

112/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: RONIFIELD INVEST Kft. értékesítési
ajánlata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, Bátony u 3. szám (tulajdoni lapon: Margit u. 147., Lötér u. 4.). alatti, 106854/1 hrsz. alatt felvett, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan a RONIFIELD INVEST Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Kft.) tulajdonát képezi. (1. sz. melléklet)

A Budapest XVI. kerület, Bátony u 1. (tulajdoni lapon: István király u. 24., Lötér u. 2.) szám alatti, 106854/2 hrsz. alatt felvett, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi. (2. sz. melléklet)

A Kft. 2008. május 26-án kelt levelében értékesítési ajánlatot tett a tulajdonában álló 106854/1 hrsz-ú ingatlan 30.000 m² alapterületű részére. (3. sz. melléklet)

Az értékesítési ajánlatban az IKARUS gyár iparivíz-ellátását szolgáló kút területét önálló helyrajzi számon megőrző javaslatról a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság (továbbiakban: KFÜB) hozott határozatot, melyben megállapította, hogy a javasolt telekmegosztás nem felel meg a hatályos Kerületi Szabályozási Tervnek. A KFÜB olyan elvi álláspontot alakított ki, hogy a területből kizárólag az IKARUS Ipari Park ellátásához szükséges vízmű terület leválasztását tartaná elfogadhatónak a legszükségesebb terület lehatárolással. (4. sz. melléklet)

A területen lévő IZ-XVI/SP övezetben a legkisebb kialakítható teleknagyság 10.000 m².

A Kft. 2009. március 26-án ismételten értékesítési ajánlatot tett Önkormányzatunk felé a 106854/1 hrsz. alatti 34.226 m² nagyságú ingatlan melléklet szerinti 30.000 m² részére – az IKARUS Ipari Parkot ellátó 4.226 m² vízmű-terület kivételével – nettó 230.000.000,- Ft vételáron a melléklet szerinti tartalommal. (5. sz. melléklet)

A Kft. az általa tett ajánlatát visszavonta, és egy újabb értékesítési ajánlatot tett, melyben az eladási árat nettó 250.000.000,- Ft-ban állapította meg. A fentiekben túl azonban a Kft. felajánlotta azt is, hogy az ingatlanát az Önkormányzat a Kft. 100 %-os üzletrészeként vásárolja meg. (6. sz. melléklet)

A fentiekben meghatározott feltétel teljesítése – tehát a megjelölt telekrész önálló ingatlanként bejegyzése – a jelenlegi Kerületi Szabályozási Tervvel (továbbiakban: KVSZ) ellentétes, ugyanis a területen lévő IZ-XVI/SP övezetben a legkisebb kialakítható teleknagyság 10.000 m². A telek kialakításra csak akkor kerülhet sor, ha a KVSZ módosításra kerülne. Erről a Képviselő-testület önállóan dönthet.

Abban az esetben tehát, ha a Képviselő-testület az érintett ingatlant meg kívánja vásárolni, dönthet úgy, hogy a Kerületi Szabályozási Tervet módosítja.

Tájékoztatom a tisztelt képviselő-testületet, hogy a Kft. által becsatolt vázrajz méretarányai-ban nem felel meg a tényleges állapotnak, ezért mellékelten csatoljuk a Tóth Miklós főépítész úr által megküldött vázrajzot is. (7. sz. melléklet)

Megjegyezni kívánjuk, hogy amennyiben a tisztelt Képviselő-testület elfogadja a KFÜB véleményét, úgy szükséges lenne a kialakítható legkisebb teleknagyságot 4.000 m²-re csökkenteni, hiszen a bizottság a területből kizárólag az IKARUS Ipari Park ellátáshoz szükséges vízmű terület leválasztását tartja elfogadhatónak a legszükségesebb terület lehatárolásával.

Fentiek alapján, az ügyben érdemben csak akkor lehet dönteni, ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a vonatkozó KVSZ rendeletet módosítani kívánja. Ebben az esetben is szükséges lenne rendelkezni a KFÜB által megfogalmazott vélemény szerinti minimális teleknagyság meghatározásáról.

Felhívom a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy megveszi a Kft.-t, és ezt követően az ingatlant a Kft.-ből kivonja, a megvásárolt ingatlan utáni Áfát ki kell fizetnie.

Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Kft.-t nem szünteti meg, és az ingatlant a Kft.-n belül hasznosítja, a Kft. működtetése nagy kockázatot jelentene az Önkormányzat számára. Az Önkormányzat nem ismeri, hogy a Kft. milyen jogokkal és kötelezettségekkel rendelkezik, milyen eredményességgel működik és mennyire stabil a piaci helyzete. A Kft. működtetése jelentős plusz költséget jelentene az Önkormányzat számára.

Az előterjesztés 8. számú mellékletét képező értébecslésben az ingatlan forgalmi értéke nettó 174.000.000,- Ft-ban (bruttó 208.800.000,- Ft) került megállapításra, mely azt mutatja, hogy a Kft. által megajánlott vételár az ingatlan paramétereit, valamint az értékesítési ajánlatban megszabott feltételeket figyelembe véve, rendkívül túlzó.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az értékesítési ajánlat vonatkozásában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a RONIFILED INVEST Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. által, a Kft. tulajdonában álló 106854/1 hrsz-ú ingatlan 30.000 m² alapterületű részére vonatkozóan benyújtott értékesítési ajánlatát nem fogadja el, arra hivatkozással, hogy az értékesítési ajánlat mellékletében szereplő feltételek teljesítése nem lehetséges.

Felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg az értékesítési ajánlatot, és folytasson tárgyalásokat a RONIFILED INVEST Kft.-vel az Kft. ajánlatában foglalt vételárról.

Határidő: 2009. május 31. az egyeztetés megkezdésére

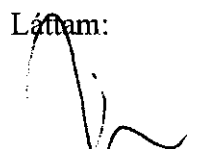
Felelős: Kovács Péter Polgármester
(Egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2009. április 22.



Kovács Péter
polgármester

Látnam:



Ancsin László
jegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Tulajdoni lap- 106854/1 hrsz.
2. Tulajdoni lap- 106854/2 hrsz.
3. Ronifield Kft. kérelme (2008. 05.26.)
4. KFÜB határozata
5. Ronifield Kft. kérelme - 2009. 03.26.
6. Ronifield Kft. kérelme - 2009.03.27
7. Tóth Miklós által megadott vázrajz
8. Értékbecslés

Tárgyalja a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság és a Gazdaság és Tulajdonosi Bizottság.

