. Tulajdoni lapok
2. Csepel SC bemutatása
3. Épületfeltüntető helyszínrajz
4. Alaprajzok
 - Nehézatlétkai csarnok (földszint, emelet, tornaterem WC épület)
 - Drink bár (földszint, emelet)
 - Raktár épület
5. Értékbecslés mellékletei
 - 5.1 Piaci összehasonlító adatok mellékletei
 - 5.11 Csarnok hirdetői adatok
 - 5.12 Telkek hirdetői adatai
 - 5.13 Házak hirdetői adatai
 - 5.14 Raktár-üzlet hirdetői adatok
 - 5.2 Költségalapú értékbecslés mellékletei
 - 5.21 ÉKS Épületek költségeinek fajlagos értékei
6. FOTÓK

MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lapok

Budapesti 1. Szármű Földhivatal
Budapest, XXI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/388785/2014
2014.09.29

Oldal: 1/2

Szektor: 45

BUDAPEST XXI.KER. 201861/2 helyrajzi szám

Beltérület 1212 BUDAPEST XXI.KER. Völgy utca.
Földrészlet területe változás előtt: 94666 (m2) törlő határozat: 40/2003
1. Az ingatlan adatai: terület kat.t.jöv. alomrészly adatok
alkészlet adatak: ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o k.fíll. ha m2 k.fíll

- Kivett sporttelep 9.4673 0.00

I. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 70846/1/2000/00.02.18
jogcím: alapítás 12351/1991/
jogállás: tulajdonos
név: CSEPEL SPORT CLUB ALAPÍTVÁNY
cím: 1212 BUDAPEST XXI.KER. Béke tér 1

II. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 70846/1/2000/00.02.18
Egyéb a 201861 hr-számú ingatlan negozatva /174m /12-ny.

bejegyző határozat, érkezési idő: 54597/1/2008/08.02.04
törlő határozat: 166574/1/2012/12.09.17

Egyetlenleges jelzálogjog 8 000 000 EUR, kézzelnyolcmillió EUR és járatlékai erejéig.
Térheli a Budapest XXI. ker. 205805 házszámú ingatlan is.
jogosult:
név: CIB KÖZÉP-EURÓPAI NEMZETKÖZI BANK ZRT. törzesszám: 10274140
cím: 1027 BUDAPEST Medve utca 4-14

bejegyző határozat, érkezési idő: 34597/1/2008/08.02.04
törlő határozat: 166574/1/2012/12.09.17

Vételi jog 2013.01.23-i-9
btalás: III/2.
jogosult:
név: CIB KÖZÉP-EURÓPAI NEMZETKÖZI BANK ZRT. törzesszám: 10274140
cím: 1027 BUDAPEST Medve utca 4-14

bejegyző határozat, érkezési idő: 132141/2/2009/09.06.26
törlő határozat: 166574/1/2012/12.09.17

Vételi jog 2014.06.15-9
jogosult:
név: CIB BANK ZRT. törzesszám: 41401027
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal:

2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/388785/2014
2014.09.29

Szektor : 45

BUDAPEST XXI. KER.
Beltérület 201861/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 160279/2/2010/10.08.10

Vezetékjog az ingatlan 619 m2 nagyságú területére, VMB-50/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 57935/1/2011/10.10.06

Vezetékjog az ingatlan 2 m2 nagyságú területére.
jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. Csepel SC bemutatása

Béke téri sporttelep

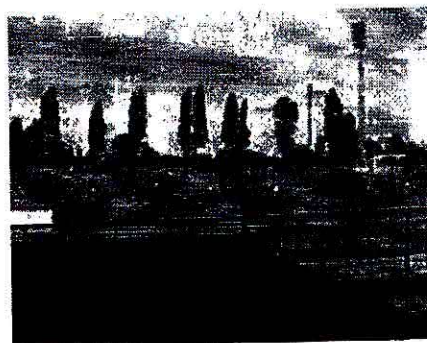
A Wikipédiából, a szabad enciklopédiából

A **Béke téri sporttelep** Budapest XXI. kerületében, Csepelen található. Áll egy labdarúgóstadionból, egy sportcsarnokból, három labdarúgó-edzőpályából és egy birkózócsarnokból

Tartalomjegyzék

- 1 A stadion
- 2 A Bajnokok Csarnoka
- 3 Az edzőpályák
- 4 Források
- 5 Lásd még
- 6 További információk

Csepel Stadion



A stadion adatai

Elhelyezkedés Budapest,
Csepel,
Magyarország

Építés éve 1930-as évek

Befogadóképesség 14 000

Tulajdoni viszonyok

Tulajdonos Csepel SC
Alapítvány

Kezelő Csepel FC

Bérlő Csepel FC

A stadion

Jelenleg a Csepel FC felnőtt férfi labdarúgó csapata használja. A stadion Magyarország 8. legnagyobb stadionja. A stadion befogadóképessége jelenleg 14000 fő, ebből 3000 ülőhely (500 fedett) és 11000 állóhely. (Az állóhelyek közül csak egy szektort szoktak megnyitni, amit az ultrák használnak.) A stadion nézőcsúcsa 34000 fő 1948-ban, egy Csepel SC-Ferencvárosi TC mérkőzésen.

A stadion rendelkezik 4 világítótesttel, egy eredményjelzővel, műanyagborítású futópályával és távolugró-pályákkal.

A Bajnokok Csarnoka

Bajnokok Csarnokának hívják Csepelen az 1950-es években épült, 2000 fő befogadóképességű sportcsarnokot, mivel 1989-ben bajnok lett az ebben a csarnokban játszó férfi kosárlabda és a férfi röplabdacsapat is. Jelenleg a Csepeli RC csapatai használják, illetve a tél folyamán itt rendezték meg a Csepel FC labdarúgó-gálát. Ezenkívül koncerteket is szoktak rendezni a Bajnokok Csarnokában.

Az edzőpályák

A sporttelep 3 edzőpályával rendelkezik. Ebből jelenleg kettőt használnak rendszeresen a Csepel FC utánpótlás és női labdarúgócsapatai. Az edzőpályák kisebb világítótestekkel rendelkeznek, ami lehetővé teszi a pályákon az esti edzést. A pályák minősége viszont, SAJNOS hagy elég sok kivetnivalót, bár a középső pályára 2008-ban új gyeperült. Az első számú pálya a mára korszerűtlen salak, a harmadik pálya pedig játékokra csak az MLSZ szerint alkalmas...

Források

- A Csepel FC honlapja (<http://www.csepelfc.hu>)

Lásd még

- Csepel FC
- Csepeli RC
- labdarúgás
- röplabda
- birkózás
- Kosárlabda
- Budapest XXI. kerülete

További információk

- A kerület honlapja (<http://www.csepel.hu>)
- A Csepel FC honlapja (<http://www.csepelfc.hu>)
- A Béke téri stadion a magyarfutball.hu-n (<http://www.magyarfutball.hu/hu/stadion/63>)

A lap eredeti címe: „http://hu.wikipedia.org/w/index.php?title=Béke_téri_sporttelep&oldid=14648639”

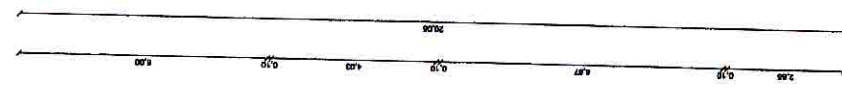
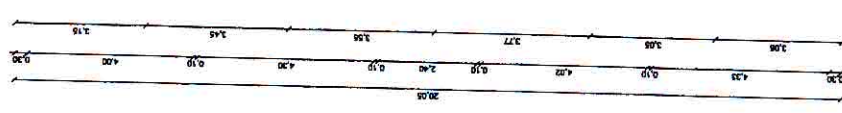
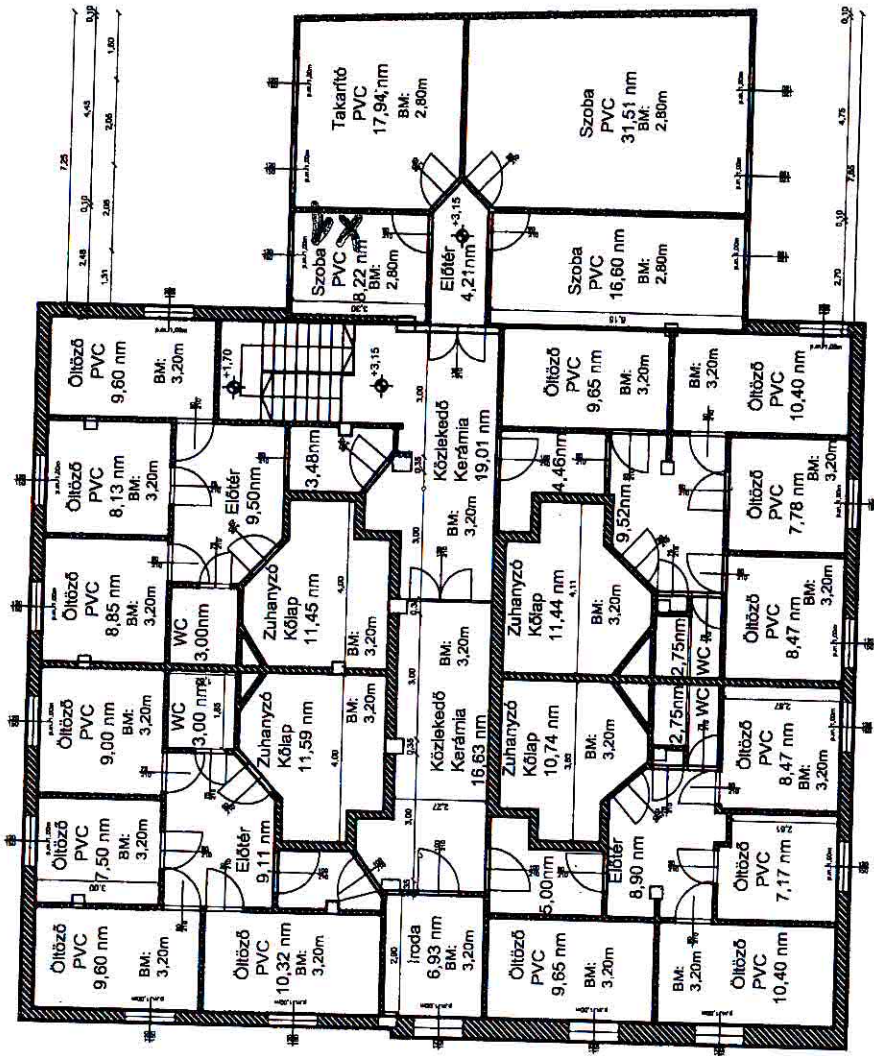
Kategória: Budapest XXI. kerülete

-
- A lap utolsó módosítása: 2014. május 11., 07:11
 - A lap szövege Creative Commons Nevezd meg! – Így add tovább! 3.0 licenc alatt van; egyes esetekben más módon is felhasználható. Részletekért lásd a felhasználási feltételeket.

3. Épületfeltüntetési helyszínrajz

4. Alaprajzok

- Nehézatlétkai csarnok (földszint, emelet, tornaterem WC épület)



Emelet:

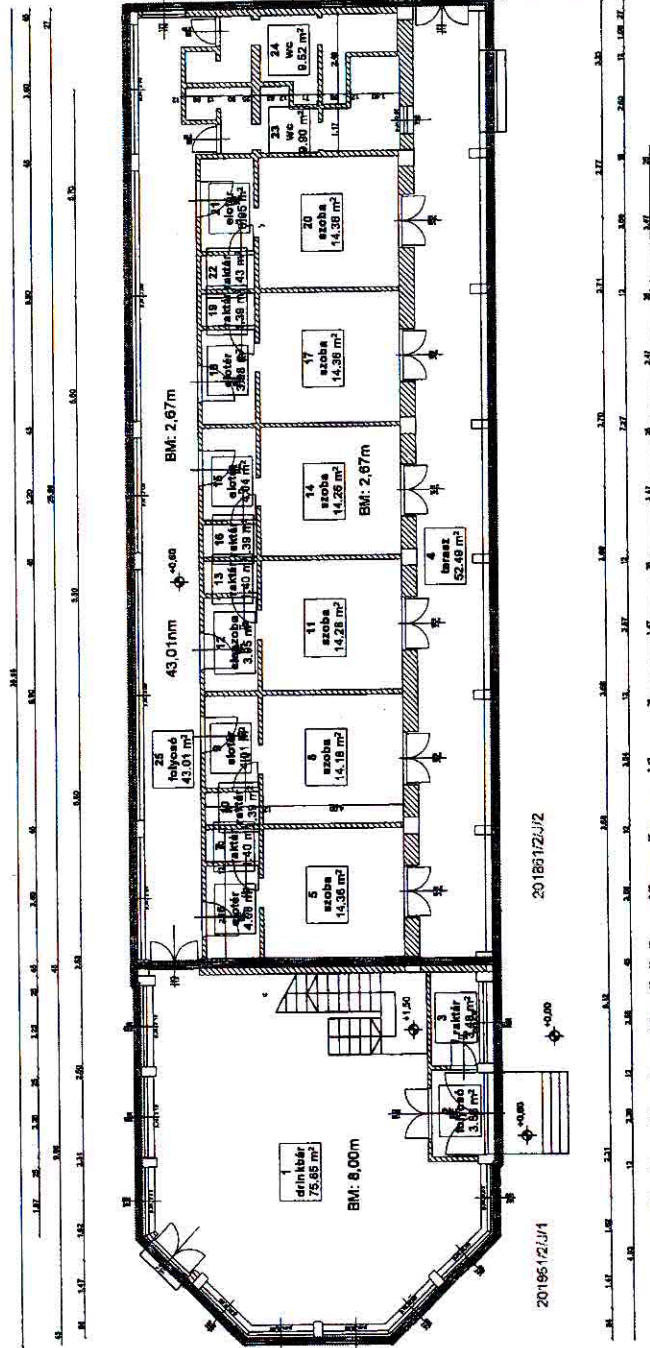
- Öltözők:**
 9,80+7,50+9,00+8,65+8,13+9,60+10,32+9,65+10,40+7,17+8,47+8,47+7,78+10,40+9,65 nm = 195,0nm
- Zuhanyzók, WC-k:**
 11,59+11,45+10,74+11,44+3,00+3,00+2,75+2,75 nm = 56,72 nm
- Közlekedők, előtérak:**
 9,11+9,60+3,48+19,01+16,63+4,46+5,00+8,90+9,52+3,09+4,21 nm = 92,91 nm
- Egyéb:**
 6,93+8,22+17,94+16,60+31,51 nm = 81,20 nm
- Csaszasz: 365,83 nm**

Földszint: 423,12 nm
Emelet: 365,83 nm
Csarnok: 1120,51 nm
Tornaterem, WC épület: 140,64 nm

ÖSSZESEN: 2069,10 nm

- Drink bár (földszint, emelet)

Drink bár földszint

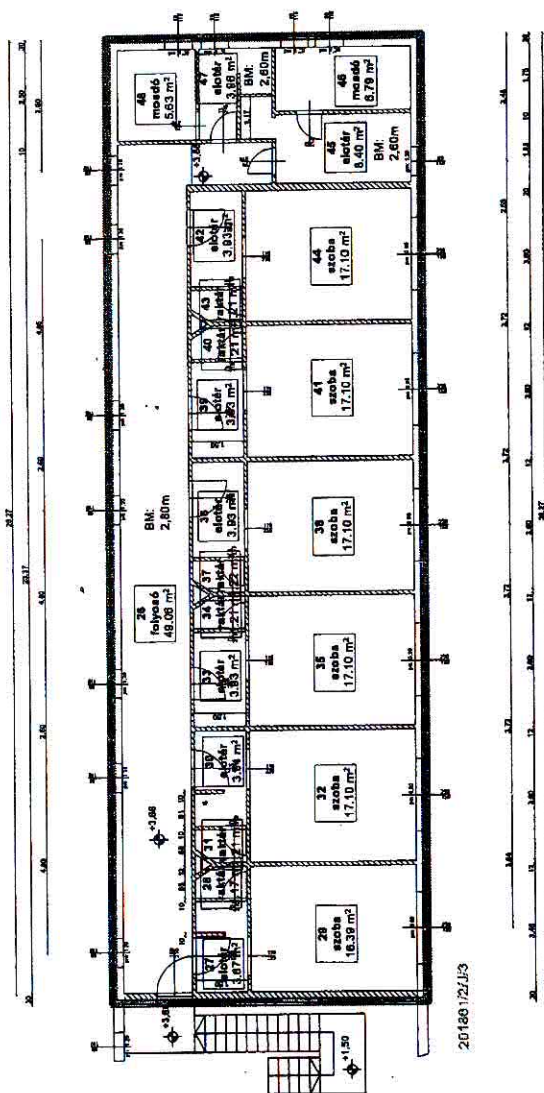


219,05 nm alaprajzokból
10-as jelölésű

Cím	Feladat
Projekt neve	Csejzel BC
Feladat megnevezése	Hollai Gergely é
Rajzolóm	Rajzolópályázat
Ké-10	ÁZ F
Térkép	Méret
	1:100

- 1: 75,65m²
- 2: 3,56m²
- 3: 3,48m²
- 4: 82,68m²
- 5: 52,46m²
- 6: 4,08m²
- 7: 1,40m²
- 8: 14,16m²
- 9: 4,01m²
- 10: 1,36m²
- 11: 14,28m²
- 12: 3,95m²
- 13: 1,40m²
- 14: 14,28m²
- 15: 4,04m²
- 16: 1,39m²
- 17: 14,38m²
- 18: 3,08m²
- 19: 1,39m²
- 20: 14,38m²
- 21: 3,95m²
- 22: 1,43m²
- 23: 9,90m²
- 24: 9,52m²
- 25: 53,01m²
- 26: 232,23m²

Drink bár tetőtér

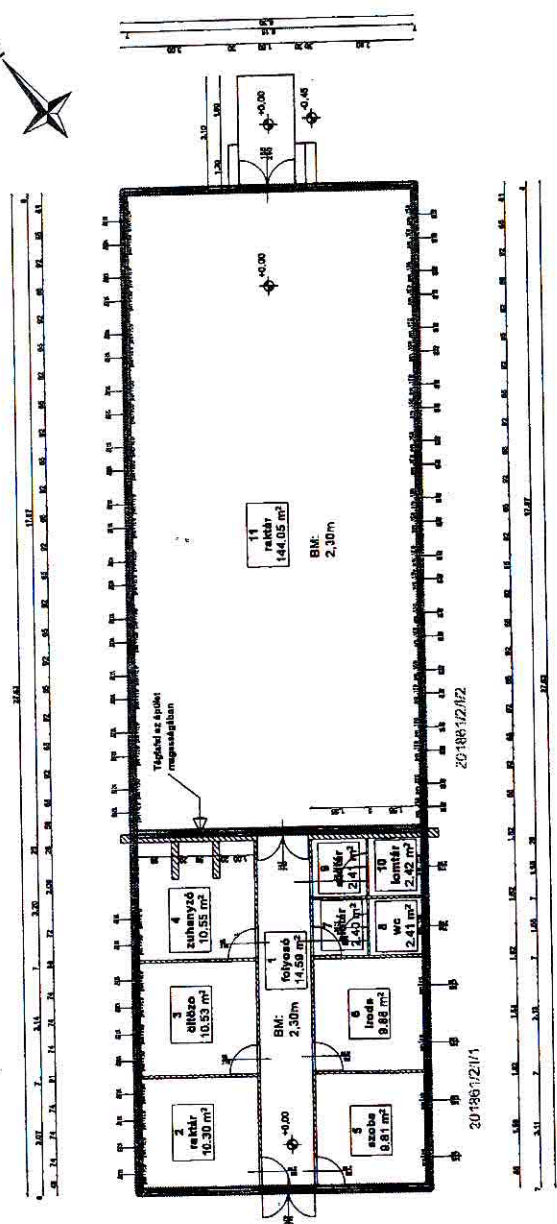


- 26: 49,06m²
- 27: 3,97m²
- 28: 1,17m²
- 29: 16,39m²
- 30: 3,54m²
- 31: 1,21m²
- 32: 17,10m²
- 33: 3,93m²
- 34: 1,21m²
- 35: 17,10m²
- 36: 3,93m²
- 37: 1,22m²
- 38: 17,10m²
- 39: 3,93m²
- 40: 1,21m²
- 41: 17,10m²
- 42: 3,93m²
- 43: 1,21m²
- 44: 17,10m²
- 45: 8,40m²
- 46: 6,79m²
- 47: 3,99m²
- 48: 5,63m²
- Σ: 204,19m²**

Cím	Főművelő levé
Projekt neve	Csepel SC sportbárp
Felmérés és rajzolás	Hollai Csörgő és Kármos Gábor
Rajzszám	Rajzlap méret: A2 F
Tervep	Méretarány: 1:100 Dátum: 2013.05.25.

- Raktár épület

Raktár



- 1: 14,59m²
- 2: 10,30m²
- 3: 10,53m²
- 4: 10,55m²
- 5: 9,81m²
- 6: 9,88m²
- 7: 2,40m²
- 8: 2,41m²
- 9: 2,41m²
- 10: 2,42m²
- 11: 144,05m²
- Σ: 144,05m²

Cím	Falművelő terv
Projekt neve	Csepel SC sporttelep
Felkészítő és rajzolta	Hollai Csörgő és Kormos Gábor
Rajzszám	Rajzlat száma
K-9	A2 F
Tervező	Művelet
	1:100
	2013.03.25.