1. sz. melléklet

TAKARNET v5.1.1

Felhasználó:

HIV52 (Kilépés)

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.04.06

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 106854/1 helyrajzi szám

1

1165 BUDAPEST XVI.KER. Bányai utca 3.
 1165 BUDAPEST XVI.KER. Margit utca 147.
 1165 BUDAPEST XVI.KER. Lótér utca 4.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2
Kivett sporttelep	0	3.4226

0 3.4226 0.00

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149813/2/2005/05.04.19

jogcím: vétel 282623/2/2003 sz. határozat rangsorába

jogcím: ingatlan szabályozás

jogállás: tulajdonos

név: RONIFIELD INVEST INGATLANFEJLESZTŐ ÉPÍTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1162 BUDAPEST XVI.KER. Sarkad utca 1.

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5209/1964/III.28

Villamos berendezés elhelyezését bizto- használati jog.

jogosult:

név: BUDAPEST ELEKTROMOS MŰVEK

cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72/74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 149813/2/2005/05.04.19

- a T-73364 ttszámú térrajz alapján a 106854 hrsz-ú ingatlan megosztva 106854 A 106854/1 hrsz 3.ha.4226m2 és a 106854/2 hrsz 5.ha kialakítva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 72801/1/2008/08.07.10

- a T-79116 számú térrajz alapján a 106854/2 hrsz-ú ingatlannal telekhatár r

Tulajdoni lap vége

2. sz. melléklet

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.04.06

BUDAPEST XVI.KER.**Belterület 106854/2 helyrajzi szám**

1

1165 BUDAPEST XVI.KER. Bátor utca 1.
 1165 BUDAPEST XVI.KER. István Király utca 24.
 1165 BUDAPEST XVI.KER. Lőtér utca 2.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. al	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
. Kivett sporttelep	0	5.0000	0.00

II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 130179/1/2006/05.06.22

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐV.XVI KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 5209/1964/III.28

Villamos berendezés elhelyezését bizto- használati jog.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72/74

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 149813/2/2005/05.04.19

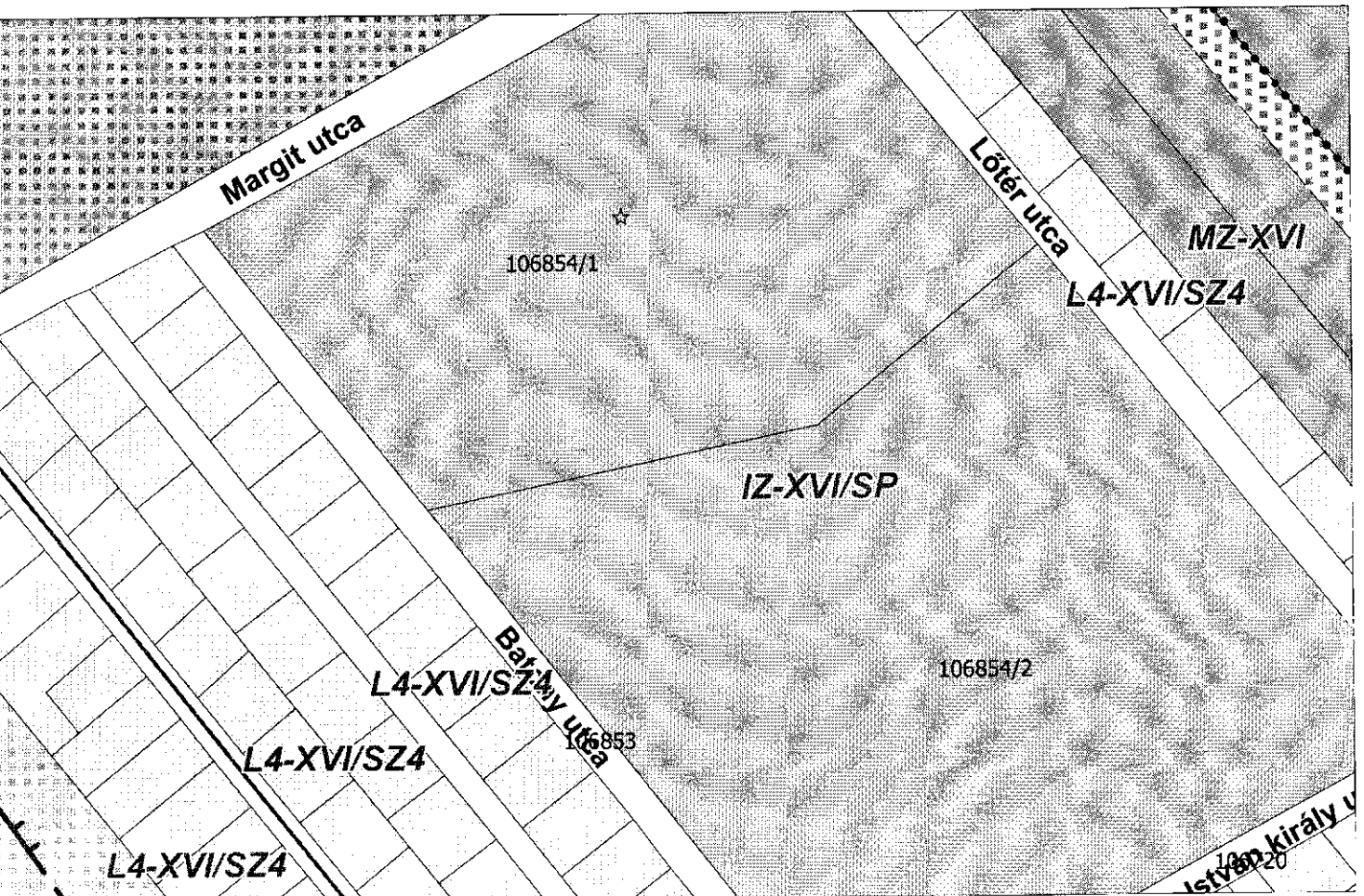
- a T-73364 tetszámú térrajz alapján a 106854 hrsz-ú ingatlan megosztva 106854
 A 106854/1 hrsz 3.ha.4226m2 és a 106854/2 hrsz 5.ha kialakítva.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 72801/1/2008/08.07.10

- a T-79116 számú térrajz alapján a 106854/1hrs-ú ingatlannal telekhatár re

Tulajdoni lap vége

2 / A melléklet



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Keretterről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről

• **Speciális rendelkezések**

- o 26/2004. (VII. 6.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról

**IZ-XVI/SP
Sportterület**

53. § (1) Az építési övezet az **IZ** keretövezet azon építési övezete, amely a sport és a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezését biztosító, jelentős zöldfelülettel rendelkező terület.
- (2) Az építési övezet területén a rendeltetésszerű használatot biztosító sportlétesítményeken kívül az azokat kiegészítő szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (3)^[1]

Az építési övezet területén lakóépület és parkolóház nem helyezhető el.