5. Értékbecslés mellékletei

- 5.1 Piaci összehasonlító adatok mellékletei
 - 5.11 Csarnok hirdetési adatok

- 5.12 Telkek hirdetési adatai

Válasszon az OTP Otthonteremtési Lakáshitelei közül



www.jic-fejlesztex.hu



Új keresés indítása

KERESÉS SZÜKÍTÉSE

Elhelyezkedés választása »
Budapest XXI. kerület,
Csepel

Eladó Kiadó

ipari

- mindegy
- raktár
- műhely
- telephely
- egyéb
- telek ipari hasznosításra

További típusok »

Ár

- 10 millió Ft alatt
- 10-15 millió Ft
- 15 millió Ft felett

millió Ft ▼ □

Alapterület

- 40 m² alatt
- 40-80 m²
- 80 m² felett

m² □

Telekterület

- mindegy
- 3000 m² alatt
- 3000-10000 m²
- 10000-17000 m²
- 3000 - 10000 m² ▼ □

Energiatanúsítvány

- mindegy ▼ □

Utolsó módosítás

- 3 hónapon belül ▼ □

Kulcsszó

-

Kerülendő kifejezés

-

Csak képes hirdetést








Csak önkormányzati

Válassz

Eladó ipari ingatlanok Csepel






Csepel

Lista nézet Térképes nézet 17 találat - 1. oldal az 1-ből

	ár	terület	telekméret	elhelyezkedés
	262 MFt 873 000 €	1 369 m ²	4 598 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), II. Rákóczi Ferenc út
	179 MFt	4 315 m ²	4 315 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
Részletek	180 MFt	1 860 m ²	6 666 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Motorkerékpár utca
	190 MFt	1 088 m ²	10 000 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
	110 MFt	1 378 m ²	4 500 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
	65 MFt	1 224 m ²	3 008 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
	85 MFt	1 094 m ²	3 390 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Erdősor)
	138.8 MFt	3 084 m ²	3 084 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Csillagtelep)

SpaTrend Roadshow

jakuzzi.vasar.hu
Magyarország első utazó jakuzzi kiállítás! Ne maradjon le róla

	100 MFt	700 m ²	5 874 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Csillagtelep)
	129 MFt	4 315 m ²	4 315 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út
	85 MFt	1 100 m ²	4 000 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út
	29.5 MFt	3 000 m ²	3 000 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Háros), Csepeli út
	85 MFt	1 100 m ²	3 400 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
	60 MFt	939 m ²	3 909 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út

NEKED
AJTÓ
KELLI!

Otthon a belvárosban
közel a természethez

Új építésű, 37 és 106
négyzetméter között
modern stílusú
társasházi lakások.

Oldia Park Residens

Kattints és válassz



ELŐADÁSOK,
BESZÉLGETÉSEK

A BESZÉLGETÉSEK ÉRTELMEZŐ ÉS KREATÍV LELKI MOZGALOM SZERVEZÉSÉN

2011. szeptember 19. - október 29.
november 17. - december 1.

BAGDY EMÓKE,
ALMÁSI KITTI, BÉLSŐ NÓRA
és más ismerős előadók

REGISZTRÁCIÓ
www.haromszékalyi.hu

Építse meg
álmát!

TERASZ

Keress bennünket a Facebookon!



Ingatlan.com

Te is keress!

38 166 ember kedveli Ingatlan.com oldalt



Facebook közösségi modul



2



2

9 MFt 90 m² 0 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Gyártelep),
Csőhegesztő utca 6



3

200,5 MFt 3 084 m² 0 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Gyártelep),
Csőhegesztő utca



7

17 MFt 346 m² 840 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Gyártelep),
Tekercselő utca



4

75 MFt 1 450 m² 1 500 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Gyártelep)



1

25 MFt 750 m² 900 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Gyártelep)



17

223 MFt 1 710 m² 1 010 m²

Budapest, 21. kerület,
(Csepel-Ófalu),
II. Rákóczi Ferenc út

7

130409

117 368

Közvetítői díj

apcsolat

ügynöknek: ugynok@ingatlan.com
közvetítőnek: közvetítő@ingatlan.com
ajánlatkérésnek: ajánlatkérés@arkon.hu
reklámértékelésnek: sales@arkon.hu
Az összes elérhetőségünk

Magunkról

Történetünk
Küldetésünk
Médiaajánlat
Impresszum

Rólunk írták
Állások
Bugjelentés
Mobil nézet

Hirdetések

Szolgáltatásaink magánhirdetőknek
Szolgáltatásaink közvetítőknek
Energiatanúsítvány rendelése
Gyakran feltett kérdések
Szolgáltatási feltételek
Fizetési lehetőségek

Tanácsadó

Vásárlóknak
Eladóknak
Bérlőknek
Bérbeadóknak
Lexikon





Ipari ingatlanok Budapesten és környékén.

Főoldal | Kapcsolat | Cégünkrol | Szolgáltatásaink | Partnereink | Munkatársat keresünk

Adalbert Nagy
Vencel Nagy

Kereső ügyfeleink részére **INGYENES** teljes körű szolgáltatást nyújtunk!

English

Főmenü

Kezdőlap
Eladott raktár-keresés
Előtt raktárak
Előtt raktár
Előtt raktár, irodák
Előtt ipari telek
Előtt irodák
Előtt irodák
Előtt irodák
Előtt irodák
Előtt irodák

Kiemelt ajánlatok



Budapest XVIII. kerület ipari ingatlan, önálló telephely eladó



Budapest X. kerület önálló telephely eladó



Budapest XXI. kerület Csepel Művek Szérúraktár utca ipari ingatlan, raktár, műhely kiadó

tovább...

Honlap -> Összes raktár

Főoldal > Eladó raktár > Budapest XVIII. kerület ipari ingatlan, önálló telephely eladó

Típus:
Megye/Kerület:
Település:
Eladási ár:
Telek mérete:
Összes terület:
Megközelíthetőség:

Eladó raktár

- Budapest.XVIII. Budapest



220 millió HUF
 5263nm
 2422nm

90834 81751

BKV: 200E, 93-as buszok, autóval: M0, 4-

es út
Azonosító szám:
Szintek száma:
Épület állapota:
Raktár állapota:
Építés éve:
Hőmérséklet:

5148284
 1 db

- új építésű
- új építésű
- 2005
- Fűtött
- Temperálható

Behajtási engedély:
Közművek:

- 12t
- Víz
- Gáz
- Villany munkahelyi
- 4.5 m

Övezeti besorolás:
Belmagasság:
Egyéb tulajdonságok:

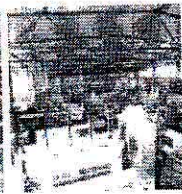
- Targoncázható
- Kamionozható
- Üres terület
- Nagy teherbírású padló
- Iroda kialakítható
- Ipari áram

Leírás:

XVIII. Repülőtéri gyorsforgalmi úthoz közel, 12t-s össztömeg korlátozott területen, reptér, gyorsforgalmi út és az M0 keleti szektorra közelében, 5263nm-es munkahelyi övezetben lévő telken 2422nm-es iroda, műhely, raktár funkciójú épületegyüttes eladó! Az épületek: 1152nm-es fűtött, 4.5m belmagasságú csamok, 789nm-es fűtött, 4.5m belmagasságú csamok, összességében 423nm iroda, bemutatóterem, szociális blokk. A csamokok egyenként 2-2 db szekcionált kapuval vannak ellátva, targoncázhatóak, ipari beton aljzattal rendelkeznek, szigetelt tetővel és oldalfallal. Az épületeket megegyezés alapján a jelenlegi tulajdonos részben vagy egészben visszabérelné. Ár: 220 M Ft+ÁFA.



Budapest XVII. kerület ipari ingatlan, önálló telephely eladó



Budapest XVIII. kerület ipari ingatlan, önálló telephely eladó



Budapest XVIII. kerület ipari ingatlan, önálló telephely eladó

Teljesítik 4 személy kedveli ezt Regisztrálj, hogy megnézd, mi tetszik az

Segíthetünk?



Egyedi ajánlat kérése

Megbízás értékesítőre

Megbízás bérbeadásra

Optimalizálja költségeit!



Fogalomtár



Bejelentkezés

Felhasználónév

Jelszó

Megjegyzés

Belépés

Elfelejtett jelszó?

- 5.13 Házak hirdetési adatai

Új keresés indítása

KERESÉS SZŰKÍTÉSE

Elhelyezkedés választása »
Budapest XXI. kerület

Eladó Kiadó

- ház
- mindegy
 - családi ház
 - ikerház
 - sorház
 - hárszész
 - kastély
 - tanya
 - könnyűszerkezetes
 - vályogház

További típusok »

Ár

- 10 millió Ft alatt
- 10-15 millió Ft
- 15 millió Ft felett

millió Ft

Alapterület

mindegy

- 200-400 m²
- 400-600 m²
- 600-800 m²

400 - 600 m²

Telekterület

100 m² alatt

- 100-200 m²
- 200 m² felett

m²

Szobák száma

2 vagy több

- 3 vagy több
- 4 vagy több

Legalább szoba

Állapot

- mindegy
- beköltözhető
- építés alatt
- új építésű
- új szerű
- felújított
- közepes állapotú
- felújítandó
- jó állapotú

Fűtés

- mindegy
- gáz (cirkó)
- gáz (konvektor)
- gáz (héra)
- távűtés egyedi méréssel
- elektromos
- egyéb kazán
- gáz + napkollektor
- gázkazán
- geotermikus
- cserépkályha
- egyéb

Energiatanúsítvány

mindegy

Komfort

- mindegy
- luxus
- duplakomfortos
- összkomfortos
- komfortos
- félkomfortos

Eladó Budapest XXI. kerületi házak

Budapest XXI. kerület

-90%

Lista nézet Térképes nézet 18 találat - 1. oldal az 1-ből

	ár	terület	telekméret	szobák	elhelyezkedés
	125 MFt	487 m ²	3 121 m ²	8	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Belváros), II. Rákóczi Ferenc út
	95 MFt	500 m ²	740 m ²	7 + 8 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királymajor)
	39.9 MFt	430 m ²	618 m ²	3 + 3 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királyerdő), Szentmiklósi út
	65 MFt	400 m ²	865 m ²	6 + 1 fél	Budapest, 21. kerület
	39.9 MFt	420 m ²	628 m ²	4 + 4 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királyerdő)
	39.9 MFt	420 m ²	618 m ²	4 + 4 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Erdősor), Szentmiklósi út
	130 MFt	467 m ²	1 169 m ²	5	Budapest, 21. kerület, (Csepel)
	39.9 MFt	420 m ²	618 m ²	4 + 4 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királyerdő), Szentmiklósi út






QUAESTOR Megtakarítások

mmf. quaestor.hu
EIM 6.95%, akár kamatadó és EHO mentesen!

Kérje az ingyenes hirdetésfigyelőt!

Naponta elküldjük az ennek a keresésnek megfelelő, legfrissebb hirdetéseket (minia).

Írja ide az a-mail címét Feliratkozom! vagy Feliratkozás Facebookon!

	600 MFt	540 m ²	2 200 m ²	9 + 1 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Szabótelep)
	50 MFt	400 m ²	865 m ²	60 + 2 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Háros)
	99 MFt	600 m ²	1 100 m ²	10 + 2 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királyerdő), Iszlag utca
Részletek	119 MFt	450 m ²	1 388 m ²	6 + 3 fél	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Királyerdő), Hársas utca
	45 MFt	400 m ²	800 m ²	6	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Háros), Meggyfa utca
	48.9 MFt	420 m ²	618 m ²	4 + 4 fél	Budapest, 21. kerület

Számom felhívás és küldetéses értesítések

DUNA HOUSE

Részletek »



2014. december 20-ig!

www.lakeforest.hu

Építse meg álmai

ELPÁRIZTATVA

Keress bennünket a Facebookon!

Ingatlan.com
Youtubik

38 704 ember kedveli Ingatlan.com oldalát.



Facebook közösségi modul

- 5.14 Raktár-üzlet hirdetési adatok

Válasszon az OTP Otthonteremtési Lakáshitelei közül



**JÁSZFÉNYSZARU
IPARI CENTRUM KFT.**



**IPARI TELKEK
2500 M²-TŐL**

Új keresés indítása

KERESÉS SZŰKÍTÉSE

Elhelyezkedés választása »

Budapest XXI. kerület,
Csepel

Eladó Kiadó

ipari

- mindegy
- raktár
- műhely
- telephely
- egyéb
- telek ipari hasznosításra

További típusok »

Ár

- 10 millió Ft alatt
- 10-15 millió Ft
- 15 millió Ft felett

millió Ft

Alapterület

- 40 m² alatt
- 40-80 m²
- 80 m² felett

m²

Telekterület

- mindegy
- 3000 m² alatt
- 3000-10000 m²
- 10000-17000 m²

3000 - 10000 m²

Energiatanúsítvány

- mindegy

Utolsó módosítás

- 3 hónapon belül

Kulcsszó

Kerülőendő kifejezés

Csak képes hirdetést

Csak önkormányzati

KERESÉS









Eladó telephelyek Csepel

Csepel

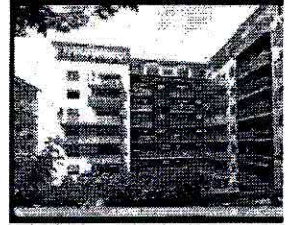
Lista nézet

Térképes nézet

9 találat - 1. oldal az 1-ből

	ár	terület	telekméret	elhelyezkedés
	262 MFt 873 000 €	1 369 m ²	4 598 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), II. Rákóczi Ferenc út
Részletek			27 002	24 302
	110 MFt	1 378 m ²	4 500 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
			24 444	21 999
	85 MFt	1 094 m ²	3 390 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Erdősor)
	129 MFt	4 315 m ²	4 315 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út
			29 896	26 906
	85 MFt	1 100 m ²	4 000 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út
			21 250	19 125
	60 MFt	939 m ²	3 909 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep), Központi út
	200 MFt	3 400 m ²	3 400 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)
Kérje az ingyenes hirdetésfigyelőt!				
Naponta elküldjük az ennek a keresésnek megfelelő, legfrissebb hirdetéseket (mintá).				
Írja ide az e-mail címét		Hirdetkezési		vagy
Írja ide az e-mail címét		Hirdetkezés		Postacím: 06-1041
	295 MFt	5 000 m ²	5 000 m ²	Budapest, 21. kerület, (Csepel-Gyártelep)

**Kiváló befektetés
Jó bérbeadhatóság**



ESKORT

**ELŐADÁSOK,
BESZÉLGETÉSEK**
A HÁROM KIRÁLYI, MÁR OM KIRÁLYLÁNYI
MŰVÉSZETI SZERVEZÉSSEL
2018. október 29., november 26.,
november 27. és december 1.
**BAGDY EMŐKE,
ALMÁSI KITTI, BELSŐ NÓRA**
és más neves előadók

REGISZTRÁCIÓ
HÁROMKIRALYI.HU

PARK HOTEL GYUL.
parkhotelgyula.szallasvadas
Maximális wellness élmény
Most foglalj igazán kedvező
árakon!

- 5.2 Költségalapú értébecslés mellékletei

- 5.21 ÉKS Épületek költségeinek fajlagos értékei

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET 2014



ISBN 978-963-615-232-4
9 789633 132324

LAKÓÉPÜLETEK /F/nettó m²*

I/1-2-3-4
összefoglaló táblázata

	Telepszerű	Társasházi	Társasházi	Családi ház
			városi foghíj ill. rehabilitációs beépítés	
	1	2	3	4
Szerkezet + szakipar	160 000	170 000	198 000	181 000
Központi fűtés	22 000	26 000	24 000	28 000
Víz-csatomázás	13 500	15 000	17 400	18 400
Szellőzés	4 500	2 000	2 900	-
Felvonótelepítés	7 200	8 300	9 100	-
Épületvilágosság biztonság, vagyonvédelem	17 300	21 000	19 000	23 000
Összesen:	224 500	242 300	270 400	250 400
Díjosztály:	1,0	1,0	0,6-0,8	0,6

* terasz 50%-ának figyelembevételével

Megjegyzés: az árak átlagos színvonalra vonatkoznak. Javasolt minőségi szorzók az igényszinttől függően:

- szerény kivitel szorzója: telepszerű 0,95
társasházi 0,88
családi ház 0,80
- luxus kivitel szorzója: telepszerű 1,00
társasházi 1,35
családi ház 1,50 (nincs felső határ)

EGYÉB ÉPÜLETEK

/F/nettó m²/I/20-23
összefoglaló táblázata

	Lakóépület aláplincézés	Iroda mélygarázs	Raktárcsarnok	Raktárépület téglaszerkezetű (hőszigetelt)
	fajlagos építési költsége nettó pince m ² -re vetítve		könnyűszerkezetes, (hőszigetelés nélkül)	irattári célú
	20	21	22	23
	20	21	22	23
Szerkezet + Szakipar	95 000	130 000	105 000	126 000
Központi fűtés	-	-	-	11 000
Víz-csatornázás	6 000	8 400	-	5 200
Sprinkler (vizes)	-	6 000	5 300	4 300
Szellőzés	3 000	9 800	-	3 600
Épületvillamosság	8 000	15 800	4 200	22 000
Összesen:	115 000	170 000	114 500	172 100
Díjostály:	0,8	0,8	0,6	0,8



SPORTLÉTESÍTMÉNYEK

/F/m²/I/11-15
összefoglaló táblázata

	Tanuszodák		Tornatermek		
	Kategória medence db/vízfelület m ²				
	„A” 1/136	„B” 2/350	„A” 12×24 m	„B” 16×30 m	„C2” 27×45
	11	12	13	14	15
Építéset: (alapozás, szerkezetépítés, szakipar)	210 000	185 000	130 000	130 000	146 000
Épületgépészet:					
- Központi fűtés, gázellátás	28 000	26 000	10 000	13 000	18 000
- Belső vízellátás – csatornázás	13 000	12 000	5 000	7 000	12 000
Szellőzés-szerelés	26 000	24 000	2 500	4 000	13 000
Épületvillamosság	21 000	21 000	7 000	9 000	17 000
Technológiai gépészet:					
- uszodatechnika	30 000	22 000			
- wellnes gépészete	-	8 000			
Sporttechnológia		4 000	3 000	4 000	4 500
Külső munkák:					
- Közművek	4 000	8 000	1 000	1 000	1 500
- Környezetredezés	3 000	7 000	500	1 500	2 000
Egyéb költségek:					
- Sporteszközök, mobilák beszerzése	9 000	6 000	2 000	4 000	5 000
- Tervezés, műszaki ellenőrzés, ter.v.művezetés	16 000	16 000	7 000	7 500	12 000
Beruházás fajl. költsége:	361 000	340 000	168 000	179 000	230 000



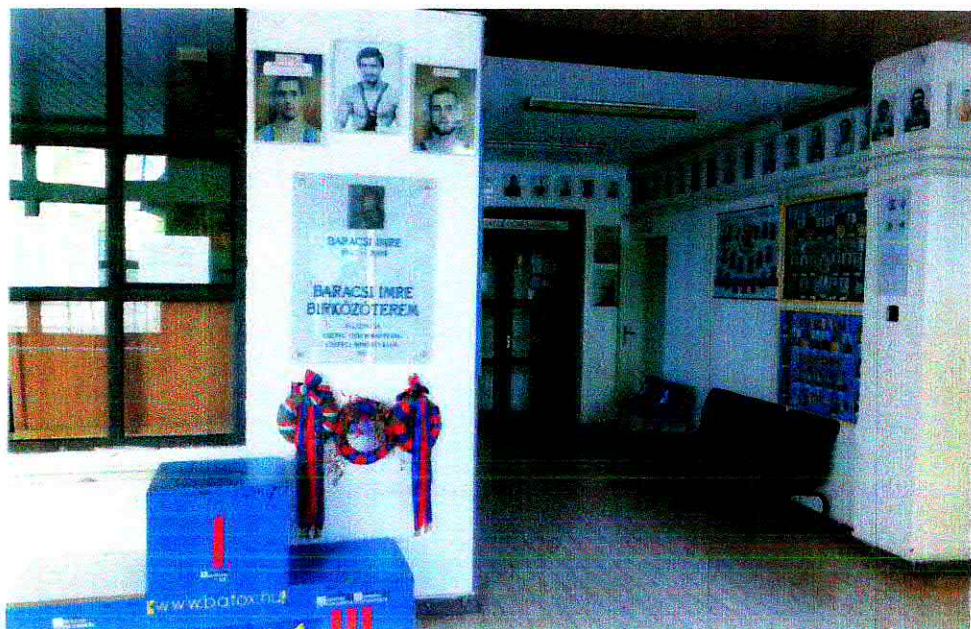
6. FOTÓK



Ritmikus Sportgimnasztikai terem



Birkózó terem



Nehéztalétkai csarnok előtér



Vívóterem



Nehézatlétikai csarnok -Erdőalja úti homlokzat



Nehézatlétikai csarnok(Földszint és emelet)