- (4) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 24. sz. táblázat határozza meg.

24. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
IZ-XVI/SP	10000	szabadonálló	15	3,5	12,0	50	15	0,3

^[1] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 46. §

3-61-1111/22

RONIFIELD INVEST Kft

RONIFIELD Invest Kft.
H-1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D
Tel: (361) 261-2438
Fax: (361) 261-0896
E-mail: info@interdom.hu

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

Kovács Péter úr
Polgármester részére!

Tárgy: IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan 30.000 m² részének értékesítési ajánlata

Budapest, 2008. május 26.

Tisztelt Polgármester úr!

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan tárgyában cégünk, a Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) és az Önkormányzat által folytatott tárgyalások alapján alábbiakban megteesszük értékesítési ajánlatunkat.

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. 34.226 m² nagyságú ingatlan melléklet szerinti 30.000 m² részét (az IKARUS Ipari Parkot ellátó 4.226 m² vízműterület kivételével) felajánljuk az Önkormányzat felé:

280.000.000,- Ft + Áfa, azaz Kettőszáznyolcvanmillió Forint + Áfa vételáron.

Kérjük ajánlatunk megtárgyalását, és várjuk szíves válaszukat.

Köszönettel,


RONIFIELD INVEST Kft.
1103 Budapest
Sibrik Miklós út 30/D
Garai Jenő - ügyvezető
adószám: 13093846-2-42
Ronifield Invest Kft.
Mobil: 06/30 9 330-450
E-mail: jeno.garai@interdom.hu

1. sz. rendsz. 2008. 07. 03.

KIVONAT

a 2008. június 24-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 10. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 4. **IKARUS sporttelep RONIFIELD Kft. tulajdonában lévő 106854/1 hrsz. értékesítési ajánlata és a terület beépítése**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT I.:
151/2008.(VI. 24.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága megállapította, hogy a javasolt telek megosztás nem felel meg a hatályos Kerületi Szabályozási Tervnek. A Bizottság a területből kizárólag az IKARUSZ Ipari park ellátásához szükséges vízmű terület leválasztását tartja elfogadhatónak, a legszükségesebb terület lehatárolással.

Határidő: RONIFIELD Invest Kft. tájékoztatása 2008. július 5-ig.

Felélős: Gilyén Ince bizottsági elnök


(Szavazás: 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelélül:


Gémes Sándor
KFI irodavezető

Budapest, 2008. július 03.

Bm 07 03.

RONIFIELD INVEST Kft

RONIFIELD Invest Kft.
H-1103 Budapest, Sibirik Miklós út 30/D
Tel: (361) 261-2436
Fax: (361) 261-0896
E-mail: info@interdom.hu

Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Kovács Péter úr
Polgármester részére!

Tárgy: IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan 30.000 m² részének értékesítési ajánlata

Budapest, 2009. március 26.

Tisztelt Polgármester úr!

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan tárgyában cégünk, a Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) alábbiakban megteszük értékesítési ajánlatunkat a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata felé.

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. 34.226 m² nagyságú ingatlan melléklet szerinti 30.000 m² részét (az IKARUS Ipari Parkot ellátó 4.226 m² vízműterület kivételével) felajánljuk az Önkormányzat felé:

nettó 230.000.000,- Ft , azaz nettó Kettőszázharmincmillió Forint vételárón.

a melléklet szerinti feltételekkel.

Kérjük ajánlatunk megtárgyalását, és várjuk szíves válaszukat.

Tisztelettel,

RONIFIELD INVEST Kft.

1103 Budapest

Sziget Miklós út 30/0

4052ain 13093846-2-42

Garai Jenő - ügyvezető
Ronifield Invest Kft.
Mobil: 06/30 9 330-450
E-mail: jeno.garai@interdom.hu

Budapest, 2009. március 26.

Melléklet az értékesítési ajánlathoz

Alulírott Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata felé tett ingatlanértékesítési ajánlatát az alábbi feltételek teljesítése esetén vállalja:

- 1) Az Önkormányzat a mellékletet képező megosztási vázrajz alapján az illetékes építésügyi hatóságnál telekalakítási eljárást kezdeményezzen annak érdekében, hogy a megjelölt telekrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként, új helyrajzi szám alatt kerüljön feltüntetésre.
- 2) Az Önkormányzat 2/1136/01/04, valamint 2/1134/01/04 ügyiratszámú határozataiban foglalt építményadó és telekadó mentességet hatályban tartani szíveskedjenek.
- 3) Cégünk felé a 22.2/922/1-IG/2008 számú Növényvédelmi bírság elengedése kapcsán benyújtott fellebbezésünket méltányolni és elfogadni szíveskedjenek.

RONIFIELD INVEST Kft.

1103 Budapest
Sibrik Miklós út 30/D
Adószám: 13093846-2-42
Garai Jenő ügyvezető
Ronifield Invest Kft.
Mobil: 06/30 9 330-450
E-mail: jeno.garai@interdom.hu

T-79116

Budapest XVI. Kerület

EOV

Szelvényszám: 28.48

Tombszám:533.....

Méretarány: 1:1000

A változás akaratunknak megfelelően történ:

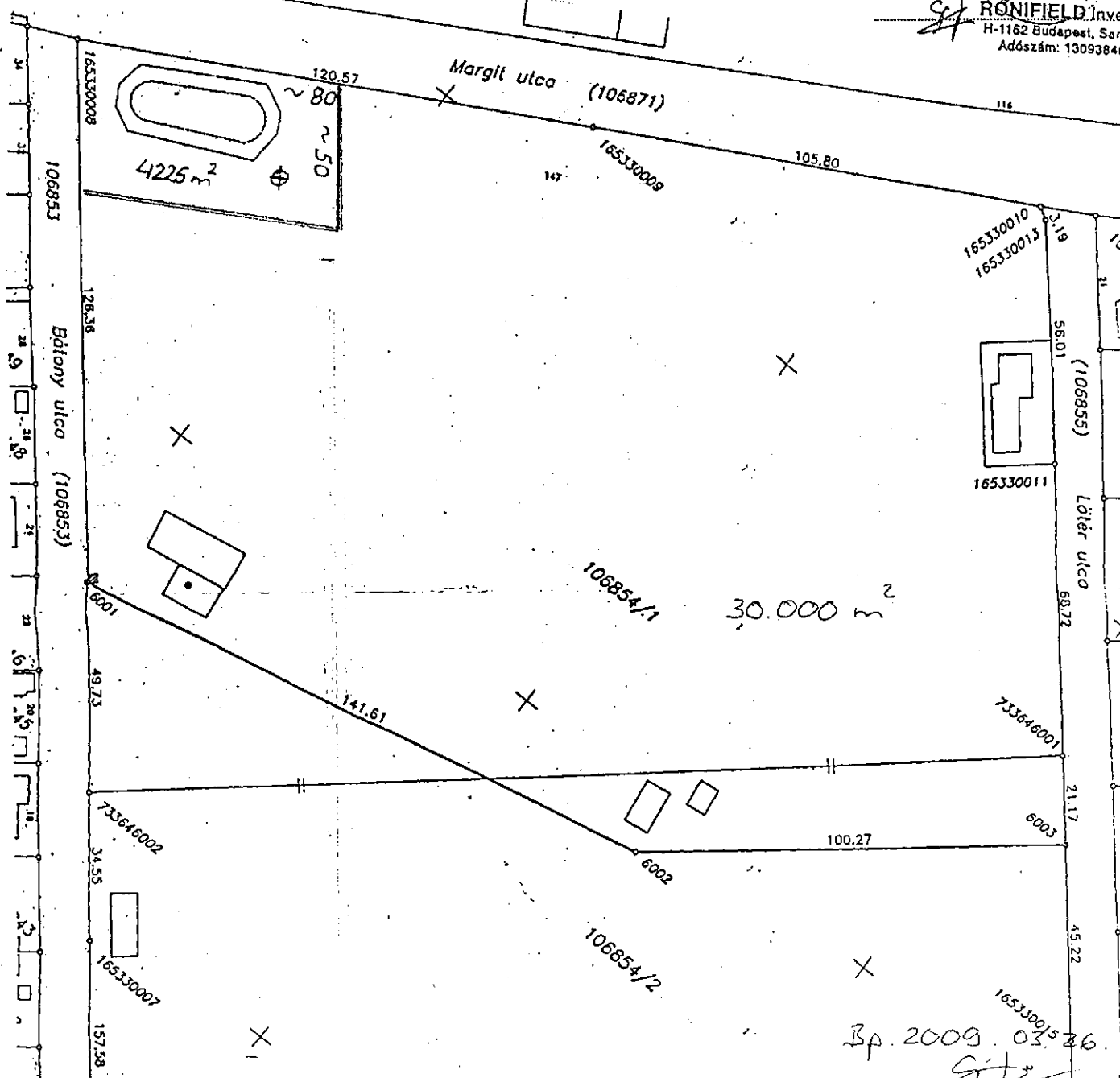
stulajdonosok elvárása



RONIFIELD Invest KFT

H-1162 Budapest, Sarkad u. 1

Adószám: 13093846-2-12

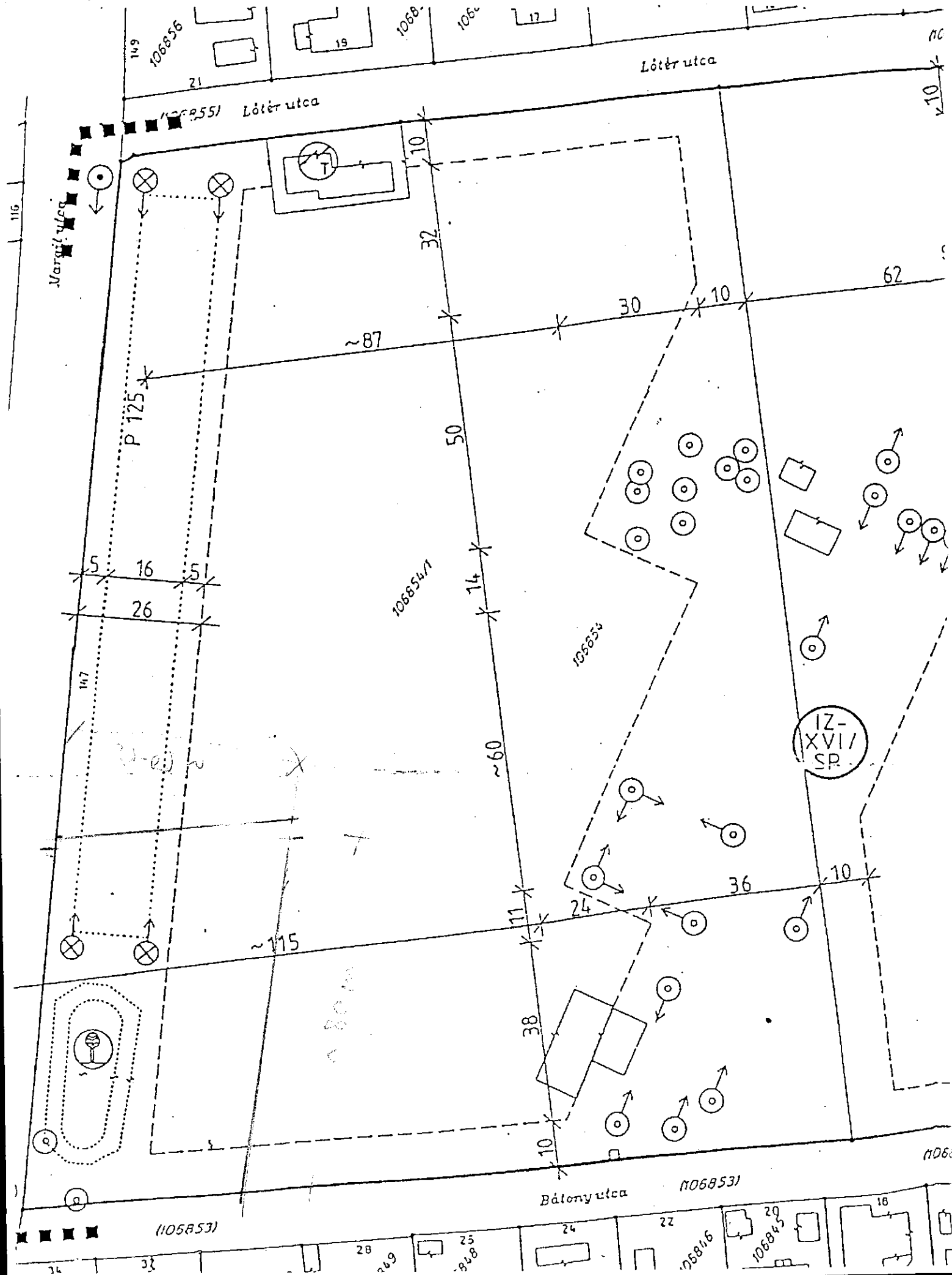


Бр. 2009. 03. 26

FELJEGYZÉSEK:		Munkaszám: 2006-77	Dátum: 2006. augusztus
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi	E vázrajz érvénytelenül	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.	
a SZ. vázrajz(ok) átvezetése.	a SZ. alatt záradékolt vázrajzot.	<p>FORMAP Kft. Általános Goodwill és Szolgáltatás Kft. 1021 Budapest, Széchenyi út 22. Kód: 1027 Budapest, Szász K. u. 2. V/I Adószám: 12846799-2-41 Ing.rend.mln.sz.: 0988/1990</p> <p>Fejes István okl. földmérő és építész ingatlanrendező feladat Minősítés száma: 0988/1990</p>	
<p>FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a készítésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.</p> <p>Budapest, 2006. hó nap</p> <p>..... záradékolt</p> <p>P.H. Ing.rend.mln.sz.:</p>		<p>A készítő (cég) neve: FORMAP KFT</p> <p>Címe: 1021 Budapest, Széchenyi út 22. Kód: 1027 Bp. Szász Károly u. 2. V/I</p> <p>Telefonszáma: 201-66-68, 214-52-05</p> <p>Lapok száma összesen: 2</p> <p>Lapszám:</p>	

6.3.2022.271

...../2004. (.....) BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT RENDELETE



**Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala**

Kovács Péter úr
Polgármester részére!

Tárgy: IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan 30.000m² részének értékesítési ajánlata

Budapest, 2009. március 27.

Tisztelt Polgármester úr!

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. ingatlan tárgyában cégünk, a Ronifield Invest Kft. (székhely: 1103 Budapest, Sibrik Miklós út 30/D, adószám: 13093846-2-42) alábbiakban megteszük értékesítési ajánlatunkat a Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata felé.

Az IKARUS Sporttelep 106854/1 hrsz. 34.226 m² nagyságú ingatlan melléklet szerinti 30.000 m² részét (az IKARUS Ipari Parkot ellátó 4.226 m² vízműterület kivételével) felajánljuk az Önkormányzat felé:

nettó 250.000.000,- Ft , azaz nettó Kettőszázötvenmillió Forint vételáron.


A vételár 30.000 m² terület tulajdonos projekt cég, a Ronifield Invest Kft., vétele esetén a cég 100%-o üzletrészenek áráként értendő.

A vételárat az 30.000 m² ingatlan vásárlása esetén 20%-os Áfa terheli.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a mellékletet képező megosztási vázlat alapján az illetékes építésügyi hatóságnál telekalakítási eljárást kezdeményezzen annak érdekében, hogy a 4.226 m² telekrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként, új helyrajzi szám alatt kerüljön feltüntetésre.

Kérjük ajánlatunk megtárgyalását, és várjuk szíves válaszukat.

Tisztelettel,


Garai Jenő - ügyvezető
Ronifield Invest Kft.
Mobil: 06/30 9 330-450
E-mail: jeno.garai@interdom.hu

RONIFIELD INVEST Kft.
1103 Budapest
Sibrik Miklós út 30/D
Adószám: 13093846-2-42

**Ingatlanforgalmi Értékbecslés Budapest, XVI. kerület
Margit utca 147. alatti, 106854/1 helyrajzi számú,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlanról**