Nehézatlétikai csarnokfejépülete parkolóval



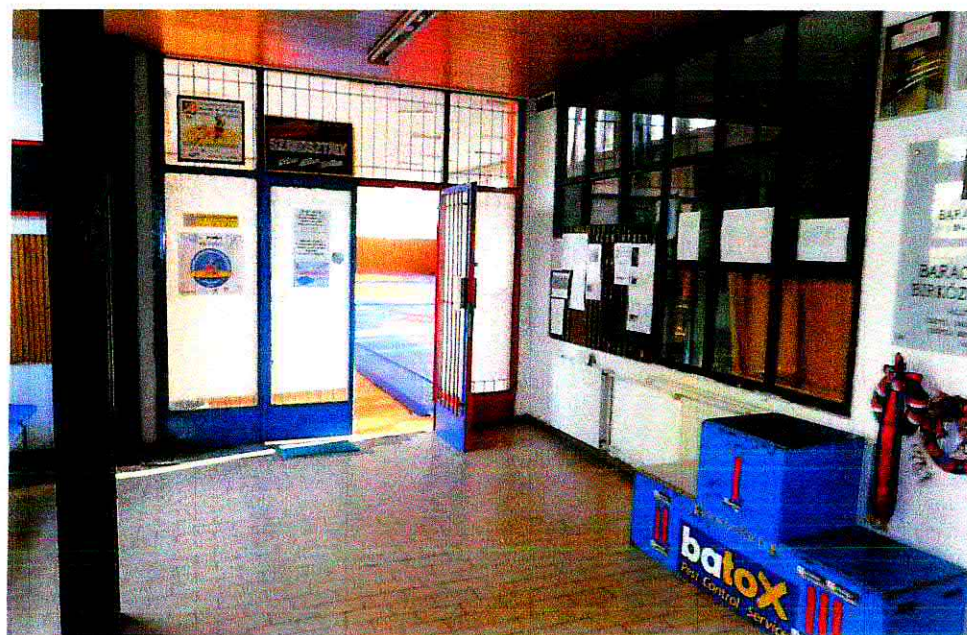
Nehézatlétikai csarnok udvari homlokzat



Leány-Öltöző



Tornaépület , WC



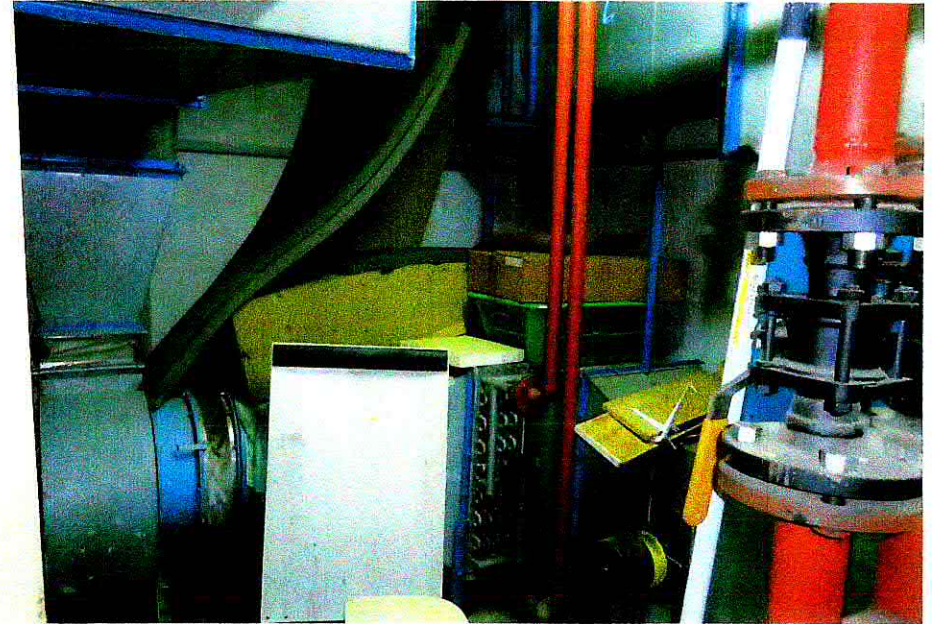
Bejárat a birkozócsarnokba



Fürdő



Földszint tusoló



Nehézatlétkai csarnok gépház



Földszint öltöző



Földszint- WC



Fürdő



Feljárat az emeletre



Emeletről a Nehézatlétkai csarnok



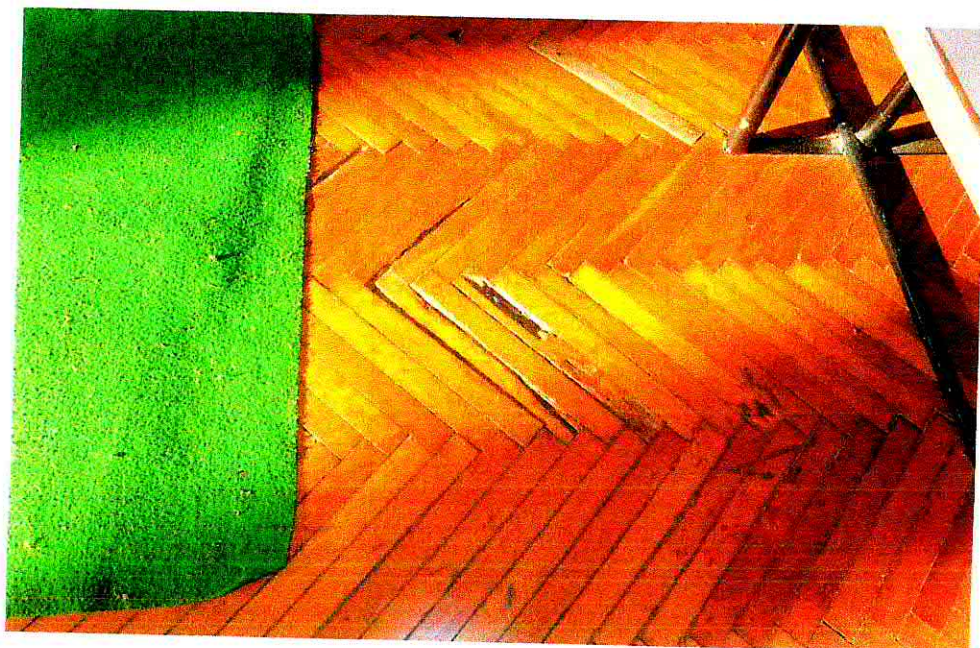
Emeleti folyosó



Nehéztatlétikai csarnok vizesedés



Tornaépület földém vakolathibája



Birkózóterem padozat átlagos állapota



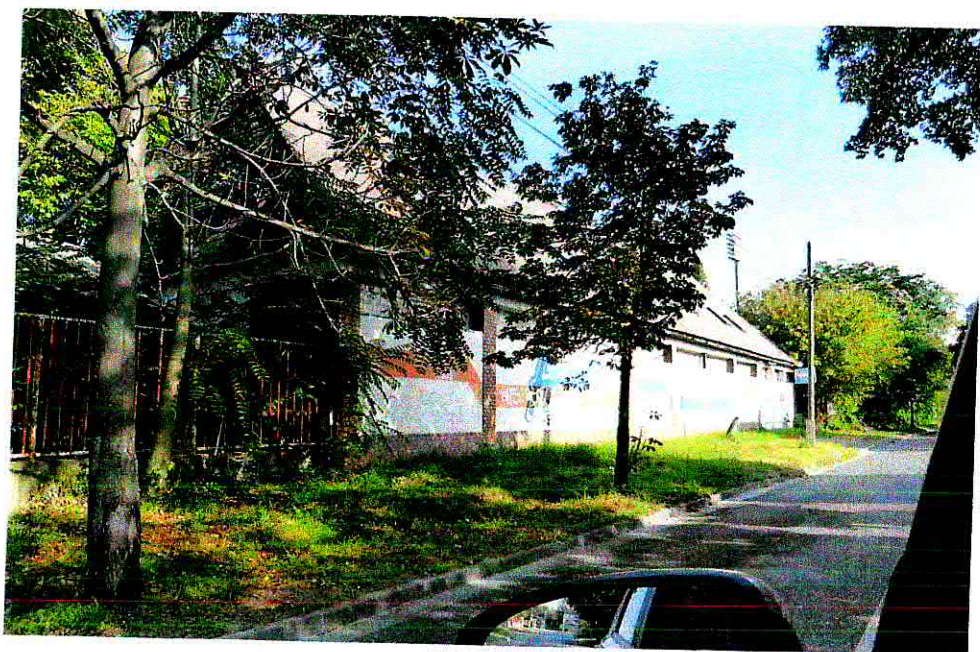
Nehéztatlétikai csarnok beázás



Drin bár épületállapot



Drink bár



Drink bár -Erdőelja úton



Drink bár szobákkal





BUDAPEST

SZAKVÉLEMÉNY

**a Csepel SC Alapítvány tulajdonát képző,
Budapest XXI. kerületében található,
209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes
ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**



ICH 070210

Budapest, 2014. szeptember

Készítette:

IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet Telefon & Fax: 388-6391, 388-6392, 388-1878, 454-1808, 454-1812

E-mail: iddbp@mail.datanet.hu Honlap: www.idd.hu

Vágvölgyi György
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
1215 Budapest, Katona József utca 62-64.

Tisztelt Vágvölgyi Úr!

Az Önök megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette a szakvéleményt a Budapest XXI. kerületében található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értékbecsléséről, mely a természetben jelenleg evezőstelep funkciót tölt be.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan-együttes aktuális piaci értékének meghatározása volt tulajdonosi tájékoztatás céljából.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat fegyelembevételére nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan-együttes értékét, jellemzőikre való tekintettel többféleképpen is megvizsgáltuk. Egyrészt feltételesen megvizsgáltuk értéküket úgy, mintha fejlesztési telekingatlanokként kezelnénk őket, másrészt az épületekre vetített összehasonlító analízist is elkészítettük. Végző értéként az épületekre vetített összehasonlító elemzés által meghatározott értéket javasoljuk elfogadni, ugyanis az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlanok funkcióváltása képviselőtestületi döntés függvénye.

Vizsgálatunk a földterületet, a rajta lévő épületeket és építményeket is magában foglaló ingatlan-együttesre terjedt ki. Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlanok tulajdoni viszonyai rendezettek, az forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását, s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlanok tulajdoni státuszát a 2014. szeptember 26-i keltezésű, E-hiteles, teljes típusú tulajdoni lap másolatok adatai alapján azonosítottuk, míg a természetbeni azonosítást egy 2013. február 21-ig keltezésű térképmásolat tette lehetővé.

Szakértőnk a területen 2014. szeptember 26-án helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, a felépítményeket az elvárt körültekintéssel felmérte. Így ezen időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan-együttes értékére a következő eredményeket kaptuk:

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer (telekérték)	Maradványelvű értékelés (telekérték)	Piaci összehasonlító módszer (evezőstelep)
Súlyozás	0%	0%	100%
Érték	125 000 000 Ft	81 000 000 Ft	107 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	107 000 000 Ft		

A meghatározott értékek tehermentes ingatlan-együttesre vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak. A tulajdoni lapokon több bejegyzés is szerepel, úgy mint vezetékJog, szolgálmi jog, valamint egy elidegenítési és terhelési tilalom a Magyar Állam javára. A tulajdoni lap tartalmát a szakvéleményen belül részletezzük.

Megjegyzések:

- Megbízónk külön kérésének eleget téve a piaci érték meghatározása során figyelmen kívül hagytuk az ingatlanokra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéseket!
- **Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a Csepel SC Alapítvány által használt terület valós határai természetben jelentősen eltérnek a telkek térképmásolaton látható határvonalaitól. A természetbeni határvonalat nagyjából a térképmásolaton a szaggatott vonal szemlélteti. Ebből jól látható, hogy a valósan használt terület jelentősen különbözik a térképmásolat szerinti területtől, ami nemcsak a geometriában jelent különbséget, hanem jelentősen eltér a használt terület nagysága a tulajdoni lapokon szereplő területi mérettől is. Az értékelés során a rendelkezésünkre bocsátott földhivatali dokumentumokból indultunk ki (tulajdoni lap és térképmásolat) és azokat vettük alapul!**
- A Csepel SC Alapítvány által használt területen a valóságban összesen 9 darab épület volt látható, melyek közül a jelenlegi földhivatali telekhatárok alapján több is átnyúlik, egy egyelőre ismeretlen helyrajzi számú területre. Ennek okáról Megbízónk sem tudott felvilágosítást adni.
- Az ingatlanok övezeti besorolását az önkormányzat illetékes ügyintézője szóban, telefonos érdeklődésünkre adta meg (az övezeti tervlap nem található meg a kerület

honlapján). Az esetleges téves tájékoztatásból eredő, az ingatlanok értékére vonatkozó hibás következtésekért felelősséget nem tudunk vállalni!

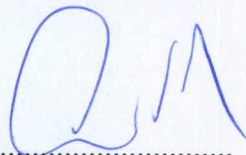
- Az értékelt ingatlanok egyike a tulajdoni lap alapján kivett sporttelep megnevezésű, illetve természetben is ezen funkciónak megfelelően működik.

Megbízónk kérésének megfelelően az alábbi nyilatkozatot tesszük:

A terület, valamint az épületek megtekintése során megállapítható, hogy az ingatlan a jelenlegi funkció (evezőstélep) esetében megfelel a rendeltetésszerű használatnak és sem a területen, sem az azon található épületeken nem tapasztaltunk olyan problémákat, melyek halaszthatatlan beavatkozást igényelnének. A 9-es számú épületet, mely idegen területen fekszik, nem tudtuk belülről megtekinteni, így arra vonatkozóan nem tudunk állást foglalni.


Az épületek jellemzően közepes/átlagos műszaki állapotúak, viszont a funkciójuk ellátására alkalmasak, szemrevételezéses diagnosztika alapján azonnali beavatkozást igénylő munkákat nem szükséges elvégezni.

Budapest, 2014. szeptember 29.



.....
Szabó Tibor
ügyvezető igazgató

IDD Budapest
Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft.



.....
Szegedi Attila
ingatlanforgalmi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....	6
1.1. Budapest XXI. kerületének bemutatása	6
1.2. A kerület által tervezett fejlesztések, változások	8
1.3. Az ingatlan-együttes rövid bemutatása	10
1.4. A felépítmények bemutatása.....	17
2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	19
2.1. Épületekre vonatkozó összehasonlító elemzés.....	19
2.2. Telekre vonatkozó komparatív módszer	19
2.3. Hozam alapú értékelés.....	20
2.4. Végső érték meghatározása	20
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI.....	21
3.1. Az értékelés célja és feltételei	21
3.2. Az ingatlan-együttes értéke piaci összehasonlító módszerrel épületekre vetítve	22
3.3. Az ingatlanok értéke piaci összehasonlító módszerrel - telekre vonatkozó számítás.....	24
3.4. Az ingatlan értéke jövedelemalapú megközelítéssel	26
3.5. Az ingatlan-együttes aktuális piaci értéke.....	30
MELLÉKLETEK.....	31
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Tulajdoni lapok	
3. melléklet: Térképmásolat, épület sorszámozást tartalmazó rajz	
4. melléklet: Helyszínen készített fényképek	
5. melléklet: Építési szabályzat vonatkozó részei	

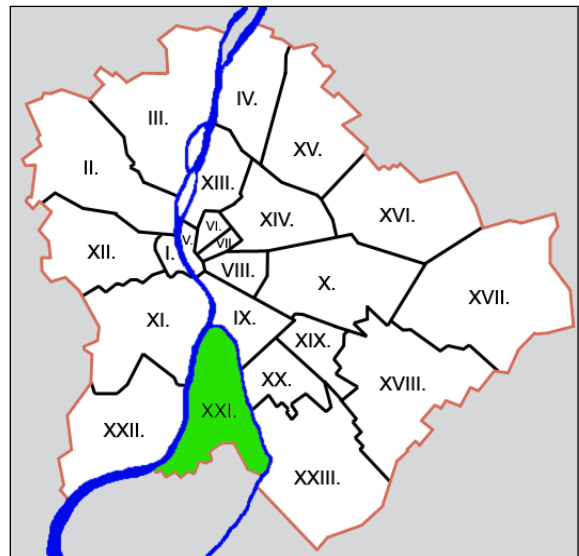
1. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE

1.1. Budapest XXI. kerületének bemutatása

A kerület a Csepel-sziget északi részén fekszik. Nyugatról a Duna folyam, azon túl a XX. kerület és a XI. kerület, keletről pedig a Ráckevei-Duna alkotja a természetes határt, melyen túl a IX. kerület, a XX. kerület és a XXIII. kerület található. Délről a főváros közigazgatási határa, illetve Szigetszentmiklós határolja. Délen a Szigetszentmiklóshoz tartozó Lakihegy található.

A kerület lakosainak száma 2014-es adatok szerint 76.503 fő, területe 25,75 km², népsűrűsége 3.055 fő/km².

Közösségi közlekedés: A főváros belső részeivel a Budapest IX. kerületi Boráros térről induló gyorsvasút köti össze. A Közvágóhídról induló helyi 179-es autóbusszal, illetve a Gubacsi hídon át közlekedő 35, 36, 148, 151-es jelzésű autóbusszokkal lehet megközelíteni Kőbánya-Kispest, Soroksár-Újtelep és Pesterzsébet felől. Budatétennyel a 138-as busz köti össze a kerületet. Autóval a Weiss Manfréd (korábban Szabadkikötő) úton, az Ady Endre utcán át, délről pedig a II. Rákóczi Ferenc úton lehet Csepelre eljutni. A főváros határán kívül (kelet-nyugati, illetve nyugat-keleti irányban halad az M0-ás autót, amelynek hídja szintén lehetővé teszi a kerület megközelítését.



A XIX. század második felében jelentős iparosítás zajlott a területen, amelynek hatására a főváros környékének nehézipari bázisa lett, aminek folyományaként a településen számos lakótelep és kertváros jellegű körzet jött létre.

Budapest egyik hagyományos ipari kerülete. (Vas- és fémművek, papírgyár, stb.)

A 20. század első felében a terület gazdaságát a Weiss Manfréd nevével fémjelzett Vas- és Fémmű határozta meg, melynek termékskálája a legszélesebb volt az egész kelet-európai régióban.

A második világháborút követően a gyár állami kézben működött tovább (kisebb-nagyobb sikereket elérve). Az 1980-as évek végén a kereslet hiánya és a drága fenntartás miatt a termelés lassan leállt. Jelenleg a gyár egykori területén ipari park üzemel, ahol több száz vállalkozás, iroda, üzem működik.

Egyetlen védett területe a királyerdei Tamariska-domb, amely 1999 óta fővárosi védelem alatt áll. Az itt élő homoki növény-, és állatfajok közt Vörös Könyves és pannon endemikus fajok is megtalálhatók szép számban.

A környezetvédelmi és vízügyi miniszter 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelete értelmében Ráckevei (Soroksári)-Duna és a (Nagy) Duna a NATURA 2000 hálózaton belül a "Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területekhez" tartozik.

A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 77 ezer a kerület lakóinak száma (2014-es adatok szerint). A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legégetőbb gondja a lakásállomány minősége és mennyisége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobásak, alacsony komfortfokozatúak.

A Csepel Művek területe, belső infrastruktúrája, a képzett munkaerő bizonyos előnyöket kínált az idetelepülő, immáron önálló, egymástól független vállalkozásoknak. A Csepel Művek ma már közel 400 Kft-nek ad helyet, ipari parkként funkcionál. Az egységek között gyakorlatilag nincs semmilyen vertikális kapcsolat.

Csepel városrész ingatlanfejlesztési szempontból óriási potenciállal rendelkezik. Ezek köréből a következő három nemzetközi mércével mérten is hatalmas projekt érdemel kiemelt: az ún. „Szigetcsúcs” beépítési koncepció, illetve a Csepel-Budafok Duna-híd megépítése (mindkét projekt jelenleg éppen halasztódó státusban van), valamint az átadott Dél-pesti Szennyvíztisztító. Utóbbi a főváros legnagyobb léptékű befejezett infrastrukturális fejlesztése volt az elmúlt években.

A kerület a felszínesen általánosító vélemények ellenére nem csak ipari övezetből áll, hanem igen kellemes családi házas és kis lakótelepes lakóövezetek egyaránt megtalálhatóak. Csepel a közhiedelemmel ellentétben természeti adottságainál fogva rendelkezik olyan vonzerővel, ami magas minőségi igényeknek is megfelelő épített lakó- és munkahelyi környezet kialakítására alkalmas, bár ezek kiaknázása érdekében hatalmas fejlesztések és beruházások szükségesek.

1.2. A kerület által tervezett fejlesztések, változások

A Szigetcsúcs keleti oldala

A Csepeli Önkormányzat a közelmúltban értékesítette a tulajdonában lévő – a gerincút és az Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD) között található – terület egy részét a FADESA spanyol ingatlanfejlesztő csoportnak. Ez Csepel egyik legértékesebb tartalék-területe. Távolatban növekvő jelentőségét a tervezett keresztirányú forgalmi kapcsolatok, új Duna-hidak adják. Szinte egész Budapesten nincsen ennyire központi fekvésű, még beépítetlen terület, ezért budapesti viszonylatban is számolnak vele. Kisebb területigényű intézmény mellett - egy része alkalmas közepes intenzitású városias lakóterületként való felhasználásra is. Attól függően, hogy a terület mekkora hányadán lenne lakóterület, 1500-2500 db lakás építhető itt. A terület északi határa jelenleg városi szintű közpark létesítésére fenntartott terület. Ehhez kapcsolható a leendő fejlesztéssel összhangban a Kis-Duna parti zöldsáv, mely a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó funkciók számára kedvező, részben közparkként kialakítandó terület.

A Szigetcsúcs nyugati oldala

A terület súlypontjában fekszik a központi-szennyvíztisztító területe, mely közműterületként van nyilvántartva. A szennyvíztisztító továbbtervezése során lehet pontosan meghatározni a technológia igényelte terület nagyságát. Ennek függvényében lehet dönteni a szennyvíztisztító melletti – védőtávolsággal terhelt – terület hasznosításáról. Csepel érdeke, hogy e nagy értékű terület a szennyvíztisztító működését is figyelembe véve megfelelően hasznosuljon.

A Szabadkikötő és környék

A Szabadkikötő északi részén, a MAHART meglévő három kikötőmedencéjét körülvevő területek közül az északi nem készült el. Itt még jelentős fejlesztési lehetőségek vannak, amellyel a MAHART élni kíván. Ez a térség alkalmas lenne humánusabb funkciók befogadására is, mint yacht kikötő, szálloda, ehhez kapcsolódó ellátó létesítmények, stb. A jelenleg kihasználatlan medence térsége a főváros tervezett központi szennyvíztisztításának ad helyet. Az idetelepülő szennyvíztisztító csak olyan korszerű technológiával képzelhető el, amely nem igényel kiterjedt védőtávolságot, hiszen a jelenleg érvényben lévő védőterület az egyszerű, olcsóbb technológiára számított, az előírások betartása hatalmas területek használatát akadályozná nemcsak Csepelen, de a XI. kerületben is. A Szabadkikötő déli részén, jelenleg is működő MAHART kikötőmedencék a tranzit teherszállítás fontos térsége, amely a jövőben is képes lesz - megfelelő fejlesztések nyomán logisztikai központként - a kapcsolat létrehozására, a vízi, a közúti és a vasúti szállítási ágak között. A Szabadkikötő III. Kereskedelmi-medencéje környezetében a MAHART tervezi, hogy yacht-kikötőt és ehhez kapcsolódó vendéglátást és szállásférőhelyeket létesít. A Petróleumkikötő a MOL kereskedelmi, átrakodási, tárolási tevékenységét szolgálja, és ez a funkció hosszú távon is így marad. A fejlesztés és a működés során különös gondot kell fordítani a környezetvédelmi szempontok folyamatos érvényre juttatására, az ilyen előírások szigorú betartására. A medence déli oldalán további fejlesztési szándékok vannak. A Petrodyne Kft. hasonló tevékenységet szándékozik itt folytatni, mint a

MOL. Jelentősebb fejlesztésnek azonban jelenleg akadálya az előirányzott fővárosi közúti fejlesztések lemaradása. (gerincút, csomópont-korszerűsítések, hídkapcsolatok)

Francia-öböl és környéke

A Francia-öböl környékén egyrészt sport- és szabadidő-turizmus, másrészt lakóterület fejlesztési területek állnak rendelkezésre. A Francia-öbölben a vízi versenysport jelenlétét kihasználva nemzetközi versenyek megtartására is alkalmas kajak-kenu versenypálya létesítése irányozható elő. További fejlesztési lehetőségek állnak rendelkezésre az RSD partvonalát kísérő zöldfelületen és a Francia-öböl partszakaszain. A Francia-öböl déli oldalán tervezett lakóterület rendezési tervét a kerületi önkormányzat 1998. II. félévben hagyta jóvá. Így a lakóterületi felhasználásnak jogi akadálya nincsen. A tervben lakóparkos, közepesen intenzív beépítés van előirányozva, így a megvalósításhoz egy megfelelően tőkeerős beruházó szükséges, aki legalább a terület előközművesítését, az utépítést, a telekalakítást megvalósítja. A beépítés jellege miatt kedvező lenne, ha az épületeket is - legalább tömbönként - azonos beruházó építené az egységes városképi megjelenés miatt. A rendezési terv a területen 250 db lakás létesítésével számol itt. A területre érvényben lévő rendezési terv szerint a Francia-öböl parti sávja sportolásra, horgászásra, egyéb szabadidő tevékenységekre alkalmas közparkként alakítandó ki.

A Duna Holding területei

A rendezési terv a területen kb. 1030 db telket irányoz elő, ahol a családi házas telkek egy részén 2 lakással számolva kb. 1200-1300 db lakás építésére nyílna lehetőség, fasorokkal szegélyezett utcákban, a terület központjában kialakítandó közparkkal.

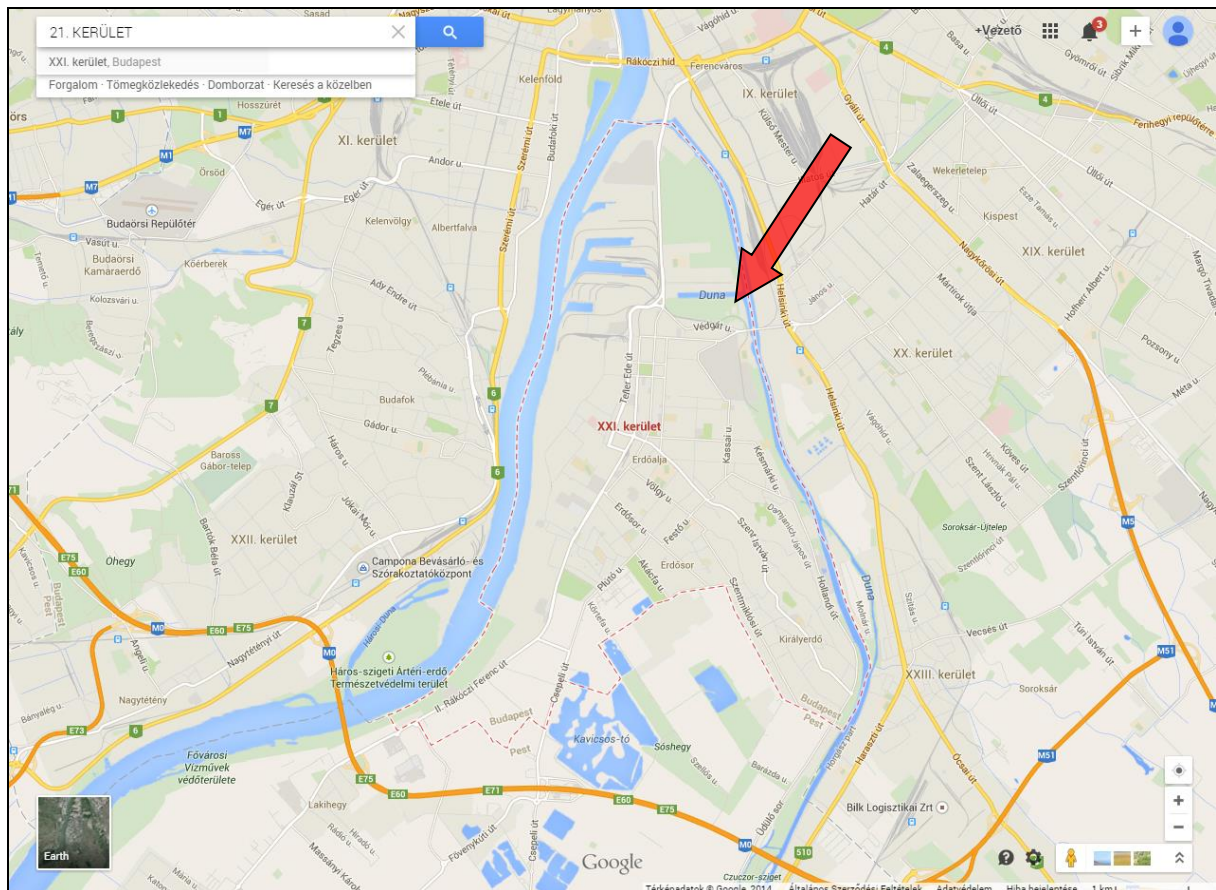
Rózsa utca – Duna melletti területek

A Rózsa utca és Vizmű közötti Duna-parti sávot az FSZKT nagy zöldfelületű intézményterületbe sorolta. A terület jelenleg az árvízvédelmi vonalon kívül van, így valószínűleg fejlesztése csak nagyobb távon válik aktuálissá.

1.3. Az ingatlan-együttes rövid bemutatása

Elhelyezkedés, környezet

Az értékelt ingatlan-együttes Csepel sziget északi részén, a Gubacsi-híd mellett, attól északi irányban, közvetlenül a Ráckevei Duna-ág mellett, vízparton fekszik. Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő térkép mutatja:



A Boráros tér és Csepel közötti térséget, ingatlanbefektetési szempontból, egyre nagyobb figyelem kíséri. Ebben kiemelkedő szerepe van a következő nagy volumenű fejlesztéseknek, amelyek mindegyike közvetlenül a térséget érinti: a Lágymányosi híd megépítése, a Könyves Kálmán – Hungária körút befejeződött felújítása, a Lurdy ház környezetében megvalósult elsősorban kereskedelmi fejlesztések, az 1-es villamos vonal meghosszabbítása, a Nemzeti Színház, a Millenniumi városközpont megvalósulás alatt álló épületei. A budai oldalon az ELTE és Műegyetem városközpontok, valamint az INFOPARK helyezkedik el.

Az ún. Szigetcsúcs térségét érintő fejlesztési tervek már közigazgatásilag is a Csepel szigetet érintik. Pillanatnyilag ezen a területen a VITUKI és CEREOL kutatóintézetek egy jelentős MAHART terület és az OBI áruház található, az egykori Nagyvásártelep területére több-funkciós új városrész központ terveznek. A beruházás építési szakasza, a pénzügyi válság kirobbanása óta, bizonytalan ideig csúszik. Mindezek ellenére nyilvánvaló, hogy Budapest

nagy léptékű fejlesztési területeit tekintve, a csepeli Szigetcsúcs térsége az egyik legnagyobb fejlesztési potenciállal rendelkező területe.

Egyelőre viszont az ingatlan-együttes tágabb környezet igen vegyes beépítésű, jellemző az épületek, ingatlanok inhomogenitása. Tőle déli irányban, a Duna-ág mentén főleg rekreációs területek húzódnak, sporttelepekkel, zöldövezetekkel, illetve a parton működik az úgynevezett Botel Hotel Lisa*** szállodahajó. Ezen, észak-déli irányokban elnyúló övezettől nyugati irányba terül el a Csepeli Papírgyár több hektáros ipari területe, az Ady Endre úttól délre. Ezen útszakasz északi oldalán, a Védgát utca kereszteződésében egy üzemanyagkút, egy Ford autószalón, valamint számos kisebb kereskedelmi egység is üzemel.

Szűkebb környezetet vizsgálva megállapítható, hogy egyelőre leginkább elhanyagolt képet mutatnak a szomszédos területek. Tőle nyugati irányban, a fásított, leginkább gondozatlannak tűnő fás területek között egy transzformátor telep tűnik fel. Tőle délnyugati irányban egy másik (Auto City) autókereskedés működik.

Megközelíthetőség

Csepel közúton három fő irányból közelíthető meg. Északi irányból a Duna-part felől, délkeleti irányból Soroksár-Pesterzsébet felől, illetve a Csepel-sziget felől.

A városközpont felől a Petőfi híd, majd a Soroksári úton át (Buda felől a Lágymányosi - híd pesti hídfőjének érintésével) a Soroksári – Duna ágot a Kvassay-zsilipnél átívelő Kvassay (Szabad kikötő) úton érhető el. A Kvassay-híd szerkezetét 2000. évben teljesen átépítették. Az új híd 2x2 sávós. Ezen a nyomvonalon halad a Boráros tér és Csepel között közlekedő HÉV vonal is.

A dél-keleti városrészek (Pesterzsébet, Kispest, Soroksár), valamint a ráckevei HÉV irányából a Gubacsi hídon keleti irányból lehet a Csepel - szigetre bejutni.

Déli irányban, a Csepel-sziget több agglomerációs települése felé (Tököl, Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom, Szigetbecse, Szigetcsép, stb.) távolsági autóbusz járatok Csepel városközpontjából indulnak.

Mindhárom fő megközelítési irányban több helyi és helyközi közlekedési eszköz áll rendelkezésre. A már említett HÉV járatok mellett az 59-es és 79-es, a Gubacsi híd irányába a 48-as, 51-es és autóbuszok, míg déli irányba az 52-es, 152-es, 38-as, 138-as autóbuszjárat áll rendelkezésre.

Az ún. Csepeli HÉV a Boráros tér és Csepel „Víztorony” között közlekedik. A Ráckevei – Soroksári Duna ág mentén a Vágóhíd és Dunaharaszti között közlekedő, Pesterzsébetet érintő HÉV csak érintőleges jelentőségűnek számít Csepel tömegközlekedésében.

A térség legjelentősebb ipari-kereskedelmi közlekedési kapcsolatát a Szabadkikötő, illetve az ehhez kiépített iparvágány kapcsolat jelenti. A kikötő Magyarország legjelentősebb hajó kikötője. A kikötő mentén több tömegáru raktározására alkalmas terminál jött létre.

Kiemelkedő jelentősége van déli irányban a Lakihegy térségében található csomópontnak, ami az M0-ás körgyűrűre történő kapcsolódás lehetőségét biztosítja.

A tárgyi ingatlan megközelíthetősége egyelőre közepesnek mondható, ugyanis a Gubacsi hídon átkelve a Ráckevei Duna-ágon el kell menni az Ady Endre út – Duna utca kereszteződéséig, ahonnan már csak közepes útburkolatú, keskenynek mondható utakon keresztül juthatunk el az ingatlanig úgy, hogy a Duna úton le kell menni a kis Duna-ágig, majd át kell menni a Gubacsi híd alatt.

Jogi helyzet

Tulajdoni lapok főbb adatai a következők (Tulajdoni lap keltezése: 2013. február 21.):

A terület megnevezése	kivett telephely
Helyrajzi szám	209951/4
Cím	Budapest, XXI. kerület (Gubacsi hídfő)
Terület besorolása	Belterület
Területe	3.420 m ²
Tulajdoni státusz:	Csepel Sport Club Alapítvány – 1/1
Bejegyzett terhelések, korlátozások	1. Elidegenítési és terhelési tilalom; Jogosult: Magyar Állam;

A terület megnevezése	kivett sporttelep
Helyrajzi szám	209956
Cím	Budapest, XXI. kerület (Gubacsi hídfő)
Terület besorolása	Belterület
Területe	10.533 m ²
Tulajdoni státusz:	Csepel Sport Club Alapítvány – 1/1
Bejegyzett terhelések, korlátozások	1. Vízvezetési szolgalmi jog 111m hosszan a Soroksári Duna-ággal párhuzamosan 1 067 m ² területre; Jogosult: Fővárosi Vízművek; 2. Vezetékjog 1 m ² területre; Jogosult: Elmű Hálózati Kft. Elidegenítési és terhelési tilalom; Jogosult: Magyar Állam;

Megjegyzés: Megbízónk külön kérésének eleget téve a piaci érték meghatározása során figyelmen kívül hagytuk az ingatlanokra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéseket!

Szabályozási terv

1. A XXI. kerületi önkormányzat műszaki osztályától azt az információt kaptuk, hogy az ingatlan az úgynevezett IZ-D kóddal ellátott építési övezetben fekszik. Ennek főbb részletei a következők:

- A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezeteiben (IZ-D1-től D3-ig) csak olyan fejlesztések, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek
 - nem veszélyeztetik a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
 - nem befolyásolják negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
 - nem jelentenek többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
 - nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
 - jelentős forgalmi többletterhelést nem jelent a területre nézve.
- Az IZ-D-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben a BVKSZ által megengedett épületek valamint önálló lakrészeket is tartalmazó időkotha helyezhetők el.

2. A BVKSZ 41.§-a foglalkozik a jelentős zöldfelületű intézményterületekkel (IZ). Az ide vonatkozó részletek a következők:

(1) A keretövezet a vegyes területek szabadban álló beépítési mód szerint beépíthető:

- a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része, illetve
- b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

(2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján és a keretövezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

(3) A keretövezet területén nem helyezhető el:

- a) 1 500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- b) nagykereskedelmi létesítmény,
- c) üzemanyag-töltő állomás.

(4) Olyan IZ keretövezetbe tartozó területeken, amelyek a BVKSZ 5. számú mellékletének A) pontjában felsorolt kiemelt közparkok, vagy a dunai szigetek (a Csepel-sziget kivételével) területeire esnek, lakásfunkciót is megengedő építési övezetet nem lehet kijelölni.

(5) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

- a) a terepszinten fásított parkolóban vagy

b) a terepszint alatt, vagy

c) az épületben kell megoldani.

(6) A keretővezet egybefüggő területén - kivéve lakásfunkció elhelyezése esetén - megengedhető a tömbök vagy telkek kialakításánál intézményi építési övezet és a közkert vagy közpark övezetek együttes alkalmazása is, amennyiben az eredeti, egybefüggő területre vonatkozóan a keretővezet általános keretszabályozási határértékei betarthatók.

(7) A sportolás és a strandfürdők létesítményei számára önálló építési övezetet kell meghatározni, amelyek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell rögzíteni a 12. számú táblázat figyelembevételével.

(8) A keretővezet általános határértékeitől eltérni csak meglévő sportterületek átépítésekor, bővítésekor lehet, amely esetben a beépítés paramétereit KSZT határozhatja meg.

(9) A keretővezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett beépítési mértékét, 25%-ot, és a szintterületi mutatóját, az 1 m²/m²-t.

(10) A keretővezet területén az építési övezeteket a (4), (7), (8), (9) bekezdésekben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével - kell meghatározni.

3. Az IZ-D jelű övezetre vonatkozó beépíthetőségi paraméterek:

- Beépítési mód: szabadonálló;
- Legkisebb kialakítható telekméter: 2 000m²;
- Legkisebb szélesség: 25 méter;
- Legnagyobb beépíthetőség felszín felett: 25%;
- Legnagyobb beépíthetőség a felszín alatt: 50%;
- Legkisebb zöldfelületi arány: 50%;
- Szintterületi mutató: 1;
- Építménymagasság: 4 – 16 méter.

A telekingatlanok bemutatása

A két, önálló helyrajzi számú ingatlanból álló ingatlan-együttes közvetlenül egymás mellett fekszik úgy, hogy a 209956 hrsz-ú telek fekszik közvetlenül a Ráckevei Duna-ág mentén, míg a kisebb, 209951/4 hrsz-ú telek ehhez csatlakozik annak nyugati oldalán. A két telek egybenyitott, a telekhatárok a valóságban nem kijelöltek.

A 209956 helyrajzi számú, „kivett sporttelep” megnevezésű, 10 533 m² nagyságú telekingatlan szabályos geometriájú, téglalap alakú, sík felszínű. Határait északi-, nyugati-, déli irányokból egyéb ingatlanok (utak, elhagyatott beépítetlen területek, stb.), míg keleti oldala felől a folyó adja. A telek délnyugati határában egy már nem használt vasútvágány halad el, a szilárd burkolattal ellátott út mellett.

A 209951/4 helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3 420 m² nagyságú telekingatlan már szabálytalan geometriával bír: keleti telekhatára egyenes, viszont a több oldal gyakorlatilag félkör geometriát alkot. Ezen telek felszíne is sík.

Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a Csepel SC Alapítvány által használt terület valós határai természetben jelentősen eltérnek a telkek térképmásolaton látható határvonalaitól. A természetbeni határvonalat nagyjából a térképmásolaton a szaggatott vonal szemlélteti. Ebből jól látható, hogy a valósan használt terület jelentősen különbözik a térképmásolat szerinti területtől, ami nemcsak a geometriában jelent különbséget, hanem jelentősen eltér a használt terület nagysága a tulajdoni lapokon szereplő területi mérettől is.

A telek-együttes egyébként egyben van lekerítve, kerítettsége a déli határfrontot leszámítva, ahol idomacél kerítés látható, jellemzően közepes állapotú drótfonat kerítés.

Az ingatlan-együttesen belülről valamennyi közmű bevezetésre került, így elérhető a víz, villany, gáz és városi szennyvízhálózat is.

A Csepel SC Alapítvány által használt területen a valóságban összesen 9 darab épület volt látható, melyek közül több is átnyúlik egy egyelőre ismeretlen helyrajzi számú területre. Ennek okáról Megbízónk sem tudott felvilágosítást adni.

Az ingatlan-együttesről és környezetéről készített légi-felvételeket a következő képek mutatják, forrás: Google Earth; a felvétel készítésének időpontja: 2011.



A fenti ábrán a pirossal jelölt terület a térképmásolat szerinti-, míg a sárgával határolt terület a természetbeni határokat mutatja.

1.4. A felépítmények bemutatása

A területen található felépítmények rendre az 1950-1980-as évek között épültek más és más szerkezettel, funkcióval. Az épületekre vonatkozó műszaki adatokat ismertetjük a következő oldalon lévő táblázatban.

Az épületek sorszámozását mutatja a következő ábra:

Mivel az épületek egyikéről sem sikerült olyan alaprajzot beszerezni, melyekből azok méretét meg tudtuk volna határozni, így az alapterületeiket a következő metodika szerint állapítottuk meg: a rendelkezésünkre bocsátott térképmásolat alapján lemértük azok külső méreteit, melyeket a Google Earth program segítségével ellenőriztünk.

A 9. számú épület a térképmásolat szerint már NEM tartozik a vizsgált ingatlan-együtteshez, az idegen helyrajzi számon nyilvántartott, annak ellenére, hogy a valóságban a telepen belül volt!

Az 1. és 2. számú épületek között egy kisebb átjáró épült néhány évvel ezelőtt, mely a térképmásolaton nem szerepel.



Budapest-Csepel belterület, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értébecslése

Épület sorszáma, funkciója	Alapozás	Felmenő falszerkezet	Födém szerkezet	Tetőszerkezet, fedés	Homlokzat	Nyílászárók	Padlóburk.	Közművek	Fűtés, Melegvíz	Bruttó mérete	Nettó mérete	Reduk. Mérete	Általános megítélése
1. épület - csónakház, edzőterem	Beton sávalapozás	Tégla	Vasbeton födém szerkezet	Lapostető, bitumenes szigetelés	Vakolt, festett	Hagyományos fa szerkezetek	Sim.beton, PVC	Víz, villany, gáz, szennyvíz	Központi, radiátoros	868	781	781	Közepes
2. épület - felújított raktárcsarnok	Beton sáv-, és mélyalapozás	Acél vázszerkezet, téglafalazat	Acél szerkezetű	Lapostető	Kőporozott	Fa és acél szerkezetek	Beton	Víz, villany, gáz, szennyvíz	Központi, radiátoros	405	365	354	Felújított
3. épület - könnyűszerkezetes csónakház	Beton pontalapozás	Acél vázszerkezet, trapézlemez	-	Acél szerkezetű nyereg-tető, trapézlemez fedés	Trapézlemez	Acél szerkezetű kapuk	Beton	Villany	-	634	571	571	Gyenge műszaki és esztétikai állapot
4. épület - könnyűszerkezetes raktár	Beton pontalapozás	Acél vázszerkezet, trapézlemez	-	Acél szerkezetű nyereg-tető, trapézlemez fedés	Trapézlemez	Acél szerkezetű kapuk	Beton	Villany	-	45	40	40	
5. épület - régi kazánház	Beton sávalapozás	Tégla	Vasbeton födém szerkezet	Lapostető	Vakolt, festett	Acél szerkezetű nyílászárók	Beton	Villany, víz	-	35	32	32	
6. épület - műhely	Beton sávalapozás	Tégla	Vasbeton fedélszék	Lapostető, bitumenes szigetelés	Kőporozott	Acél és fa szerkezetek	Beton	Víz, villany	Vegyes tüzelésű	217	195	195	Közepes
7. épület - öltöző, klubterem, iroda	Beton sávalapozás	Fa szerkezetek	Fa szerkezetű	Fa szerkezetű nyereg, hullámpala fedés	Festett	Fa szerkezetű	PVC, mozaiklap	Víz, villany, gáz, szennyvíz	Központi, radiátoros	288	259	207	Felújított
8. épület - öltöző - ritkán használt	Beton sávalapozás	Fa szerkezetek	Fa szerkezetű	Fa szerkezetű nyereg, hullámpala fedés	Festett	Fa szerkezetű	PVC, mozaiklap	Víz, villany, gáz, szennyvíz	Központi, radiátoros	296	266	200	Közepes
9. épület - idegen hrsz-on lévő szoc.épület	Beton sávalapozás	Fa szerkezetek	Fa szerkezetű	Fa szerkezetű nyereg, hullámpala fedés	Festett	Fa szerkezetű	PVC, mozaiklap	Víz, villany, gáz, szennyvíz	Központi, radiátoros	288	259	0	Közepes
Összesen:										3 076	2 769	2 380	

Mivel a 2-es, 7-es és 8-as épületek bizonyos részei idegen hrsz-ú ingatlanon vannak a rendelkezésünkre álló térképmásolat szerint, így azokat a túlnyúló részükkel redukálva vettük számításba, míg a 9-es épületet nem vettük figyelembe, mert a térképmásolat szerint teljesen más ingatlanon van.

2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékelés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

Az ingatlan-együttest fejlesztési telkeként értékeltük.

2.1. Épületekre vonatkozó összehasonlító elemzés

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékelés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékelés.

2.2. Telekre vonatkozó komparatív módszer

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege itt is az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékelés tárgyát képezővel. Jelen esetben is, maga az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül telkek esetében a méret, az elhelyezkedés, az infrastrukturális adottságok, a hasznosíthatóság, a beépítési paraméterek, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni. A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendőhöz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal.

Tapasztalataink szerint egy építési telek értékét leginkább az határozza meg, hogy milyen funkciójú és mekkora épületterületet lehet rá építeni. Ez az összefüggés az egyéb értékbefolyásoló tényezők azonossága esetén a legszembetűnőbb. Ezért a piaci adatok

elemzésén alapuló értékbecslés pontos eredményt ad abban az esetben is, ha a hasonlító adatok fajlagos értékeit nem a kínálati ár és a telekterület, hanem a kínálati ár és az építhető bruttó épületterület hányadosaként határozzuk meg.