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1165 Budapest, XVI. kerület, Margit utca 147 alatti, 106854/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek

A vizsgálati módszer:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

A HOZADÉKI ÉRTÉKEKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

A MARADVÁNYÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafelújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az

3. INGATLANPIACI TENDENCIÁK 2009-BEN

2008 utolsó néhány hónapjában a költségvetési politika fókuszában a pénzügyi válság, illetve a várható recesszióra adható válaszlépések kormányzati válaszok álnak. A nemzetközi likviditáshiány és a magyar költségvetés finanszírozási problémáit nemzetközi hitelintézetek segítségével igyekezett orvosolni a kormány. A 20 milliárd eurós hitelkeret-megállapodás mellett az államháztartás finanszírozási igényeinek csökkentése hivatott mérsékelni a pénzügyi nehézségeket.

A 2009. évi folyamatokat döntően a világpiaci dekonjunktúra határozza meg. A magyar gazdaságot is erősen sújtja a keresleti sokk. A fiskális politika nem reagálhat anticiklikus gazdaságpolitikával - azaz belföldi keresletélénkítéssel - a kialakult válságra. A belföldi felhasználási kilátásokat rontja, hogy a hitelkínálat szűkülése és a magas kamatszint negatív reálhatást indukálhat a gazdaságban. Lényeges kérdés, hogy a romló jövedelmi helyzetre hogyan reagál majd a lakosság és a vállalati szektor.

2009-ben a magyar gazdaság várhatóan nem tudja elkerülni a recessziót, de a külső-belső egyensúlyi helyzet javulhat, ami erősítheti az irántunk megnyilvánuló bizalmat és javítja a hosszabb távú finanszírozási pozícióinkat. A hazai gazdaság számára rendkívül fontosabb, hogy a makrogazdasági kereslet szűkülését, a negatív növekedési spirált mérsékelni tudjuk.

Az ingatlanpiac szempontjából a tavalyi év egyértelműen stagnáló volt, a strukturális átrendeződés folytatódott, a lakásépítés és forgalmazás dinamikája mérséklődött, az infrastrukturális fejlesztések csak kismértékben erősödtek.

Az ingatlanpiacon szintén negatív tendenciák bontakoztak ki az utóbbi időben. 2008-ban nagy valószínűséggel kevesebb lakásra adnak ki használatba vételi engedélyt, mint 2007-ben, számuk 30-32 ezerre tehető. A 2009-es évre vonatkozó előrejelzésünk szerint az elkészült és átadott lakások száma kismértékben csökkenhet. Az irodaépületek tervezett mennyisége 30 százalékkal is csökkenhet ez évben, közel 300 ezer négyzetméter átadása valószínűsíthető. Az infrastrukturális beruházások a megszorító intézkedések miatt visszaesnek, a raktárak, szállodák, kereskedelmi épületek építése üzleti alapon, lassúbb ütemben folytatódik.

A kiskereskedelmi ingatlanpiac helyzete tagadhatatlanul bizonytalan, azonban fontos különbséget tenni a befektetői és a bérlői piac között. Noha néhány kiskereskedő várhatóan fizetéseképtelenné válik majd 2009-ben, ezzel együtt még mindig a bérlői piacok a rugalmasabbak. Ugyanakkor a bérlők egyre nagyobb igényeket támasztanak az általuk bérelt helyiségekkel kapcsolatban, így keményebben alkuszhatnak majd a főbérlőkkel és a bevásárlóközpont-tulajdonosokkal folytatott ártárgyalások során.

ECOSTAT INGATLAN Barométer

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**5.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2009. április 14.****5.2. Felhasznált dokumentumok:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat a 106854/1 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról

5.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**I-XVI/SP****Szabadonálló beépítésű sportterület**

- 51. §** (1) Az építési övezet területén a sportolás szabadonálló létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén csak a sporttevékenységet szolgáló építmények és az azokat kiegészítő szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben lakóépület és parkolóház nem helyezhető el.
- A sporttevékenységhez szükséges világító berendezések magasságára korlátozás nincs.
- (5) Az építési övezetben létesülő nem szilárd burkolatú sportpályák területének 30%-a a zöldfelületbe beszámítható.
- (6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 23. sz. táblázat határozza meg.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/SP	10000	szabadonálló	20	3,0	12,0	50	20	0,4

Tekecsarnok és öltöző épület**Területe: megközelítőleg 720 m²**

A csarnok az 1950-es években hagyományos technológiával épült, később újabb szárnnyal toldották. Az épületben a bejáratától ballra az asztalitenisz és tekecsarnok, jobbra az öltözők valamint kazánház található. Az épület műszaki állapota kritikus, a lapostető szerkezete, szigetelése előregedett, a folyamatos beázások miatt meggyengült, a statikai állapota bizonytalan.

Klubház**Területe: megközelítőleg 250 m²**

A sporttelep bejárata mellett helyezkedik el az egykor az étteremnek és sport klubnak helyt adó könnyűszerkezetes, faalapanyagú szendvicspanelből készült lapostetős felépítmény. Az épület szerkezetéből adódóan előregedett, bontandó.

Portafülke**Területe: 5 m²**

A főbejáratnál elhelyezkedő hagyományos szerkezetű, lapos tetős építmény kielégítő műszaki állapotú, kisebb felújítás után funkciójának megfelelően használható.

Raktár, wc. épülete**Területe: 60 m²**

Az öltözők és a labdarugó pálya között helyezkedik el az egykori mosodaépület, melyet később raktár és vendég wc.-ként hasznosítottak. Hagományos szerkezetű, lapostetős épület tetőszigetelését pár éve felújították, így műszaki állapota elfogadható. Nyílászárói faszervezetűek.

Egyéb műtárgyak

A telken található jelentősebb műtárgyak a szennyvízgyűjtő, ülepítő és a hozzá kapcsolódó átemelő szivattyú és épülete. Műszaki állapotuk és használhatóságuk megállapítása részletes felülvizsgálat szükséges.

Úthálózat

A telken belül szilárd burkolatú belső út és járda lett kialakítva, használható állapotúak.

Sportpályák

A terület északi oldalán földes, kerítetlen nem szabványos salak, és füves pályák találhatók. Jelenleg használaton kívüliek, gondozatlanok, gyakorlatilag tönkrementek.

Teniszpályák

A telek észak-nyugati oldalán 3 db salakos, nyitott tenispálya és egy ívelt acélszerkezetű fedethető tenispálya található. A középső salakos pálya vasbeton lelátóval kerített. A pályák elgazosodtak, tönkrementek, használhatatlanok.

Kézilabda pályák

A telek észak-nyugati oldalán 1 darab aszfaltozott és 2 darab salakos kézilabda pálya található. A pályák világítása nem működik, az aszfaltozás tönkrement.

Közművek

Vízhálózata városi hálózatra kötve.

A szennyvízelvezetés szivattyús átemelő teleppel megoldott.

Elektromos hálózatok teljes felülvizsgálatot igényelnek.

6.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Szakértő figyelembe vette a jelen telek korlátozott használhatóságát. A szakértő a bemutatott táblázatban az összehasonlított sport célú telkek mutatói, paraméterei alapján határozta meg a 106854/1-telek értékét.

6.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási terv alapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyoneértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltáráshoz az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

7.2 nettó pótlási költség alapú érték

Épület / építmény / telek	Épült	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraeláll. költs. Ft/m ²	Újraelállítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funk. Avulás	Nettó pótlási érték	
Központi öltöző és gépterem	1960	800,0	80	198 000	158 400 000 Ft	61%	75%	20%	7 920 000 Ft
Tornaterem	1960	400,0	80	205 100	82 040 000 Ft	61%	75%	15%	8 204 000 Ft
Klubbáz	1970	250,0	50	120 000	30 000 000 Ft	78%	80%	20%	0 Ft
Tekepálya, asztalitenisz pálya	1960	720,0	80	174 000	125 280 000 Ft	61%	75%	20%	6 264 000 Ft
WC. Épület	1970	60,0	80	174 000	10 440 000 Ft	49%	49%	0%	5 324 400 Ft
Porta	1960	5,0	80	174 000	870 000 Ft	61%	61%	0%	339 300 Ft
Épületek összesen		2 235			407 030 000 Ft				28 051 700 Ft
					0 Ft	0%			0 Ft
Telek		34 226			145 900 000 Ft				145 900 000 Ft
Telkek összesen		34 226			145 900 000 Ft				145 900 000 Ft
Összesen					552 930 000 Ft				174 000 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS**8.1. Értékek egyeztetése, becslő érték meghatározása**

Az 1165 Budapest, Margit utca 147 alatti 106854/1 helyrajzi számon lévő 34226 m²-es kivett sporttelep, mint piacképes ingatlan, becslő nettó, nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