2.3. Hozam alapú értékbecslés

A *maradványérték számítási módszer* abban az esetben alkalmazható, ha a vizsgált ingatlanra beruházási program, építési vagy elvi építési engedély van, így az érintett ingatlanon létesíthető beruházás funkciói, alapadatai rögzítettek. A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projekt szervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

2.4. Végső érték meghatározása

Az ingatlan-együttes értékét, jellemzőikre való tekintettel többféleképpen is megvizsgáltuk. Egyrészt feltételesen megvizsgáltuk értéküket úgy, mintha fejlesztési telekingatlanokként kezelnénk őket, másrészt az épületekre vetített összehasonlító elemzést is elkészítettük.

Végső értéként az épületekre vetített összehasonlító elemzés által meghatározott értéket javasoljuk elfogadni, ugyanis az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlanok funkcióváltása képviselőtestületi döntés függvénye.

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI

3.1. Az értékelés célja és feltételei

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft-t, hogy készítsen értékelést a Budapest XXI. kerületében (Csepel) található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttesről.

Az értékelés során a fenti ingatlan-együttes valós piaci értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- A vagyontárgyakat a jelenlegi funkciójuktól eltérően fejlesztési telekként értékeltük, mivel megítélésünk szerint az ingatlan legjobb hasznosítási formája az épületek elbontása után a terület beépítése.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Tulajdonos bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlan-együttest 2014. szeptember 26-án szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlanok használatát, illetve a velük való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károokra.

3.2. Az ingatlan-együttes értéke piaci összehasonlító módszerrel épületekre vetítve

Az összehasonlító elemzés körébe öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² beépített hasznos területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az épületek nagysága,
- elhelyezkedése,
- az épületek műszaki állapota és tartalma,
- az épületek használhatósága,
- bérbeadottság helyzete,
- beépítettség mértéke (telekméret),
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan-együttes és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **Budapest XXI. kerületében (Csepel) található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes** értékét, kerekítve:

107.000.000 Ft

összegben számszerűsítettük.

A számítást a következő oldalon, az *1. számú táblázatban* közöljük.

**A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes
értékmeghatározása (épületre vetítve) piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Evezőstelep	Raktárcsarnok		Raktárcsarnok		Raktárcsarnok		Raktárcsarnok		Raktárcsarnok	
címe	XXI. kerület, Gubacsi hídfő	XXI. Kerület, Csepel		XXI. Kerület, Csepel		XXI. kerület, Bajáki Ferenc utca		XXI. Kerület, Gyártelep		XXI. Kerület, Csepel Művek	
jellemzők	Régebbi építésű, heterogén épületállományból álló evezőstelep, Duna parton	Osztatlan közös tulajdonban lévő, gyenge műszaki állapotú fűtött csarnok és iroda		1970-es években épült, átlagos - közepes állapotú, kéthajós, fűtetlen csarnok, 223nm es irodával.		1960-ban épült, majd 2000-ben felújított raktárcsarnok, irodával, bemutatóteremmel.		Közepes állapotban lévő, régi építésű ipari csarnok, 7 méter belmagassággal.		Közepes állapotú ipartelep, 3,5-5,0 méteres belmagasság, közepes állapotban.	
Redukált nettó alapterület, m ²	2 380	2 887		1 843		1 280		773		1 100	
Pinceszinti nettó területek, m ²	0	0		0		0		0		0	
Földszint-emeleti területek, m ²	2 380	2 887		1 843		1 280		773		1 100	
Telek területe, m ²	13 953	2 887		4 500		2 092		3 909		4 100	
Közművesítetttség	összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár, nettó, E Ft	199 200	199 200		82 950		107 000		60 000		85 000	
Az ajánlat ideje	2014. szeptember	2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember	
Az ajánlat beazonosítása	www.ingatlan.com 20501639	www.ingatlan.com 20991433		www.ingatlan.com 6022959		www.ingatlan.com 6828897		www.ingatlan.com 21002328		www.ingatlan.com 21002328	
Fajlagos egységár, Ft/m ²		68 999		45 008		83 594		77 620		77 273	
Értékbefolyásoló tényezők	viszonyítási alap	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan: nagysága (épület nagysága)	1	nagyobb	1,05	kisebb	0,95	kisebb	0,90	kisebb	0,90	kisebb	0,90
elhelyezkedése	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
műszaki tartalma	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00
műszaki állapota	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00
használatossága (evezőstelep)	1	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80
bérbeadottsága	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépítettsége	1	kedvezőtlenebb	1,15	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,10	kedvezőtlenebb	1,05	kedvezőtlenebb	1,05
tulajdoni viszonyai	1	osztatlan k.t.	1,10	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
egyéb jogi rendezetlenség	1	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90
ajánlati, vagy eladási ár	1	ajánlat	0,85	ajánlat	0,85	ajánlat	0,85	ajánlat	0,85	ajánlat	0,85
ajánlat/eladás ideje	1	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen	1		0,81		0,64		0,58		0,61		0,58
Korrigált egységárak, Ft/m²		56 088		28 785		48 115		47 135		44 690	
Átlagszámításhoz használt súlyok		0,20		0,20		0,20		0,20		0,20	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²		44 963									
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		107 000 000									

3.3. Az ingatlanok értéke piaci összehasonlító módszerrel - telekre vonatkozó számítás

Az összehasonlító elemzés körébe 5 db, a vizsgált telekingatlanhoz leginkább hasonló földrészletet igyekeztünk kiválasztani. Az összehasonlítás egyéb elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- övezeti besorolása, funkciója,
- fejlesztésre való előkészítettség,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekációs tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **Budapest XXI. kerületében (Csepel) található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értékét**, kerekítve:

125.000.000 Ft

összegben számszerűsítettük.

A számítást a következő oldalon, a 2. számú táblázatban közöljük.

A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értéke piaci összehasonlító módszerrel, telekre vetítve

2. táblázat

Azonosító adatok és hasonlítás szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Intézményüzemeltető telek	Üdülő övezet	Nem beépíthető	Különleges terület	Különleges terület	telekhatáron					
Övezeti besorolás	IZ-D-SZ	Ü-III-N/1	egyelőre nem fejl.	IZ övezet		IZ-D					
Cím	A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes	Budapest, III. kerület, Kossuth Lajos üdülőkert	Budapest, 23. kerületben, Vízisport utca	Budapest, IV. kerület (Dunapart) Üdülő sor 8.	Budapest, 21. kerület, Csepel	Budapest, XXI. Kerület, Szállító utca					
Szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,0	0,6	n.a.	2,5	n.a.	1,0					
Felszín feletti beépíthetőség (%)	25%	20%	n.a.	35%	n.a.	25%					
Maximális építménymagasság (m)	16	16,0	12,0	12,0	12,0	16,0					
Bruttó építhető szintterület/telekterület	1	0,60	n.a.	1,40	n.a.	1,00					
Telek területe (m ²)	13 953	4 696	3 860	7 200	240 000	5 000					
Közművesítettség	Összközműves	telekhatáron	telekhatáron	közelben	telekhatáron	telekhatáron					
Nettó ajánlati/eladási ár (E Ft)		105 000	39 370	139 000	3 120 000	79 900					
Az ajánlat/adás-vételi tranzakció ideje		2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember					
Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása		www.ingatlan.com 20278971	www.ingatlan.com 7048199	www.ingatlan.com 20822812	www.ingatlan.com 6911234	www.ingatlan.com 20988470					
Fajlagos egységár telekterületre vetítve (Ft/m ²)		22 359	10 200	19 306	13 000	15 980					
Fajlagos egységár építhető bruttó épületterületre vetítve (Ft/m ²)		37 266	n.a.	n.a.	n.a.	15 980					
Értékbefolyásoló tényezők		Korrekciók mértéke									
		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Elhelyezkedés (város, városrész)		kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Közvetlen környezet jellemzői		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,20	kedvezőtlenebb	1,20
Beépíthetőség		kedvezőtlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Az ingatlan nagysága		kisebb	0,85	kisebb	0,85	kisebb	0,90	nagyobb	1,30	kisebb	0,85
Használhatóság (pl. bontandó épület, nyeles telek, lejtés, alak, forma)		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
Közművesítettség		kedvezőtlenebb	1,10	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10
Egyéb (szabályozás állapota, átminősítés kockázata)		kedvezőbb	0,70	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,70	kedvezőbb	0,70	kedvezőbb	0,70
Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80	ajánlat	0,80
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
A korrekció mértéke összesen a telekterület figyelembe vételében			0,49		0,68		0,43		0,87		0,63
Korrigált egységárak telekterületre vetítve (Ft/m ²)		11 100		6 900		8 300		11 400		10 000	
Átlagszámításhoz használt súlyok		100%		0,20		0,20		0,20		0,20	

Fajlagos érték telekterületre vetítve (Ft/m ²)	9 500
Érték, telekterületre vetített számítás alapján (Ft)	130 000 000

A két számított érték alapján elfogadott érték (Ft)	130 000 000
Bontási költség, egyéb levonás (Ft)	5 000 000
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszer alkalmazásával (Ft)	125 000 000

3.4. Az ingatlan értéke jövedelemalapú megközelítéssel

A *maradványérték számítási módszer* eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál jó műszaki felszereltséget valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

Az e fejezetben található számítási modellt a jelenlegi szabályozást figyelembe véve készítettük el azzal a feltételezéssel, hogy az érintett környezetben a szabályozás szerinti iroda / szálláshely-szolgáltató / idősek otthona projektekkel szemben piacképesebb lehet a lakófunkció.

Ezt azonban a BVKSZ engedélyezi ugyan az IZ övezetben, de a helyi szabályozás a Duna-parti területeken ezt határozottan nem teszi lehetővé. Alternatívaként véleményünk szerint egy Duna-parti apartmanház megvalósítása kerülhet megfontolásra. A modellünk ebből az alapfeltételezésből indul ki. A modellt két éves csúszással indítjuk, mely a funkcióváltásban rejlő kockázatot hivatott szemléltetni.

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú (maradványelvű) módszer alkalmazásával a **Budapest XXI. kerületében (Csepel) található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értékét:**

81 000 000 Ft

összegben állapítottuk meg.

A maradványelvű módszerrel elvégzett számítást a 3. számú táblázat tartalmazza, mely a következő oldalon található, míg a 4-es és 5-ös számú táblázatok az eladási árak meghatározását tartalmazzák.

Budapest-Csepel belterület, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értékbecslése

A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes értéke maradványelvű megközelítéssel

Alapadatok

3. táblázat

Telek területe (m ²)	13 953										
Szinterterületi mutató	1,0	Beépítési % felszín felett	25%	Építménymagasság (m)	17,5	1 szint tervezett magassága (m)	3,0	Beépítési % felszín alatt	50%	Tetőter magasság (m)	1,5
Felszín alatti lehetséges maximális bruttó beépítés (szintek száma, m ²)	0,5 3 758	Felszín alatti nettó terület (m ²)	90% 3 382	Felszín alatti parkolók száma (db/m ² ; db)	30 89	Felszín alatti tároló területe (m ²)	712	Lakások száma (m2/db; db)	60 178	Felszíni beállóhelyek száma (m2/db; db)	20 89
Felszín feletti lehetséges maximális bruttó beépítés (m ²)	13 953	Felszín feletti nettó terület (m ²)	87% 12 139	Felszín feletti értékesíthető terület (m ²)	88% 10 682	Értékesíthető lakás terület (m ²)	100% 10 682	Értékesíthető üzlet terület (m ²)	0%	Értékesíthető terasz, zöldtető terület (m ²)	15% 1 602
Lakások		316 000		Eladási ár nettó (Ft/m ²)	248 819	Építési ktg nettó (Ft/m ²)	150 000	Bontási költség (Ft)	-		
Terasz, zöldtető	50%	158 000		ÁFA mértéke	124 409		40 000	Közmű díjak (Ft)	6%	128 058 380	
Üzlet		-		27%	-		150 000	Beruházói díj (Ft)	5%	106 715 317	
Tároló	50%	158 000			124 409		90 000	Tervezés, szakértők (Ft)	6%	128 058 380	
Teremgarázshely		900 000			708 661		90 000	Parkosítás (Ft/m ² , Ft)	1 000	8 684 750	
Felszíni parkoló	50%	450 000			354 331		10 000	Tartalékkeret (Ft)	5%	106 715 317	
Közös terület							100 000	Egyéb			
Összes lehetséges bruttó bevétel (Ft)		3 861 462 987		Összes nettó bevétel (Ft)	3 040 522 037	Összes építési költség (Ft)	2 134 306 341	Összes egyéb költség	22%	478 232 145	
								Létesítési, és fajlagos létesítési költség mindösszesen	2 612 538 486 Ft	168 322	Ft/m ²

Cash flow számítás

Évek	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	Ellenőrző szám
Létesítési költségek megoszlása (%)	40%	60%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Létesítési költségek (Ft)	2 612 538 486	1 045 015 394	1 567 523 091	-	-	-	-	-

Hitelfelvétel aránya, összege (Ft)	60%	627 009 237	940 513 855	-	-	-	-	1 567 523 091
Halmazott hitelfelvétel (Ft)	1 567 523 091	627 009 237	1 567 523 091	1 567 523 091	1 567 523 091	1 567 523 091	1 567 523 091	1 567 523 091
Hiteltörlesztés (Ft)		313 504 618	627 009 237	470 256 927	156 752 309	-	-	1 567 523 091
Halmazott hiteltörlesztés (Ft)		313 504 618	940 513 855	1 410 770 782	1 567 523 091	1 567 523 091	1 567 523 091	
Átlagos hitelállomány (Ft)		209 003 079	574 758 467	470 256 927	104 501 539	-	-	-
Kamatköltség (Ft)	6,0%	37 620 554	34 485 508	28 215 416	6 270 092	-	-	106 591 570
Hitelfolyamatok egyenlege (Ft)		275 884 064	279 019 110	- 498 472 343	- 163 022 402	-	-	- 106 591 570

Évi real árbevétel növekedés (%)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Értékesítés megoszlása lakás, tároló (%)	20%	40%	30%	10%	0%	0%	0%	100%
Értékesítés megoszlása garázs (%)	10%	20%	20%	20%	30%			100%
Értékesítés árbevétele (Ft)	3 040 522 037	598 643 777	1 197 287 555	902 695 981	313 512 834	28 381 890	-	3 040 522 037

Értékesítés, marketing költség (Ft)	3%	17 959 313	35 918 627	27 080 879	9 405 385	851 457	-	91 215 661
-------------------------------------	----	------------	------------	------------	-----------	---------	---	------------

Tulajdonosi cash flow (Ft)	-	188 446 866	- 127 135 053	377 142 759	141 085 047	27 530 433	-	230 176 320
----------------------------	---	-------------	---------------	-------------	-------------	------------	---	-------------

Diszkontráta	15%	15%	9%	9%	9%	9%	9%	
Diszkonttényező	0,66	0,57	0,52	0,48	0,44	0,41	0,37	
Cash flow jelenértéke	-	123 906 873	- 72 689 879	197 828 070	67 894 818	12 154 642	-	-

Telek maradványértéke (Ft)	81 000 000
Telek fajlagos értéke (Ft/m ²)	5 805
Telekérték bruttó beépíthető szinterterületre vetítve (Ft/m ²)	6 000

A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes fejlesztésével építendő üdülő-apartmanok értéke piaci összehasonlító módszerrel

4. táblázat

Azonosító adatok és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai											
		1		2		3		4		5			
Az ingatlan funkciója	új ép. üdülő-apartman	új építésű lakás		új építésű lakás		új építésű lakás		új építésű		új építésű ház			
Cím	A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan- együttes	XXI. Kerület, Csepel		XXI. Kerület, Csepel		XXI. Kerület, Rákóczi liget		XX. Kerület, Vízisport utca Mediterrán lakópark		XX. Kerület, Vízisport utca Mediterrán lakópark			
Az építés éve	2013	2009		2009		2010		2010		2010			
Az épület műszaki tartalma/állapota	újszerű	újszerű		kiváló		újszerű		újszerű		újszerű			
A lakások műszaki tartalma/állapota	újszerű	újszerű		kiváló		újszerű		újszerű		újszerű			
Átlagos alapterület (m ²)	60	67		80		69		80		61			
Bruttó ajánlati/eladási ár (Ft)		22 500 000		30 990 000		15 780 000		30 000 000		18 700 000			
Az ajánlat/adás-vételi tranzakció ideje		2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember		2014. szeptember			
Az ajánlat/adás-vétel beazonosítása		www.ingatlan.com 6564258		www.ingatlan.com 20558770		www.ingatlan.com 20549031		www.ingatlan.com 20031155		www.ingatlan.com 20849376			
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		336 000		387 000		229 000		375 000		307 000			
Értékbefolyásoló tényezők		Korrekciók mértéke											
		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték		megnevezés		mérték	
Az épület elhelyezkedése		hasonló		1,00		hasonló		1,00		kedvezőtlenebb		1,10	
A befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		hasonló		1,00		hasonló		1,00		hasonló		1,00	
A lakások műszaki tartalma és állapota		hasonló		1,00		kedvezőbb		0,90		hasonló		1,00	
A lakások átlagos nagysága		hasonló		1,00		hasonló		1,00		hasonló		1,00	
Használhatóság, funkcionalitás		hasonló		1,00		hasonló		1,00		hasonló		1,00	
Egyéb (közvetlen Duna-parti elhelyezkedés)		kedvezőtlenebb		1,20		kedvezőtlenebb		1,20		kedvezőtlenebb		1,20	
Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat		0,85		ajánlat		0,85		ajánlat		0,85	
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00		jelenlegi		1,00	
A korrekció mértéke összesen				1,02				0,92				0,92	
Korrigált egységárak (Ft/m ²)				343 000				355 000				257 000	
Átlagszámításhoz használt súlyok		100%		20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált bruttó egységárak súlyozott átlaga (Ft/m²)												316 000	

A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes fejlesztésével építendő garázsok értéke piaci összehasonlító módszerrel

5. táblázat

Azonosító adatok és hasonlítási szempontok	Az értékelt ingatlan adatai	Hasonlító ingatlanok adatai									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	gépkocsitároló	
Cím	A Budapest XXI. ker., Gubacsi hídfő 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes	XX. Kerület, Pesterzsébet	XX. Kerület, Széchenyi utca	XXI. Ker., II. Rákóczi Ferenc út 107.	IX. kerület, Viola utca	IX. kerület, Ferenc tér					
Az ingatlan jellemzői	teremgarázs beállóhely	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	teremgarázs	
Darabszám	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Bruttó ajánlati ár (Ft)		850 000	900 000	690 000	1 143 000	1 200 000					
Az ajánlat ideje		2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember	2014. szeptember					
Az ajánlat beazonosítása		www.ingatlan.com 20877494	www.ingatlan.com 7037253	www.ingatlan.com 20805292	www.ingatlan.com 6387955	www.ingatlan.com 7120667					
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		850 000	900 000	690 000	1 143 000	1 200 000					
Értékbefolyásoló tényezők		Korrekciók mértéke									
		<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>	<i>megnevezés</i>	<i>mérték</i>
<i>Elhelyezkedés (Duna parti lokációt figyelembe véve)</i>		<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>	<i>kedvezőtlenebb</i>	<i>1,10</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>	<i>kedvezőbb</i>	<i>0,90</i>
<i>Műszaki tartalom, állapot</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>A beállóhely nagysága</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>Funkcionalitás</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>Egyéb</i>		<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>	<i>hasonló</i>	<i>1,00</i>
<i>Ajánlati vagy eladási ár</i>		<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>	<i>ajánlat</i>	<i>0,90</i>
<i>Ajánlat/eladás ideje</i>		<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>	<i>jelenlegi</i>	<i>1,00</i>
<i>A korrekció mértéke összesen</i>			<i>0,99</i>		<i>0,99</i>		<i>0,99</i>		<i>0,81</i>		<i>0,81</i>
<i>Korrigált egységárak (Ft/m²)</i>			<i>842 000</i>		<i>891 000</i>		<i>683 000</i>		<i>926 000</i>		<i>972 000</i>
<i>Átlagszámításhoz használt súlyok</i>			<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>		<i>0,20</i>

Korrigált bruttó egységárak súlyozott átlaga (Ft/drab)	900 000
---	----------------

3.5. Az ingatlan-együttes aktuális piaci értéke

Az ingatlan-együttes értékét, jellemzőikre való tekintettel többféleképp is megvizsgáltuk. Egyrészt megvizsgáltuk értéküket úgy, mintha fejlesztési telekingatlanokként kezelnénk őket, másrészt az épületekre vetített összehasonlító analízist is elkészítettük. Végző értéként az épületekre vetített összehasonlító elemzés által meghatározott értéket javasoljuk elfogadni, ugyanis az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlan funkcióváltása képviselőtestületi döntés függvénye.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **Budapest XXI. kerületében (Csepel) található, 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlan-együttes** értékére a következő eredményeket kaptuk:

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer (telekérték)	Maradványelvű értékelés (telekérték)	Piaci összehasonlító módszer (evezőstelep)
Súlyozás	0%	0%	100%
Érték	125 000 000 Ft	81 000 000 Ft	107 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	107 000 000 Ft		

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanokra vonatkoznak, ÁFÁ-t nem tartalmaznak, és a szakvéleményünkben korábban megfogalmazott korlátozások mellett érvényesek.

MELLÉKLETEK

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lapok**
- 3. melléklet: Térképmásolat, épület sorszámozást tartalmazó rajz**
- 4. melléklet: Helyszínen készített fényképek**
- 5. melléklet: Építési szabályzat vonatkozó részei**

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helyálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles-igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, ha csak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2014. szeptember 26-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/386903/2014

2014.09.26

BUDAPEST XXLKER.

Szektor: 53

Belterület 209951/4 helyrajzi szám

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 3419 (m2) törölő határozat: 40/2003
1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

- Kivett telephely 0 3420 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 172416/1/2001/01.07.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 68423/1977/1977.11.09
törölő határozat: 172416/1/2001/01.07.10
jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 149682/1998/1998.07.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 80238/1990/1990.06.21
törölő határozat: 149682/1998/1998.07.10
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: kezelő
név: CSEPEL SPORT CLUB
cím: 1212 BUDAPEST Béke tér 1

3. hányad: 1/1 törölő határozat: 172416/1/2001/01.07.10
bejegyző határozat, érkezési idő: 149682/1998/1998.07.10
törölő határozat: 172416/1/2001/01.07.10
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG
cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 172416/1/2001/01.07.10
jogcím: tulajdonba adás
jogcím: átadás
jogállás: tulajdonos
név: CSEPEL SPORT CLUB ALAPITVÁNY
cím: 1212 BUDAPEST Béke tér 1

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/386903/2014

2014.09.26

BUDAPEST XXLKER.

Szektor: 53

Belterület 209951/4 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 101874/1/2002/02.03.28
Elidegenítési és terhelési tilalom
Magyar Államot képviseli: Kincstári Vagyoni Igazgatóság 1054 Budapest, Zoltán utca 16., 15
évig terjedő időtartamra, A 172416/2001. bejegyzés rangsorában.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - - -
-
-

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/386891/2014

2014.09.26

Szektor: 53

BUDAPEST XXLKER.

Belterület 209956 helyrajzi szám

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 10594 (m2) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett sporttelep 0 1.0533 0.00

1. bejegyző határozat: 103820/1/2004/01.03.13

Magassági korlátozás 61 m magasságig, jogosult PANNON GSM Rt.

II R É S Z

~~1.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 172416/1/2001/01.07.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 6932/1947(09.12.)

törlő határozat: 172416/1/2001/01.07.10

jogcím: kisajátítás

jogcím: 9/1969 Korm. sz. rend. 2.§

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

~~3.~~ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 53817/1989(04.05.)

törlő határozat: 127678/1/1997/97.07.15

jogcím:

jogállás: kezelő

név: CSEPEL SPORT CLUB

cím: 1212 BUDAPEST XXI.KER. Béke tér 1

~~4.~~ hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 127678/1997 (07.15.)

törlő határozat: 172416/1/2001/01.07.10

jogcím:

jogállás: kezelő

név: KINCSTÁRI VAGYONKEZELŐ IGAZGATÓSÁG

cím: 1054. BUDAPEST V.KER Zoltán utca 16.

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 172416/1/2001/01.07.10

jogcím: tulajdonba adás

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: CSEPEL SPORT CLUB ALAPITVÁNY

cím: 1212 BUDAPEST Béke tér 1

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/386891/2014

2014.09.26

BUDAPEST XXLKER.

Szektor: 53

Belterület 209956 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 102178/1/1997/97.05.26
Vízvezetési szolgalmi jog
90029/1988 (09.19.) 111 m.hosszban a Soroksári Dunaággal párhuzamosan 1067 nm. területre.
jogosult:
név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 23-27.

 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 174421/2/2010/10.09.09
VezetékJog
az ingatlan 1 m2 nagyságú területére, VMB-72/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 157991/1/2013/01.07.10
Elidegenítési és terhelési tilalom
az 1996. évi LXV. törvény 5. § (4) bekezdése alapján 15 évre.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : - - -
-

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

TULAJDONILAP VÉGE

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209956

Megrendelés szám: 9000/1717/2013

Méretarány: 1 : 2000



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

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER belterület 209956

Megrendelés szám: 9000/1717/2013

Méretarány: 1 : 2000



2013.02.21 10:34:15



Az értékelt ingatlan és környezete



Látkép az értékelt ingatlanról



Az értékelt ingatlanról készített látkép, jobbra az 1-es, 2-es, 3-as épületek



Látkép az értékelt ingatlanról



Látkép az értékelt ingatlanról



1-es épület



1-es épület balra, jobbra a 2-es épület



1-es épület



1-es épület



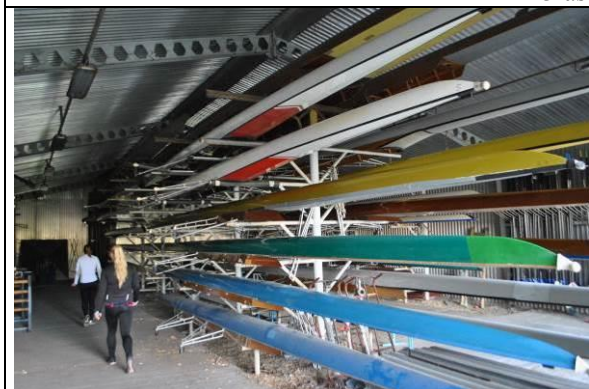
2-es épület



2-es épület



3-as épület



3-as épület



4-es épület



5-ös épület



6-os épület



6-os épület



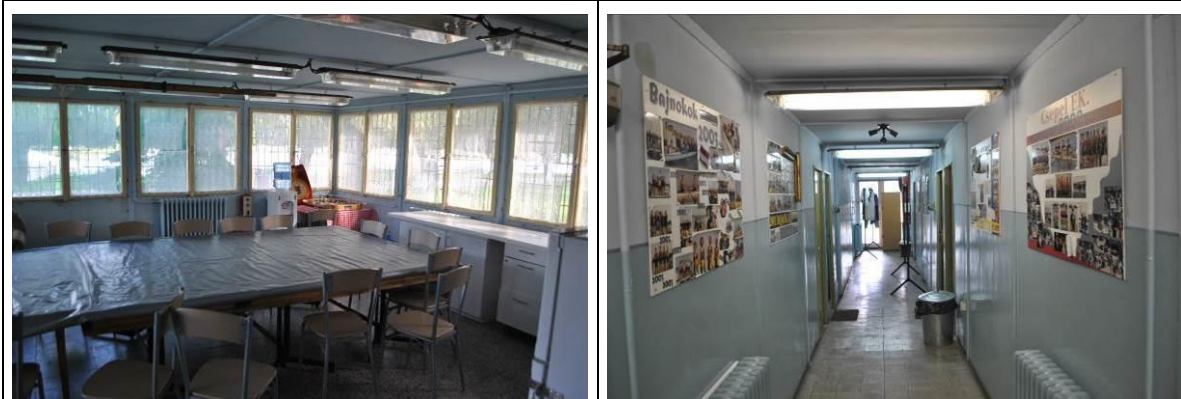
6-os épület



7-es épület



7-es épület



7-es épület



8-as épület



8-as épület



9-es épület

- b) Az övezetben lapostetős és magastetős épületek egyaránt elhelyezhetők, azonban meglévő lapostetős épület utólagos magastetővel való kiegészítése, ill. bővítése csak a környező beépítésre vagy a teljes épületegyüttesre figyelemmel történhet.

Az intézményterületek (I-)

38. §

- (1) ¹⁸⁴Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) **I-NV-SZ** = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
 - (b) **I-KV-Z** = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
 - (c) **I-V-.....** = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
 - (d) **I-KE-SZ** = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
 - (e) **I-A-.....** = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
 - (f) **I-PV-SZ** = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
 - (g) **I-KK-SZ** = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
 - (h) **I-P-SZ** = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) ¹⁸⁵A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
7. sz. táblázat¹⁸⁶
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

A jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ-)

39. §

- (1) ¹⁸⁷A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) **IZ-D-SZ** = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.
 - (b) **IZ-A-SZ** = Jelentős zöldfelületű intézményterület alap építési övezete, a korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakítva.
 - (c) **IZ-SP-SZ** = Sportolási célú területek építési övezete.
 - (d) **IZ-ST-SZ** = Strandfürdők építési övezete.
 - (e) **IZ-KP-1,2-SZ** = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 - (f) **IZ-VE-SZ** = Intézményterületen belüli védőerdő építési övezete
- (2) ¹⁸⁸A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

¹⁸⁴ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁷ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁸ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

8. sz. táblázat¹⁸⁹

- (3) ¹⁹⁰
- (4) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.
- (5) ¹⁹¹
- (6) A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezeteiben (IZ-D1-től D3-ig) csak olyan fejlesztések, tevékenységek engedélyezhetők, amelyek
- nem veszélyeztetik a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
 - nem befolyásolják negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
 - nem jelentenek többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
 - nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
 - jelentős forgalmi többletterhelést nem jelent a területre nézve.
- (7) ¹⁹²
- (8) Az IZ keretövezetben parkoló csak e ¹⁹³rendelet Zöldterületekről szóló paragrafus előírásait figyelembe véve létesíthető.
- (9) A célzott területfelhasználású intézményterületek közül az IZ-SP, IZ-ST, IZ-KK, IZ-KP építési övezetek zöldfelületeit az OTÉK 25. § alapján a háromszintes növényállomány zöldfelületi minimumértékét figyelembe véve kell kialakítani.
- (10) ¹⁹⁴Az IZ-D-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben a BVKSZ által megengedett épületek valamint önálló lakrészeket is tartalmazó idők otthona helyezhetőek el.
- (11) ¹⁹⁵Az IZ-ST-SZ jelű építési övezetben az OTÉK 4. számú melléklet szerinti parkolóigény legalább 50 %-a a strand területén belül biztosítandó.

GAZDASÁGI: IPARI ÉS MUNKAHELYI TERÜLETEK

40. §

- (1) **A BVKSZ 42-44 §-ában foglaltakon kívül** a keretövezetben az alábbi előírások betartása szükséges:
- a) Már kialakult tömbökben a telekméretet eltérhetnek az övezeti előírásoktól, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az előírt telekméreteknek megfelelően lehet, kivéve, ha **szabályozási terv** ¹⁹⁶másként rendelkezik.
 - b) ¹⁹⁷
 - c) **Szabályozási terv** ¹⁹⁸eltérő rendelkezésének hiányában az egyes telkeken 1000 m²-ként legfeljebb egy épület létesíthető.
 - d) ¹⁹⁹
 - e) ²⁰⁰
 - f) Előkertes beépítés esetén az előkertben portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemétkerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető max. 70 m² beépített alapterülettel.
 - g) Azokban a helyi építési övezetekben, ahol lakóépület nem létesíthető, az egyes telkeken kizárólag a tervezett létesítmény üzemeltetéséhez szükséges – szolgálati lakás létesíthető max. 100 m² nettó

¹⁸⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁰ hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹² hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹³ A „a jelen” szavakat a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „e” betűre változtatta, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁴ beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹⁵ beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

¹⁹⁶ A „KSZT” mozaik szó helyébe a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „szabályozási terv” kifejezés helyezte, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁷ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁹⁸ „KSZT” mozaik szó helyébe a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet „szabályozási terv” kifejezés helyezte.

¹⁹⁹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁰ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

CsVÉS	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						

			O		14	45 v K								
	I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
				4 999 <	50	45			3,0				16,0	
	I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0			4,0		
	I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.
39.	IZ	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET												
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	A	SZ	3 000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
				5 000	50								(10,5) 16,0	
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 ²⁰	0,75	--	--	--	16,0	20.
	IZ	ST	SZ	5 000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
	IZ	KP	1	10 000	K	2	50	75	0,02	--	--	--	4,50	
	IZ	KP	2	2 000	20	--	--	90	--	--	--	--	--	

7/A. §³¹

Változtatási tilalom

A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, szabályozási terv készítése céljából változtatási tilalommal terhelt ingatlanok:

- 1). területi hatálya: Béke tér- Völgy utca- Erdőalja utca- Szent István út által határolt terület, azaz a 201861/1, és a 201861/2 hrsz.-ú ingatlanok.
- 2) A változtatási tilalom fenntartása a szabályozási terv elkészültéig, de legkésőbb 2013. december 1-ig tart.

III. FEJEZET

A VÁROSKÉP, A HELYI ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME

8. §³²

„A Duna-part látványának védelme”

8/A. §³³

- (1) A Duna-parton (Nagy - Duna-ág és a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág [RSD]) biztosítani kell a vízpart közterületi megközelítését. Ennek érdekében, ahol az műszakilag lehetséges, gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas közterületet kell kialakítani, lehetőleg zöldsáv vagy fasor kialakítása mellett.
- (2) Nem kell közterületet kialakítani:
 - (a) a Csepel-sziget Nagy-Duna - ágának kikötő-létesítményeinél,
 - (b) a nemzetközi személyforgalmú kikötő-létesítmény vámterületeinél,
 - (c) a logisztikai területek (KV-LT) mentén,
 - (d) a zárt városüzemeltetési területeknél.
- (3) A Duna-parton más jogszabályokkal, összhangban:
 - (a) legalább 10 méteres parti sáv alakítandó ki, melyben kerítés nem létesíthető,
 - (b) a már kialakult területeken a parti sávok, mentén, telekhatáron belül legalább 10 m széles fásított zöldsávot kell biztosítani,
 - (c) a parti sáv mentén legfeljebb 60 m széles ártéri erdő- vagy közpark létesítendő
- (4)³⁴A Ráckevei (Soroksári)-Duna (továbbiakban: RSD) mentén az irányadó telekhatároktól való eltérés – az övezeti előírások keretei között a BVKSZ 2. § (2) bek. szerinti engedmény figyelembe vételével - legfeljebb az egyes tervezett telekterületek 20 %-át nem meghaladó mértékben engedélyezhető, ha egyéb jogszabályi kizáró ok nem áll fenn.
- (5)³⁵A területen a meder területének jogi rendezésekor a meder telekhatárát (partvonalát) a vízmeder menti parti rézsű jellemző felső élétől 1 m-re kell meghatározni.
 - (a) A meder mentén – a szabályozási terv CSSZT-XXI-05 szerint - minimum 6 m, ill. ahol lehetséges min. 10 m széles közterületi utat kell létesíteni.
 - (b) Ahol a szabályozási terv a meder mentén közterületi út létesítését nem irányozza elő, ott a part menti 6 m-es fenntartási sávra a KDV VIZIG szolgálmi jogát be kell jegyezni.
- (6)³⁶A CSSZT-XXI-05 és az RSD mentén a jellemző magas talajvízállásra és a geológiai adottságokra tekintettel az építési engedélyezési eljáráshoz hidrogeológiai és talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.
- (7)³⁷A Ráckevei(Soroksári)-Duna (RSD) mentén vízállás létesítésére kijelölt partszakaszokon a természetes vizek sekély lejtésű partján kialakult „nádas-parti szakaszokat” védeni kell. A nádas-partokat egyéb más parthasználat (pl. horgászpárt, sportcsónak-kikötő) számára megszüntetni, átalakítani csak a vízügyi-, a természetvédelmi- és építési hatóság hozzájárulásával lehet.

³¹ beiktatta a 28/2010. (XI. 25.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2010. december 1-től

³² hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³³ beiktatta a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

³⁴ A bekezdés számozását (4) –ről (9) –re módosította a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, és új (4) bekezdést iktatott be.

³⁵ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

³⁶ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

³⁷ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

- (8) ³⁸ Csepeli jelentőségű ökológiai társulás a CSSZT-XXI-05 tervben lehatárolt két terület. A lehatárolás célja az, hogy megőrizzük a Ráckevei-Soroksári Duna közel természetes állapotban fennmaradt szakaszának ma már szinte egyedülálló élővilágát és tájképi értékeit, a fővárosi Duna-szakasz utolsó úszólápjait.
- (a) A Ráckevei-Soroksári Duna (Kis-Duna) parti sávjának déli, kerületi szakaszát, a Duna partvonalától közép-vízszintnél számított 3 m széles folyósáv határvonala, a Kompkikötő, a Hollandi út, valamint a Csepel-Szigetszentmiklós településhatár által övezett terület. Ökológiai társulás neve: Kis-Duna liget
- A területen nem lehet olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, vadon élő növény- és állatvilágát, illetve a Kis-Duna vízminőségét veszélyezteti
 - A védett területen belül gépjármű forgalom nem engedélyezhető.
 - Az erdők felújítását és pótlását s a fásításokat tájjellegű, őshonos fajokkal kell végezni.
- (b) A Ráckevei – Soroksári Duna 51,5 folyamkilométerénél a Duna partvonalától középvízszintnél számított 3 m széles folyósáv határvonala az Ifjúsági Tábor, a Hollandi út valamint a Vakvezető Kutyakiképző Iskola déli kerítése és annak meghosszabbított vonala által övezett terület. Az ökológiai társulás neve: Kis-Duna öböl
- A területen nem lehet olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, vadon élő növény- és állatvilágát, illetve a Kis-Duna vízminőségét veszélyezteti
 - A védett területen belül gépjármű forgalom nem engedélyezhető.
- (9) ³⁹ Az itt meghatározott védelem érvényesítésének övezeti jele „-D”
- (10) ⁴⁰ A CSSZT-XXI-05 területi hatályaán belül, IZ keretövezetben lakóépület nem építhető.

Csepel kiemelt területeinek látványvédelme
8/B.§⁴¹

- (1) E rendelet és a BVKSZ. alkalmazása szempontjából Csepel városképileg kiemelt területei:
- (a) az MR-1 sz. melléklet szerinti kerületi jelentőségű útvonalak,
 - (b) a fővárosi védelem alá helyezett és e rendeletben védelemre javasolt:
 - ba) épületegyüttesek területei,
 - bb) természetvédelmi védettségű területek.
- (2)⁴² Csepel városképileg kiemelt területein, a telkeken, a közterületről látható módon raktározás – kivéve a gépjárműkölcsönzés, ill. a gépkocsi-kereskedelemmel összefüggő kereskedelmi célú gépjármű-bemutató – nem folytatható.

8/C.§⁴³

Csepel városképileg kiemelt, valamint a Duna parton, a parttól mért 500 méteres sávban, új építés esetén építési engedélyezési eljárás előtt, a beépítés, ill. a városképi látvány tisztázása céljából, elvi építési engedély nyújtandó be az építési hatósághoz.

Csepel-Rózsadomb területének védelme
8/D.§⁴⁴

- (1) A területre vonatkozó szabályozási terv száma: **CSSZT-XXI-01/1** és **CSSZT-XXI-01/2**.
- (2) A CSSZT-XXI-01 tervlapjain ábrázolt szabályozások, a R. általános előírásai az alábbiak megtartásával alkalmazandók:
- a) Az L4-K1-O/SZ jelű építési övezetben az oldalkert a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén min. 4,0 m-re csökkenthető.
 - b) Az L4-K4-O* jelű építési övezet telkén új épület csak szabadon álló beépítési móddal létesíthető.
 - c) Az I-KE/2-SZ jelű építési övezetben, a keretövezetben megengedett bármely funkciójú épület elhelyezhető.⁴⁵ Az övezetben lakófunkció is megengedett.
 - d) Az M jelű munkahelyi építési övezetekben a II. Rákóczi F. u. melletti 50 m széles teleksávban, az utcaképből közvetlenül megjelenő kiegészítő funkciójú épület (pl. garázs, kazánház stb.)

³⁸ Beiktatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

³⁹ A bekezdés számozását megváltoztatta a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet

⁴⁰ Beiktatta a 25/2007. (VI. 19.) Kt. rendelet, hatályos: 2007. június 20.

⁴¹ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁴² módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

⁴³ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

⁴⁴ beiktatta a 37/2003. (XI. 25.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. december 22-től

⁴⁵ beiktatta a 18/2005. (V. 17.) Kt. rendelet, hatályos: 2005. június 1.

SPORTCÉLÚ FEJLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS ÉS TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSI ELŐSZERZŐDÉS

Tervezet

amely létrejött egyrészről **Csepel Sport Club Alapítvány** (székhelye: 1212 Budapest, Béke tér 1., országos nyilvántartási azonosító: 4559/1991., megyei nyilvántartási szám: 1668/2011, adószám: 19664905-2-43, KSH statisztikai számjel: 19664905-9499-569-01, képviseli: Szeles Béla kuratóriumi elnök és Jellinek Dániel kuratóriumi tag), mint tulajdonjogot átruházó (a továbbiakban: **Alapítvány**);

másrészről **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata** (székhelye: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10., törzsszám: 735847, adószám: 15521000-2-43, KSH statisztikai számjel: 15735847-8411-321-01, KSH területi számjel: 0113189, képviseli: Németh Szilárd polgármester), mint tulajdonjogot átvevő (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

– az Alapítvány és az Önkormányzat a továbbiakban együtt: **Felek** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények. Fejlesztési cél

- 1.1. Az Alapítvány célja a Budapest XXI. kerület, valamint a Főváros és agglomerációja dolgozói és azok gyermekei egészséges életmódjának elősegítése.
- 1.2. Az Önkormányzat egyik fontos feladatának tekinti Csepel nagy hagyományokkal rendelkező sportéletének fenntartását és fejlesztését. Felek rögzítik azt az elvet, hogy Csepel sportjában továbbra is nélkülözhetetlenek tartják az alapítványok és egyéb civil szervezetek, valamint az általuk biztosított szponzorok részvételét, ezen belül továbbra is kiemelkedően szükségesnek tartják az Alapítvány tevékenységét, és az azt eddig is aktívan támogató gazdasági vállalkozások további részvételét a csepeli sportéletben.
- 1.3. Felek közösen megvizsgálták Csepel sportjának jelenlegi helyzetét és fejlődési lehetőségeit, majd ennek alapján tárgyalásokat folytattak annak meghatározására, hogy ezek hogyan segíthetők elő a leghatékonyabb módon. Felek a hosszú ideje tartó egyeztetések során arra törekedtek, hogy Csepel lakosainak sportolási lehetőségét, és ezen keresztül életminőségét a rendelkezésre álló eszközökkel, közösen bővítsék. Felek azt is felmérték, hogy önmagában a sportolási körülmények fejlesztése nem elegendő, az élhetőbb lakókörnyezet kialakítása is hangsúlyosan befolyásolja a lakók életminőségét. Felek olyan megoldásra törekedtek, amely Csepel lakosainak egyszerre biztosít hosszú távon magas színvonalú sportolási lehetőséget, illetve rekreációs és lakókörnyezeti fejlesztéseket.
- 1.4. Felek támogatják a helyi sportegyesületek által elfogadott sportkoncepció megvalósítását, amelynek megvalósítása során lehetőség nyílik az Alapítvány ingatlanainak olyan fejlesztésére, ami egyrészt magasabb színvonalú sporttevékenységet tesz lehetővé, másrészt a sportcélokat nem szolgáló ingatlanok, illetve ingatlanrészek egyéb irányú hasznosításával fedezetet nyújt a sportcélok megvalósítására és a sportlétesítmények magas színvonalon történő, hosszú távú fenntartására (a továbbiakban: *Fejlesztési cél*).
- 1.5. Önkormányzat megismerte az Alapítvány megbízásából, az Archiplan Építész Iroda Kft. (1114 Budapest, Orlay utca 9., www.archiplan.hu) által összeállított beépítési koncepciót, amely jelen előszerződés 1. számú mellékletét képezi (a továbbiakban: *Beruházás*). Felek kihangsúlyozzák, hogy a Beruházás csak olyan mértékű lehet, amely a sportcélú fejlesztéseket

nem akadályozza, valamint az infrastruktúra hálózat bővítése, korszerűsítése során Csepel lakóinak – így különösen a Beruházás környezetében élőknek – is előnyöket biztosít.

- 1.6. Felek megállapítják, hogy az Alapítvány tevékenységének általános fontossága mellett is vannak olyan sportágak és a folytatásukhoz szükséges olyan tárgyi feltételek, amelyek működtetését az Önkormányzat hatékonyabban tudja ellátni, ezért a Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés feltételei szerint, a jelen szerződésben megjelölt ingatlanokat, illetve ingatlan részeket az Alapítvány ingyenesen át fogja ruházni az Önkormányzat részére.
- 1.7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Beruházás és a Fejlesztési cél megvalósítása érdekében Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzata (7/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, BVKSZ), a Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, FSZKT), a Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendelet (CSVSZ), a Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) és egyéb - különösen változtatási vagy építési tilalmat megállapító - városfejlesztési döntések módosítása szükséges. Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás aláírását követően – akár az országos, akár a fővárosi, és ezek következtében a helyi – építésügyi jogszabályok módosulhatnak.
- 1.8. Felek tudomással bírnak arról, hogy egyik Fél sem vállalhat kötelezettséget, illetve nem tehet szavatossági nyilatkozatot arra, hogy a Beruházás megvalósítását szolgáló építésügyi jogszabályi előírások hatályba lépnek, tekintettel arra, hogy ez fővárosi és helyi jogalkotási tevékenységet érint, illetve jelen megállapodás hatálya alatt az országos építésügyi előírások is változhatnak. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Önkormányzat jogalkotási tevékenységével kapcsolatos kötelezettséget nem tud, és nem is kíván vállalni, a helyi jogszabályok tartalma kizárólag az Önkormányzat és a kerület lakosainak az érdekeit szolgálhatja, és a Beruházás megvalósításához szükséges helyi jogszabályok elfogadásához az szükséges, hogy ezen érdekek maradéktalanul teljesüljenek.
- 1.9. A Fejlesztési cél és a Beruházás megvalósításához szükséges, és jelenleg ismert építésügyi szabályozási feltételeket a 6. számú mellékletben csatolt tájékoztató tartalmazza.

2. Az Ingatlanok

- 2.1. Az Alapítványnak kizárólagos az egészhez viszonyított 1/1-ed arányú – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények tekintetében a 2.2. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Földhivatalnál (a továbbiakban: *Földhivatal*) nyilvántartott, **Budapest XXI. kerület, belterület 201861/2.** helyrajzi számon felvett, természetben a 1212 Budapest, Völgy utca alatt található, 94.673 m² alapterületű kivett „sporttelep” elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Béke téri Központi Sporttelep**).
- 2.2. A Béke téri Központi Sporttelep ingatlanra az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

2.2.1.	ELMŰ Hálózati Kft. javára III/5. sorszám alatt vezetékjog az ingatlan 619 m ² nagyságú területére (VMB-50/2010.)
2.2.2.	Budapesti Távhőszolgáltató Rt. javára III/6. sorszám alatt vezetékjog az ingatlan 2 m ² nagyságú területére (VMB-50/2010.)

- 2.3. Az Alapítványnak kizárólagos az egészhez viszonyított 1/1-ed arányú – a 2.4. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi a Földhivatalnál nyilvántartott, **Budapest XXI. kerület, belterület 209956.** helyrajzi számon felvett,

természetben a 1213 Budapest, Gubacsi Hídfő alatt található, 10.533 m² alapterületű kivett „sporttelep” elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Evezős telep I.**).

- 2.4. Az Evezős telep I. vonatkozásában az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

2.4.1.	Pannon GSM Rt. javára I/1. sorszám alatt magassági korlátozás 61 m magasságig
2.4.2.	Fővárosi Vízművek javára III/1. sorszám alatt vízvezetési szolgálmi jog 111 m hosszban a Soroksári Duna-ággal párhuzamosan 1067 m ² területre
2.4.3.	ELMŰ Hálózati Kft. javára III/2. sorszám alatt vezetékjog az ingatlan 1 m ² nagyságú területére (VMB-72/2010.)
2.4.4.	Magyar Állam javára III/3. sorszám alatt elidegenítési és terhelési tilalom az 1996. évi LXV. törvény 5. §. (4) bekezdése alapján 15 évre

- 2.5. Az Alapítványnak kizárólagos az egészhez viszonyított 1/1-ed arányú – a 2.6. és 2.7. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Földhivatalnál (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott, **Budapest XXI. kerület, belterület 209951/4. helyrajzi számon** felvett, természetben a 1213 Budapest, Gubacsi Hídfő alatt található, 3420 m² alapterületű kivett „sporttelep” elnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Evezős telep II.**).

- 2.6. Az Evezős telep II. vonatkozásában az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

2.6.1.	Magyar Állam javára III/1. sorszám alatt elidegenítési és terhelési tilalom 15 évig terjedő időtartamra (az 1996. évi LXV. törvény 5. §. (4) bekezdése alapján)
--------	--

- 2.7. Az Evezős telep I-II. vonatkozásában a 2014. szeptember 29. napján kelt, az IDD Budapest Kft. által készített szakértői vélemény rögzítette, hogy az Alapítvány által használt terület valós határai természetben jelentősen eltérnek a telkek térképmásolaton látható határvonalaitól. Az Alapítvány tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok természetbeni határai ténylegesen az Alapítvány tulajdonszerzését megelőzően is a jelenlegi módon helyezkedtek el, az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok használata jelenleg is a természetbeni határaik szerint történik.

- 2.8. A Béke téri Központi Sporttelep és az Evezős telep I-II. a továbbiakban együttesen: *Ingatlanok*. Az Alapítvány az Ingatlanok tulajdonjogát a 2014. október 3. napján kiállított, okiratszerkesztő ügyvéd által lekért e-hiteles tulajdoni lap teljes másolattal igazolja. Az Alapítvány kijelenti, hogy a jelen előszerződés aláírásáig az Ingatlanok adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanokra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat és tényeket.

- 2.9. Az Alapítvány az Evezős telep I-II. vonatkozásában átadta az Emberi Erőforrások Minisztériuma Sportért Felelős Államtitkárának 33636-1/2014/SPORTIG ikt. számú, 2014. július 14. napján kelt tájékoztatását. A tájékoztató szerint az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló **1996. évi LXV. törvény 5. § (4) bekezdése** alapján jelen megállapodás érvényességének nem feltétele a Magyar Állam hozzájárulása. Amennyiben a tulajdonjog átruházásra – vagyis a végleges Tulajdonjogot átruházó szerződés megkötésére – 2016. július 11. napját megelőzően kerülne sor, az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény szerinti méltányossági hozzájárulás eljárási szabályairól szóló **3/2004. (III. 23.) GYISM rendelet** alapján az Alapítvány köteles a Magyar Állam hozzájárulása iránti intézkedéseket megtenni.

- 2.10. A 2.4.4. és a 2.6.1. pont szerinti tilalom fennállásának határideje: **2016. július 10.**
- 2.11. A Béke téri Központi Sporttelep ingatlanból az Alapítvány telekalakítási engedély alapján a 2. számú melléklet szerinti Helyszínrajzon feltüntetett alábbi két ingatlant köteles létrehozni:
- a)** a (tervezetten) Budapest XXI. kerület, belterület 201861/3. helyrajzi számon felvett, természetben a 1212 Budapest, Völgy utca alatt található, 88.509 m² alapterületű kivett „sporttelep” elnevezésű ingatlant (amely akár több helyrajzi számon is feltüntetésre kerülhet, a továbbiakban: **Beruházási terület**);
- b)** a (tervezetten) Budapest XXI. kerület, belterület 201861/4. helyrajzi számon felvett, természetben a 1212 Budapest, Völgy utca alatt található, 6164 m² alapterületű kivett „sporttelep” elnevezésű ingatlant (a továbbiakban: **Birkózó csarnok ingatlan**). A Birkózó csarnok ingatlanon található a 2.050 m² alapterületű Birkózó Csarnok épülete és a 780 m² alapterületű szálloda épülete, valamint a 219 m² alapterületű faház épülete is. Jelen szerződés tekintetében a Birkózó csarnok ingatlan alatt a jelen pont szerinti felépítményeket, valamint a 2. számú mellékletben feltüntetett további 3.115 m² alapterületű ingatlanrészt is érteni kell.
- 2.12. Alapítvány kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Birkózó csarnok ingatlan kialakítása során építésügyi vagy településrendezési szempontok ezt feltétlenül indokoltá teszik, a Birkózó csarnok ingatlan alapterületét legfeljebb 6.500 m² alapterülettel alakítják ki.
- 2.13. A Birkózó csarnok ingatlan, valamint az Evezős telep I. és az Evezős telep II. ingatlanok együttesen a továbbiakban: *Átadásra kerülő ingatlanok*.
- 2.14. Az Ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján fennálló, a Felek által meghatározott értéke:

	Ingatlan megnevezése	Értéke (bruttó) Alapítvány tájékoztatása szerint	Értéke (bruttó) Szakértői vélemény alapján
2.13.1.	Béke téri Központi Sporttelep	3.029.180.000,- Ft	-
2.13.1.1.	<i>Beruházási terület</i>	2.831.955.000,- Ft	-
2.13.1.2.	<i>Birkózó csarnok ingatlan</i>	197.225.000,- Ft	297.500.000,- Ft
2.13.2.	Evezős telep I.	135.000.000,- Ft	125.000.000,- Ft
2.13.3.	Evezős telep II.	68.000.000,- Ft	

- 2.15. Az Alapítvány tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA törvény) 88. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogával, vagyis nem tette ÁFA kötelessé a 86. § (1) bekezdés j) pont szerinti értékesítéseit, ennek megfelelően az Átadásra kerülő ingatlanok tulajdonjogának átruházására ÁFA mentesen kerülhet sor. Az Alapítvány kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt nem is él az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogával, ellenkező esetben az Átadásra kerülő ingatlanok tulajdonjogának átruházásával kapcsolatosan az Önkormányzatnál jelentkező általános forgalmi adót köteles az Önkormányzat részére megtéríteni.
- 2.16. Felek tudomással bírnak arról, hogy – tekintettel arra, hogy a tulajdonjog átruházásra hosszabb időszakot követően kerül sor – az Átadásra kerülő ingatlanok értékét a 4.1. pont szerinti Tulajdonjog átruházó szerződés megkötésének időpontjában szükséges felülvizsgáltatni.

3. Az Ingatlanokat érintő egyéb megállapodások

- 3.1. Felek 2009. január 22. napján kelt településrendezési szerződést (a továbbiakban együttesen: *Településrendezési szerződés*, lásd: 3. számú melléklet) kötöttek egymással. A Településrendezési szerződés – jelen szerződésben foglaltak mellett – meghatározza a Felek jogait és kötelezettségeit. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Településrendezési szerződés aláírását és részbeni teljesítését követő jogszabályváltozások következtében – a jelen szerződés 6.2. pontja szerinti paraméterek mellett – a Településrendezési szerződés átfogó módosítása vált szükségessé. Az Alapítvány vállalja a Fejlesztési cél és a Beruházás megvalósításához szükséges építésügyi szabályok megalkotását elősegítő, a Településrendezési szerződés módosítása által meghatározandó költségeket.
- 3.2. Az Alapítvány és a Csepeli Birkózó Club között 2013. november 29. napján létrejött támogatási szerződés, amely a Birkózó csarnok ingatlanon elhelyezkedő Birkózó Csarnok sportcélú használatára és hasznosítására vonatkozik (a továbbiakban: Birkózó Club Támogatási szerződés, lásd: 4. számú melléklet).
- 3.3. Az Alapítvány és a Csepeli Evezős Klub SE 2012. május 5. napján létrejött szerződés, amely az Evezős telep I. és az Evezős telep II. sportcélú használatára és hasznosítására vonatkozik (a továbbiakban együttesen: Evezős Klub Támogatási szerződés, lásd: 5. számú melléklet).
- 3.4. A Birkózó Club Támogatási szerződés és az Evezős Klub Támogatási szerződés a továbbiakban együttesen: *Támogatási szerződések*. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya alatt, jelen szerződés aláírását követő 30. napot követően a Támogatási szerződésekben a Támogató, illetve a Tulajdonos részére rögzített jogait az Önkormányzat jogosult gyakorolni.
- 3.5. Az Önkormányzat 3.4. pontban rögzített jogai az Alapítvány tulajdonosi jogainak – így különösen a Támogatási szerződés 1.6. pontja szerinti tulajdonosi jogainak – gyakorlását nem zárják ki, az ingatlanok használatát az Alapítvány is köteles ellenőrizni, és amennyiben intézkedést lát indokoltnak, erre írásban felhívhatja az Önkormányzatot. Amennyiben az írásbeli felhívás ellenére az Önkormányzat a támogatottal, használóval szemben nem intézkedik, az állagromlásból bekövetkező károkért az Önkormányzat, a mulasztásának megfelelő mértékben felelőssé válik.
- 3.6. Alapítvány a 3.4. és 3.5. pontban foglaltakról írásban köteles 15 napon belül tájékoztatni a Csepeli Birkózó Clubot és a Csepeli Evezős Klub SE-t.

4. Tulajdonjog átruházása

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelő tartalmú tulajdonjog átruházó szerződést fognak kötni, amely alapján az Alapítvány a kialakításra kerülő Birkózócsarnok ingatlan, valamint az Evezős telep I-II. ingatlanok tulajdonjogát ingyenesen – a 2.2., 2.4., 2.6. és 2.7. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentesen az Önkormányzatra ruházza át, az Önkormányzat pedig a tulajdonjogot átveszi (a továbbiakban: **Tulajdonjog átruházó szerződés**) az alábbi feltételek teljeskörű megvalósulását követő **30 (harminc) napon belül**:
- a) a Beruházás megvalósítását lehetővé tevő fővárosi és helyi építésügyi jogszabályi előírások hatályba léptek;
 - b) a Birkózó csarnok ingatlan és a Beruházási terület az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre került;
 - c) a Beruházási területen nem áll fenn változtatási vagy építési tilalom, illetve a Beruházás megkezdését lehetetlenné vagy az építési tevékenységet lényegesen költségesebbé tevő jogszabályi korlátozás.

- 4.2. Ha valamelyik Fél a 4.1. pont szerinti határidőben és az ott feltüntetett feltételek teljesítése esetében nem hajlandó megkötni a Tulajdonjog átruházó szerződést, a másik Fél – választása szerint – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi törvény (Ptk.) 6:73. § (1) bekezdése alapján a bíróságtól kérheti a Tulajdonjog átruházó szerződés létrehozását. A – 6.6. pontra is figyelemmel, a 4.1. pont szerinti határidő elmulasztása esetében – az Önkormányzat jogosult arra, hogy a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül elálljon, és követelje jelen előszerződés megszegéséből eredő kárainak megtérítését.
- 4.3. Felek bármelyike – a 6.7. pontban foglaltak figyelembe vétele mellett – kizárólag a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben tagadhatja meg a szerződés megkötését. A Ptk. 6:73. § (3) bekezdés d) pontja szerinti üzleti kockázata körébe tartozónak minősítik a Felek különösen az ingatlanpiaci árak, a hitelezési és az állami lakástámogatási rendszer változásait. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásának időpontjában nem tud olyan indokot, okot, amely bekövetkezése esetében, a körülmények megváltozása miatt a Birkózó csarnok ingatlan és az Evezős telep I-II. tulajdonjogának ingyenes átvételét célzó Tulajdonjog átruházó szerződés számára nem lenne elfogadható. Az Önkormányzat részéről ilyen indok lehet például a településfejlesztési vagy –rendezési koncepció jövőbeni meghatározása, amennyiben a Beruházás az önkormányzati vagy a fővárosi koncepcióba nem illeszkedik.
- 4.4. Az erre hivatkozó Félnek kell bizonyítania, hogy jelen szerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a Tulajdonjog átruházó szerződés lényeges jogi érdekét sértené, ide nem értve különösen azt az esetet, ha a körülmény beállta a Fél érdekkörébe tartozó okból következett be. Az Alapítvány a jelen szerződés aláírásakor hatályos jogszabályok alapján a Beruházás megvalósításához szükséges infrastrukturális és szakhatósági követelmények teljesíthetőségét felmérte, és tudomással bír arról, hogy ezen követelmények a Tulajdonjog átruházó szerződés aláírásának időpontjáig módosulhatnak. Nem tartozik azonban az Alapítvány üzleti kockázatának körébe és az Alapítvány részéről elállási okot képez az, ha saját hatáskörében az Önkormányzat alkot vagy módosít úgy helyi jogszabályt, hogy a módosítás miatt lényeges változtatás vagy lényeges többletköltség nélkül nem valósítható meg a Beruházás.
- 4.5. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonjog átruházó szerződés két okiratban is megköthető, amennyiben az Evezős telep I. és Evezős telep II. vonatkozásában a 4.1. pont szerinti határidőben a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére nem került sor, és a Magyar Állam nem járult hozzá a jogügyletnek. A Magyar Állam hozzájárulásának hiányában a Felek a Birkózó csarnok ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést kötelesek megkötni a 4.1. pont szerinti határidőben. Felek 2.4.4. és 2.6.1. pont szerinti elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlését, vagy az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja hozzájárulása megadását követő 30 (napon) belül kötelesek megkötni az Evezős telep I. és az Evezős telep II. ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog átruházási szerződést, a 4.1. pont szerinti feltételek beállta esetén.

5. Fejlesztési együttműködés

- 5.1. Felek együttműködnek a Csepelre vonatkozó építésügyi szabályzatok olyan módosítása érdekében, ami lehetővé teszi, hogy a Béke téri Központi Sporttelep területén a Beruházás elvégezhető legyen.
- 5.2. A Településrendezési szerződésben foglaltak módosítása érdekében a Felek haladéktalanul egyeztetéseket folytatnak egymással. Az Alapítvány köteles a Településrendezési szerződés módosításában rögzített tervezési díjat és az előkészítés lebonyolítási költségét teljesíteni az Önkormányzat részére.

- 5.3. Alapítvány köteles a Beruházás megvalósíthatóságát biztosító jogszabályi módosítások hatályba lépését követő 30 (harminc) napon belül a Földhivatalnál (vagy az illetékes hatóságnál) 2.11. és 2.12. pont szerinti ingatlanokat létrehozó telekalakítási engedély iránti kérelmet hiánytalanul előterjeszteni, majd a jogerős telekalakítási engedély alapján a Beruházási terület és a Birkózó csarnok ingatlanát kialakíttatni.
- 5.4. Alapítvány tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Beruházási területen a lehető legrövidebb időn belül építési engedélyezési eljárást indít a Beruházás megvalósítása érdekében. Az Önkormányzat vállalja, hogy együttműködik az eljáró hatóságokkal az építési engedélyezési eljárás mielőbbi befejezése érdekében.
- 5.5. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Fejlesztési cél előmozdítását a Beruházás megvalósítása mellett kizárólag a Tulajdonjog átruházó szerződés teljesülése esetében látják garantálhatónak, ezért a Beruházás megvalósításához kapcsolódó építési engedélyezési eljárást az Alapítvány a Tulajdonjog átruházó szerződés alapján bekövetkező tulajdonjogi változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően indíthatja meg. Felek kizárják a Béke téri Központi Sporttelep ingatlanon a Beruházás megvalósításához szükséges építési engedélyezési eljárás megindítását a Birkózó Csarnok ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzéséig.
- 5.6. Jelen szerződés teljesítése során a Felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.
- 5.7. Az Alapítványnak a 2014. szeptember 29. napján kelt, az IDD Budapest Kft. által készített szakértői véleményben rögzített megállapítás megismeréséig nem volt tudomása az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok természetbeni és jogi határainak esetleges eltéréséről. Az Alapítványnak nincs tudomása arról, hogy az esetleges eltéréssel kapcsolatban bárki korábban bármilyen igényt jelentett volna be, de lehetséges a természetbeni és jogi határok eltérése. Az Alapítvány nem vállal szavatosságot az esetleges eltérésekért és azok jogkövetkezményeiért.
- 5.8. Ha az Önkormányzat a saját költségére elbirtoklási vagy egyéb jogi eljárás kezdeményezését tartja célszerűnek annak érdekében, hogy az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok jogi határai a természetbeni határaiknak megfelelően módosuljanak, úgy az Alapítvány vállalja az ilyen jogi eljárásban az Önkormányzat instrukciói szerint történő részvételét. Az ilyen jogi eljárások eredményétől függetlenül a jelen szerződésben és a Tulajdonjog átruházó szerződésben az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok mindig azok aktuális jogi és természetbeni állapotát jelentik, ennek megfelelően, ha az Evezős telep I. és Evezős telep II. ingatlanok jogi területe megnövekszik, úgy a jelen előszerződés és a Tulajdonjog átruházó szerződés hatálya automatikusan kiterjed a megnövekedett területre is.

6. Elállási jog

- 6.1. Az Önkormányzat – az 1.8. pontban foglalt keretek között – támogatja a Beruházás megvalósulását, de a Felek tudomással bírnak arról, hogy a Felek együttműködése ellenére sem garantálható, hogy az egyéb hatóságok és szakhatóságok a Beruházást lehetővé teszik.
- 6.2. Alapítvány jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben legkésőbb **2017. december 30. napjáig** a Beruházási területre vonatkozóan nem lépnek hatályba a Beruházást lehetővé tevő jogszabályi módosítások. A Beruházás a Beruházási területen megvalósítható lesz a fővárosi és a helyi építésügyi előírások szerint az alábbi beépítési paraméterek mellett:

Övezeti besorolás:	Vt-VR (városközponti-vegyes terület)
Beépíthető alapterület:	39.800 nm

Átlagos Szintterületi mutató:	2,5
Legnagyobb beépítettség szint felett:	45%
Legnagyobb beépítettség szint alatt:	50%
Legkisebb zöldfelület-arány:	35% (burkolt sportterület beszámításával)
Építmény-magasság legalább:	15 méter
Építmény-magasság legfeljebb:	30 méter

- 6.3. Alapítvány kijelenti, hogy a 6.2. pont szerinti paraméterektől eltérő helyi építési szabályzat is megfelelőnek minősül, amennyiben a Beruházás legalább 90 %-ban megvalósíthatóvá válik, vagyis a Beruházási területen a 154.847 m² szintterületének legalább 90 %-a beépíthető.
- 6.4. Önkormányzat jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben a 6.2. vagy 6.3. pont szerinti paramétereknek megfelelő helyi és fővárosi építésügyi jogszabályok hatálybalépését követő
- 60 (hatvan) napon belül a Felek nem kötik meg a Tulajdonjogot átruházó szerződést a Birkózó csarnok ingatlan vonatkozásában vagy
 - 120 (egyszázhusz) napon belül az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésére a Birkózó csarnok ingatlan vonatkozásában nem kerül sor.
- 6.5. Önkormányzat jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben a 6.2. vagy 6.3. pont szerinti paramétereknek megfelelő helyi és fővárosi építésügyi jogszabályok hatálybalépését, továbbá a 2.4.4. és a 2.6.1. pont szerinti tilalom határidejének lejártát vagy a jogosult hozzájárulásának megadását követő
- 60 (hatvan) napon belül a Felek nem kötik meg a Tulajdonjogot átruházó szerződést az Evezős telep I-II. ingatlanok vonatkozásában,
 - 120 (egyszázhusz) napon belül az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésére az Evezős telep I-II. ingatlanok vonatkozásában nem kerül sor.
- 6.6. Az Ingatlanok tulajdonjogának jelen szerződés hatálya alatt – nem az Önkormányzat részére – történő átruházása esetében az Önkormányzat jogosult jelen szerződéstől elállni, és – a 8. pontban foglaltaktól eltérően – a jelen szerződés megíiusulásából fakadó valamennyi kárát, költségét érvényesíteni az Alapítvánnyal szemben.
- 6.7. Felek kifejezetten kikötik, hogy a 6.2. pont szerinti határidőig az Alapítvány semmilyen indokkal és okból nem állhat el jelen szerződéstől, és nem tagadhatja meg a 6.2. és 6.3. pontban foglaltak teljesülése esetében a Tulajdonjog átruházó szerződés aláírását a Birkózó csarnok ingatlan vonatkozásában. Az Evezős telep I-II. ingatlanok vonatkozásában az Alapítvány szerződéskötési kötelezettsége a 2.4.4. és a 2.6.1. pont szerinti tilalom határidejének lejártát vagy a jogosult hozzájárulásának megadását követően áll be.

7. Az Átadásra kerülő ingatlanok feletti jogok gyakorlása

- 7.1. Felek rögzítik, hogy szerződéses akaratuk nem irányul az Ingatlanok tekintetében használati jog alapítására és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.
- 7.2. Az Alapítvány tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az Átadásra kerülő ingatlanokkal kapcsolatos közüzemi szolgáltatási szerződéseket az egyesületek kötötték meg. Amennyiben az Átadásra kerülő ingatlanok birtokába a Támogatási szerződések megszűnése, megszüntetése miatt az Önkormányzat kerül, az Önkormányzat viseli a birtokbaadás napját követően felmerülő közüzemi költségeket.
- 7.3. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásának napjától – a Támogatási szerződésekben foglalt korlátozásokkal – szedi az Átadásra kerülő ingatlanok hasznait és viseli azok terheit. A


tulajdonhoz kapcsolódó teljes kárveszélyviselési kötelezettség a tulajdonjog átruházásával száll át az Önkormányzatra. A jelen szerződés megkötésére esetén – a 3.5. pont szerinti feltételek mellett – az Önkormányzat megtéríti az Alapítvány részére az Átadásra kerülő ingatlanokban a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett, az Átadásra kerülő ingatlanok használói által meg nem térített károkat. Az Önkormányzatnak egyéb – különösen a használatból eredő értékcsökkenés és vis maior bekövetkezése miatt – károk esetében helytállási kötelezettsége nem keletkezik az Alapítvány felé, az Önkormányzat érdekkörébe tartozó megkötésére esetén sem. Az Alapítvány nem köteles arra, hogy az Átadásra kerülő ingatlanok kapcsán jelen szerződés hatálya alatt bekövetkezett károkat megtérítse vagy a károsodás előtti állapotot helyreállítsa.

- 7.4. Önkormányzat a felépítmények szerkezetét, helyiségeinek méretét érintő, vagy egyéb, bontási tevékenységgel járó vagy egyébként építési engedélyhez (építési bejelentéshez, tudomásulvételhez) kötött átalakítási munkálat elvégzését kizárólag az Alapítvány előzetes írásbeli jóváhagyása mellett végezhet. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Átadásra kerülő ingatlanokban építési engedélyhez (építési bejelentéshez, tudomásulvételhez) kötött tevékenységet engedély (bejelentés, tudomásulvétel) nélkül nem végezhet, a szabálytalan építési engedélyhez fűződő jogkövetkezményeket köteles viselni. Az Önkormányzat által végzett munkálatok – ideértve a 7.5. és 7.6. pont szerinti tevékenységeket is – a Felek eltérő megállapodásának hiányában nem keletkeztetnek tulajdonjogot az Önkormányzat javára.
- 7.5. Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonjog átruházó szerződés aláírását megelőzően az Önkormányzat építési engedélyhez (építési bejelentéshez, tudomásulvételhez) kötött felújítási munkálatokat kizárólag saját kockázatára és költségére, az Alapítvány egyidejű írásbeli tájékoztatása mellett végezhet. Amennyiben a Tulajdonjog átruházó szerződés nem az Alapítvány érdekkörébe tartozó okból nem jön létre vagy nem megy teljesedésbe, az Önkormányzat az általa végeztetett munkálatok költségeit nem követelheti az Alapítványtól, kivéve, ha az adott munkálatra vonatkozóan Felek írásban ettől eltérően állapodnak meg.
- 7.6. Amennyiben az Alapítvány érdekkörébe tartozó okból nem jön létre vagy nem megy teljesedésbe a Tulajdonjog átruházó szerződés és az Önkormányzat él elállási jogával, az Alapítvány köteles
 - a) az Alapítvány és az Önkormányzat közötti előzetes írásbeli megállapodása esetében az Önkormányzat által végeztetett munkálatok teljes költségét;
 - b) előzetes írásbeli megállapodás hiányában az Önkormányzat által végeztetett munkálatok számlával igazolt teljes költségét, de legfeljebb 1.000.000,- Ft-ot, azaz egymillió forintot megtéríteni.
- 7.7. Az Önkormányzat bármelyik fél elállása esetében köteles a 7.4. pontban foglaltak megsértésével végzett munkálatok következtében felmerülő értékcsökkenést megtéríteni az Alapítvány részére.
- 7.8. A 7.5., 7.6. és 7.7. pont szerinti kifizetéseket az elállási nyilatkozat kézhezvételétől vagy – a fizetésre köteles fél elállása esetében a Fél – elállási nyilatkozatának keltétől számított 30 (harminc) napon belül kell teljesíteni.
- 7.9. Önkormányzat jogosult – az Alapítvány egyidejű tájékoztatása mellett – az Átadásra kerülő ingatlanokra vonatkozóan más sportegyesülettel is a Támogatási szerződésekben foglalt jogosultságokat tartalmazó szerződést kötni. Az Önkormányzat ezen jogát azonban kizárólag jelen szerződés hatályának megfelelő határidőn belül gyakorolhatja. Az Önkormányzat által jelen pont szerint kötött szerződések hatálya jelen megállapodás hatályát nem haladhatja meg, ezen szerződések jelen megállapodás megszűnésével, megszüntetésével hatályukat veszítik.

8. Kártérítési igény korlátozása

- 8.1. Felek a jogügylet jellegére és a szerződés indokára tekintettel a 7. fejezetben és a jelen fejezet pontjaiban nevesített esetekre, valamint ezen felül a Ptk. 6:526. §-ában foglaltakra korlátozzák a jelen szerződés megszegéséért való felelősségüket.
- 8.2. Az Alapítvány jelen szerződés esetleges meghiúsulása esetében a Ptk. 6:522. § (2) bekezdése szerinti kártérítési igények érvényesítése helyett kizárólag a 7.3. és 7.7. pontban foglalt igényeket érvényesítheti.
- 8.3. Az Önkormányzat jelen szerződésnek az Alapítvány érdekkörébe tartozó okból történő meghiúsulás esetében – a Ptk. 6:522. § (2) bekezdése szerinti kártérítési igények érvényesítése helyett, az Alapítvány felróhatóságának hiányában is – jogosult kötbérre. Az Alapítvány köteles a meghiúsulás bekövetkezése vagy az elállás kézhezvételét követő 30 napon belül megfizetni a kötbér összegét. A kötbér összege 60.000.000 Ft, azaz hatvanmillió forint.
- 8.4. Felek kikötik, hogy a Beruházás megvalósulásához szükséges jogszabály-módosítások elmaradása egyik fél érdekkörébe sem tartozó oknak minősülnek. Az adott Fél érdekkörébe tartozó oknak minősül különösen jelen szerződés adott Fél által történő megszegése.

9. Egyéb rendelkezések

- 9.1. Felek fontosnak tartják, hogy a nyilvánosság a Felek együttműködéséről, az együttműködés céljáról és annak megvalósulásáról megfelelően értesüljön. Ennek érdekében Felek a Beruházás megvalósulásáig összehangolják az Ingatlanokkal kapcsolatos kommunikációs tevékenységüket. Az összehangolás keretében különösen közös sajtónyilatkozatokat adnak ki, továbbá képviselők, valamint az Alapítvány fő támogatói részvételével egyéb közös sajtóeseményeket szerveznek.
- 9.2. Felek időszakonként - tervezetten félévenként - közösen értékelik a fejlesztési folyamat eredményeit és közösen kitűzik a következő időszakra az együttműködésük konkrét lépéseit.
- 9.3. Az Alapítvány belföldön bejegyzett jogi személyiségű szervezet, az Ingatlanok feletti rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza. Szeles Béla kuratóriumi elnök és Jellinek Dániel kuratóriumi tag mint az Alapítvány képviselője kijelenti, hogy – figyelemmel az alapszabályra és a vonatkozó jogszabályokra – rendelkezik a szükséges felhatalmazással a jelen szerződés aláírására, korlátozás és a kuratórium külön felhatalmazása nélkül eljárhat.
- 9.4. Önkormányzat kijelenti, hogy helyi önkormányzatként ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, a nevében eljáró polgármester a  számú képviselő-testületi döntés alapján jogosult jelen szerződés aláírására.

10. Felek egyéb kötelezettségei. Költségek viselése

- 10.1. Alapítvány az Átadásra kerülő ingatlanok feletti rendelkezési jogát kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli tájékoztatása mellett, és csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben az jelen szerződés teljesítését nem korlátozza vagy akadályozza. Felek jelen szerződés korlátozásának minősítik különösen az Ingatlanok elidegenítését vagy jelzálogjoggal történő megterhelését. Az Alapítvány köteles esetleges jogutódlás esetében a jogutód részére jelen szerződést bemutatni és elismertetni.
- 10.2. Az Alapítvány jelen szerződés hatálya alatt az Ingatlanokat nem terhelheti meg, továbbá bontási munkálatokat az Átadásra kerülő ingatlanokon

- a) kizárólag életveszély elhárítása érdekében és az Önkormányzat egyidejű írásbeli tájékoztatása mellett vagy
- b) egyéb bontási munkálatokat az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása mellett végezhet.

- 10.3. Az Alapítvány kizárólagosan köteles a Birkózó csarnok ingatlan kialakításához, a Beruházási terület előkészítéséhez, megvalósításához szükséges valamennyi költséget – ideértve különösen a tervezési, telekalakítási és építési engedélyeztetési költségeket viselni. Az Átadásra kerülő ingatlanok tulajdonjogának az Önkormányzatra való átruházása után az Önkormányzat tulajdonába került ingatlanokra vonatkozóan felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli.
- 10.4. Jelen szerződés és a Tulajdonjog átruházó szerződés előkészítéséhez és megkötéséhez kapcsolódó költségeit mindkét Fél maga viseli. A Tulajdonjog átruházó szerződés alapján Önkormányzat köteles viselni az esetlegesen keletkező visszerthes vagyonaátruházási illetéket és az esetlegesen keletkező általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget.

11. Ügyvédi meghatalmazás, mellékletek

- 11.1. Az Önkormányzat jelen előszerződés megszerkesztésével a Dr. Jámbor Attila Ügyvédi Irodát (1137 Budapest, Pozsonyi út 43. 6. emelet 2.), eljáró ügyvédként dr. Jámbor Attilát (ügyvédi igazolvány száma: Ü-107949) bízta meg. Dr. Jámbor Attila jelen szerződéssel kapcsolatban kizárólag az Önkormányzatot képviseli. Az Alapítvány vonatkozásában a jogi képviseletet a **Lászka Ügyvédi Iroda** (1111 Budapest, Irinyi József u. 23. 2. emelet 3.), eljáró ügyvédként dr. Lászka János (ügyvédi igazolvány száma: Ü-111332) látta el. Dr. Lászka János jelen szerződéssel kapcsolatban kizárólag az Alapítványt képviseli. Az általa képviselt fél vonatkozásában a megbízott jogi képviselő az ügyfelének jelen jogügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, Felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. A tényvázlát felvételére ügyfelenként külön-külön kerül sor.
- 11.2. Eljáró ügyvéd hangsúlyozottan tájékoztatja a Feleket arról, hogy jelen szerződés a tulajdonjog átruházás tekintetében a Ptk. 6:73. § szerinti előszerződésnek minősül, ezért nem alkalmas a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Dr. Jámbor Attila ügyvéd jelen szerződést az Emberi Erőforrások Minisztériuma Sportért Felelős Államtitkára részére megküldi.
- 11.3. Jelen megállapodásban rögzített jogszabályok hatályon kívül helyezése vagy módosítása esetében, a Tulajdonjogot átruházó szerződés szövegének meghatározása során a Tulajdonjogot átruházó szerződés aláírásakor hatályos rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.
- 11.4. Az alábbi mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:
- 1. számú melléklet – Beépítési koncepció
 - 2. számú melléklet – Helyszínrajz (Béke téri Központi Sporttelep)
 - 3. számú melléklet – Településrendezési szerződés
 - 4. számú melléklet – Birkózó Club Támogatási szerződés
 - 5. számú melléklet – Evezős Klub Támogatási szerződés
 - 6. számú melléklet – Főépítészeti tájékoztató
- 11.5. Amennyiben a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás van, a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak.

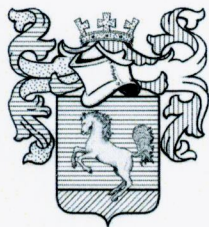
Felek az ... (..) számozott oldalból és ... (..) lapból álló jelen előszerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag ... (..) eredeti példányban aláírásukkal látják el. Az eredeti példányokból ... (..) példány az Alapítványt, ... (..) példány az Önkormányzatot és 1-1 (egy-egy) példány az eljáró ügyvédekkel illeti meg.

Budapest, 2014. október

Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata
képv.: Németh Szilárd
Tulajdonjogot átvevő

Csepel Sport Club
Alapítvány
képv.: Szeles Béla kuratóriumi elnök
Tulajdonjogot átadó

Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata
dr. Szeles Gábor jegyző
Tulajdonjogot átvevő



FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÓ A CSEPEL SC ALAPÍTVÁNY INGATLANAINAK VÁROSRENDEZÉSI HELYZETÉRŐL

A Csepel SC Alapítvány tulajdonát képező, Budapest, XXI. kerület 209956 és 209951/4 helyrajzi számú, Gubacsi Hídfő mellett található ingatlanegyüttes, ún. „evezőstelep”, valamint a Béke téri sporttelep 201861/2 helyrajzi számú ingatlanán a Völgy utca és Erdőalja utca sarkán található területének önkormányzati tulajdonba vételi szándékáról szóló előterjesztéshez az alábbi tájékoztatást adom:

Az ingatlanokon tervezett fejlesztések a fővárosi és az Önkormányzati fejlesztési tervekbe beilleszthetőek, azonban megvalósulásukhoz több előfeltétel együttes teljesülése szükséges. Az ingatlanokra vonatkozó városrendezési jogszabályi környezetről általános tájékoztatást az „A” pontban, illetve az ingatlanokra vonatkozó egyedi körülményeket a „B” és „C” pont alatt foglalom össze:

A.) Fejlesztésekhez szükséges jogszabályi környezet általános ismertetése:

1. A kerületi szabályozási tervek elfogadásának feltétele a Fővárosi rendezési terveknek való megfelelés. A Fővárosi tervek elfogadása a törvény szabta határidőig, 2014. június 30-ig **nem történt meg**. Ez idő végéig a kerületeknek folyamatban lévő szabályozási terveik elfogadásáról gondoskodniuk kellett.

Jelen pillanatban- az **új Fővárosi tervek elfogadásáig- sajátos jogi helyzet állt elő**, miszerint új kerületi szabályozási terveket – alkalmazható fővárosi terv híján – nem lehet elfogadni. A régi Fővárosi településrendezési tervek (FSZKT és BVKSZ) 2018-ig alkalmazhatóak, **de ezek a jelölt határidő után nem módosíthatóak**.

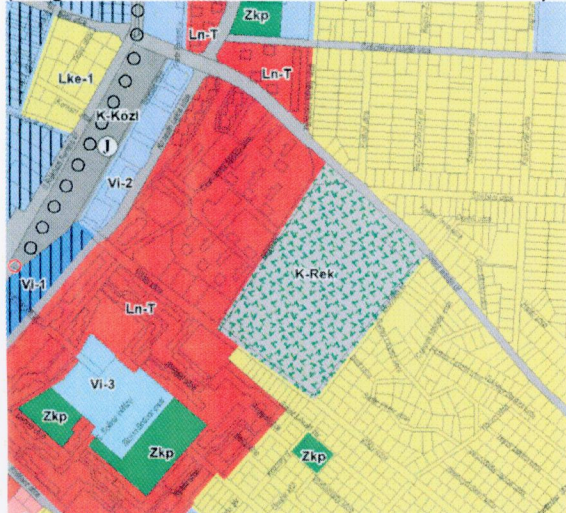
Az új Fővárosi rendezési tervek elfogadása után a kerületi szabályozási tervek tartalmi követelményei szerint az új alapokon nyugvó szabályoknak kell megfeleljenek, tehát **új KSZT készítése szükséges**.

2. A KSZT készítése során kormányrendeletben előírt **partnerségi egyeztetés szükséges** 28/2013.(X.3.) önkormányzati rendelet szerint. Felhívom a figyelmet arra, hogy a fejlesztési célok megvalósulása okozta környezetterhelés- növekedés miatt lakossági érdekegyeztető fórumok megtartására is szükség lehet civil szervezetekkel (pl. Levegő Munkacsoporttal), ami az eljárás idejét meghosszabbíthatja.

B.) 201861/2 hrsz-ú ingatlan:

A területre még nem készült Kerületi Szabályozási Terv, a új terv készítéséhez a Fővárosi Szabályozási Terv már nem alkalmazható, ezért kiindulásul az elfogadás előtt álló Településszerkezeti Tervet vehetjük figyelembe, melynek vonatkozó részlete:

(Elfogadás előtt álló Főváros Településszerkezeti Terv)



A tervlap a Béke tér egészét nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő területként határozza meg. A területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás, szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. Fentieknek a sportcélú fejlesztési cél megfelel.

Jelenleg hatályos az 549/2010.(X. 12.) Kt. rendelet, amely a területre kizárólag sportcélú fejlesztést engedélyez. Amennyiben a fejlesztési cél megváltozik, a határozat visszavonása, és új határozat elfogadása szükséges a kötendő megállapodásnak megfelelő fejlesztési célokkal. Az erről szóló, csatolt határozati javaslat gondoskodik arról, hogy a sportcélú fejlesztés biztosított legyen.

A megismert fejlesztési célok megvalósításához szükséges szabályrendszer megfogalmazásához Fővárosi egyetértés szükséges.

A megismert fejlesztési célok és a Változási vázrajz között ellentmondás van, noha a megállapodás helyes területi adatokat tartalmaz. Ez az ellentmondás alapvetően érinti magát a konceptiót és az azt alátámasztó számadatokat és mutatókat is. (A szerződés már a módosított telekadatokat tartalmazza, viszont a koncepció nem módosult ennek megfelelően.) Az ellentmondás a településrendezési szerződés módosításával feloldható. A fejlesztés I-V. ütemben valósulna meg.

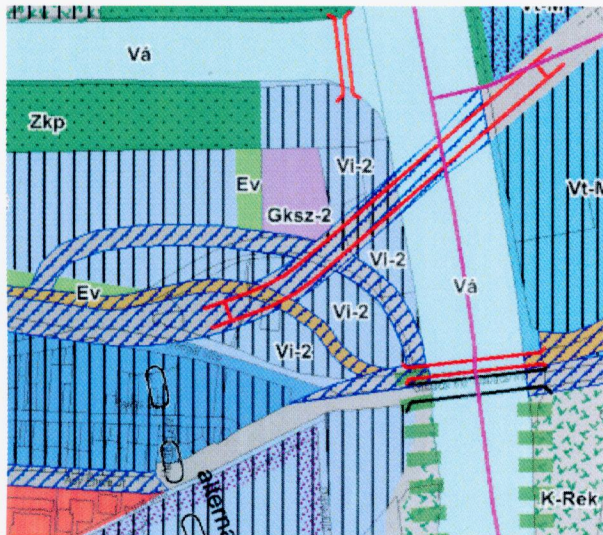
Felhívom a figyelmet arra a körülményre, hogy míg a polgárjogi szerződés módosítható, addig a Képviselő-testület által hozott rendelet esetleges módosítása következményekkel jár:

1. A Képviselő-testület elfogadja a KSZT rendeletet. Ez olyan helyi jogszabály (rendelet) lesz,
 - a. amelyet az elfogadást követő 7 éven belül módosítani, visszavonni csak kártalanítási következményekkel lehet,
 - b. amely ugyanakkor építési jogot keletkeztet, vagyis az ennek megfelelően benyújtott építési engedély-kérelmet pozitívan kell elbírálni.

Vagyis az Önkormányzat részéről „elállás” ebben az értelemben nem nagyon lehetséges.

C.) 209956 és 209951/4 hrsz-ú ingatlanok:

(Elfogadás előtt álló Főváros Településszerkezeti Terv)



A területre vonatkozóan szabályozási tervvel nem rendelkezünk.

Jelenlegi Fővárosi Településszerkezeti terv szerinti övezeti besorolás: IZ, Intézményi zöldterület. Mivel a területre kerületi szabályozási terv nincs hatályban a BVKSZ rendelkezései szerint Intézményi övezetben új épület elhelyezéséhez KSZT készítése szükséges. Kerületi szabályozási terv készítésekor a Fővárosi településrendezési tervek az iránymutatóak. A jelenleg elfogadás előtt álló Fővárosi Településszerkezeti Terv szerint (Isd. fenti kép) az ingatlanok a Vi-2, vagyis intézményi, jellemzően szabadonálló besorolásúak, a terület jelentős változással érintett (vagyis funkcióváltó, függőleges csíkozás), amely távlatban Duna-alagút és közlekedési infrastruktúra-fejlesztés számára irányadó területbiztosításra kijelölt (piros jel/ kék sraff). Új KSZT készítése során ezen Fővárosi szabályok beépítésével kell számolni, vagy a Fővárossal egyezség kialakítása szükséges a tervezett nyomvonalak megváltoztatására és Településszerkezeti tervbe történő átvezetésükre.

A Fővárosi tervekkel összhangba hozandó a Kormány kiemelt csepeli evezős és kajak-kenu központ megvalósítása. (1564/2014.(X.2) Kormány határozat)

Budapest, 2014. október ...


dr. Polinszky Tibor
mb. főépítész