174.000.000,- Ft, azaz százhetvennégy millió forint



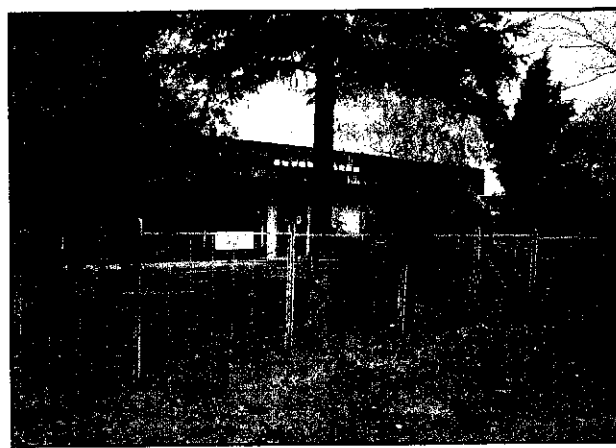
Bátonyi utca látképe



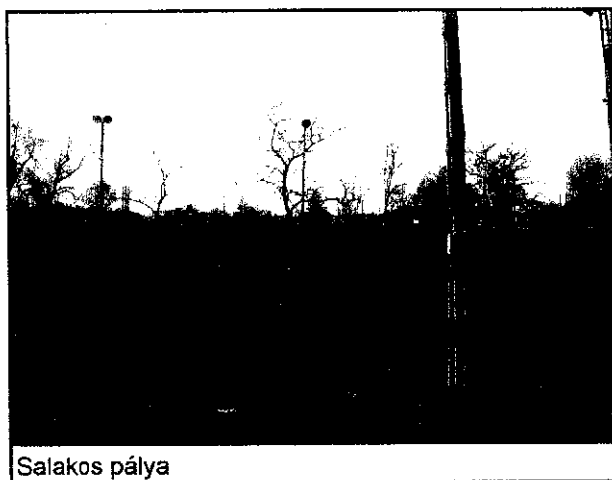
A Margit utca látképe



A főbejárat



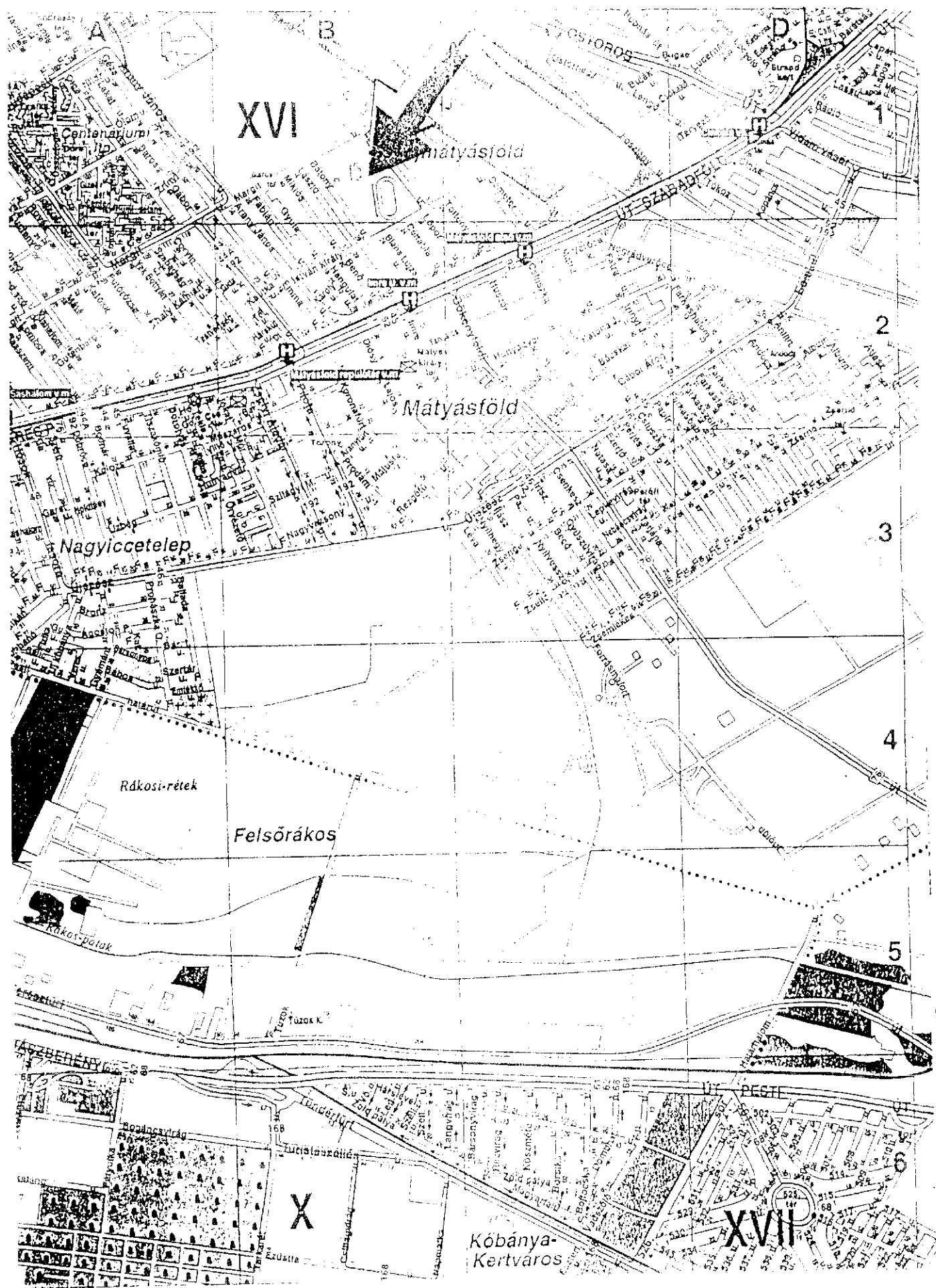
A klubház látképe

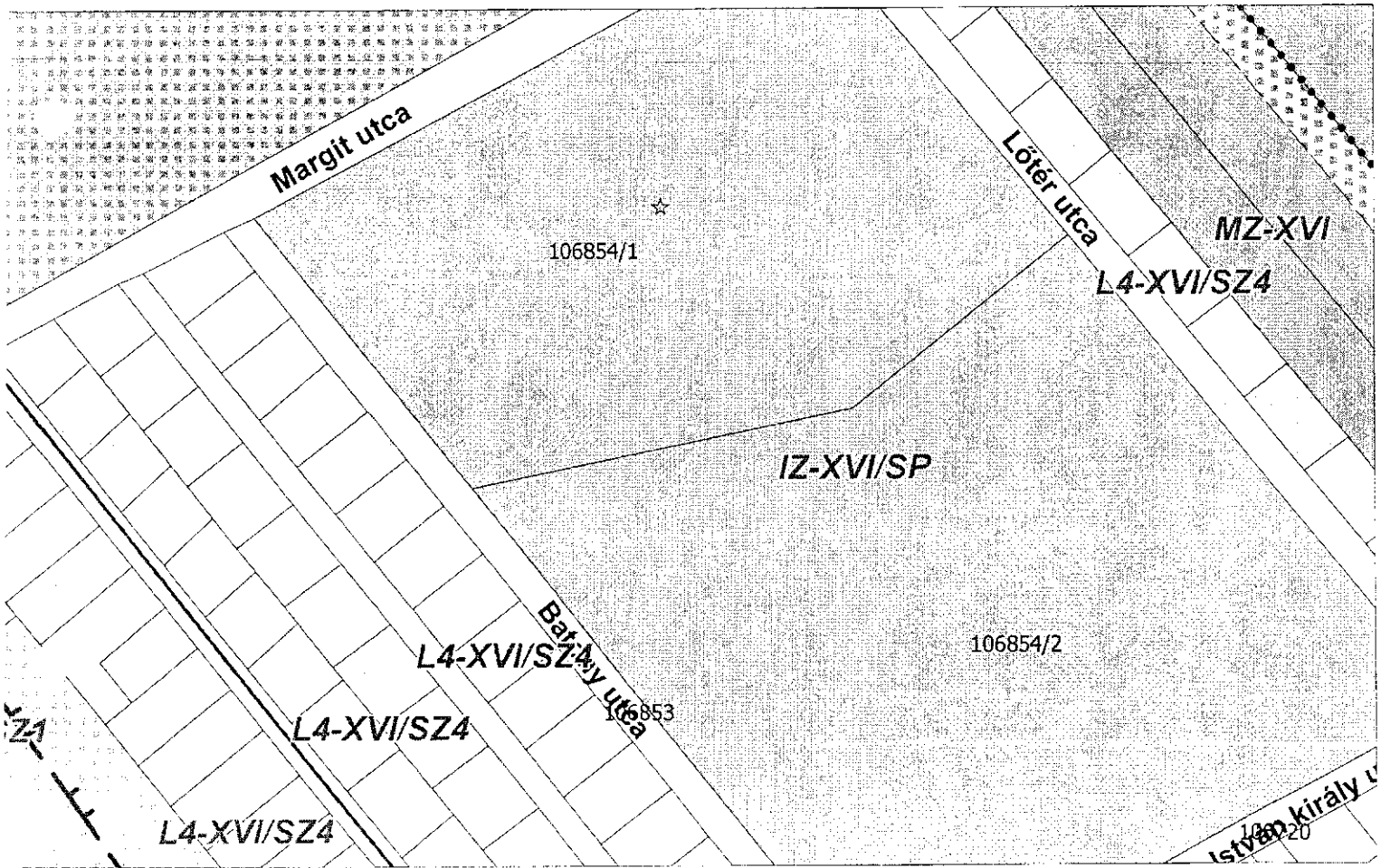


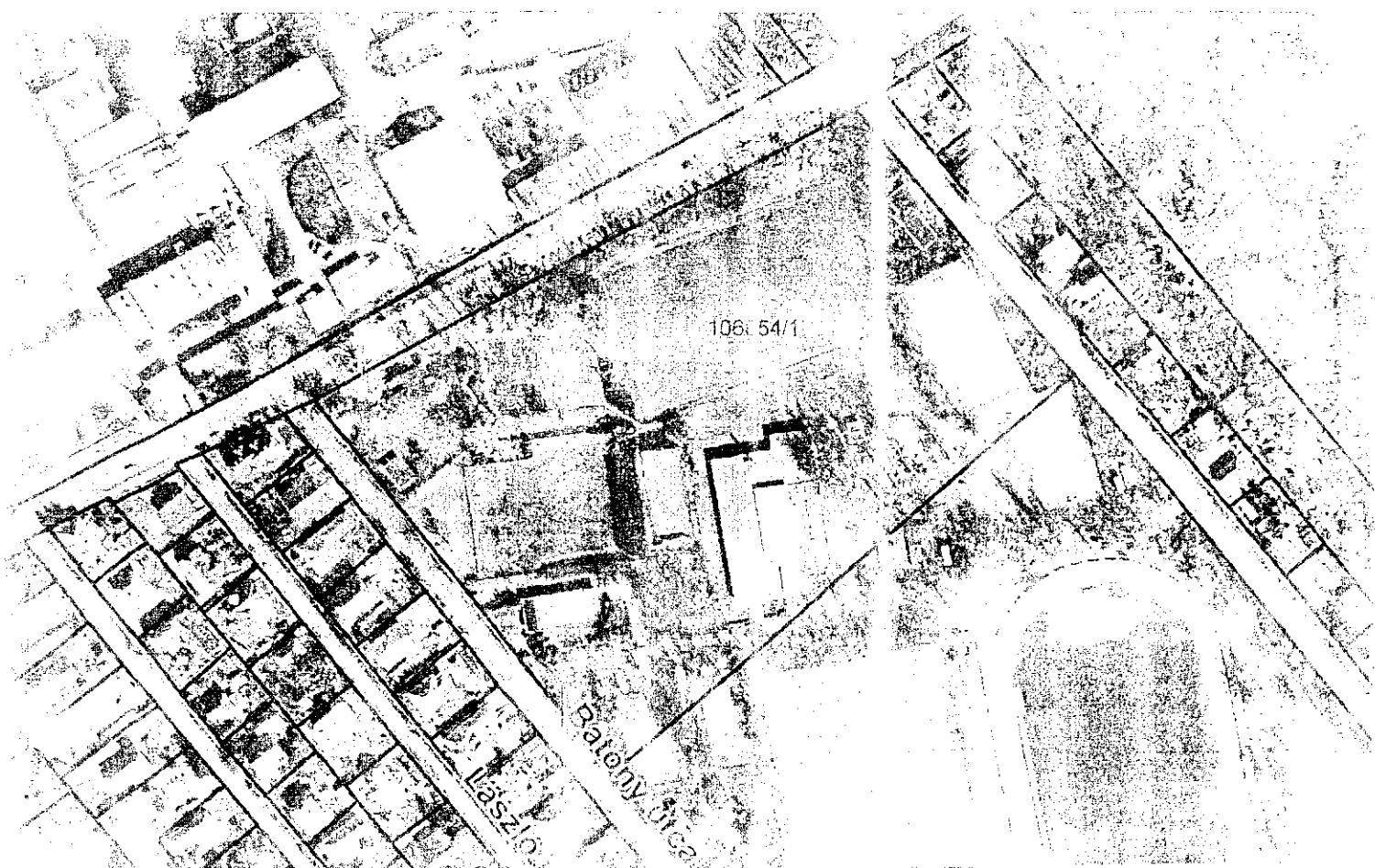
Salakos pálya



A vizsgált terület látképe







KIVONAT

112/2009

a 2009. április 28-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 6. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 4. **Ronifield Kft. értékesítési ajánlata**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
70/2009.(IV. 28.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javsolja a Képviselő-testületnek, hogy a RONIFILED INVEST Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. által, a Kft. tulajdonában álló 106854/1 hrsz-ú ingatlan 30.000 m² alapterületű részére vonatkozóan benyújtott értékesítési ajánlatát ne fogadja el, arra hivatkozással, hogy a z értékesítési ajánlat mellékletében szereplő feltételek teljesítése nem lehetséges.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság szükségesnek tartja annak megvizsgálását, hogy mi az a minimális Vízügyi előírások által meghatározott kút védőterület, amelyet szükséges lenne kialakítani a szóban forgó telken.

Határidő: 2009. május 6-i Kt.

Felelős: Gilyén Ince a Bizottság elnöke

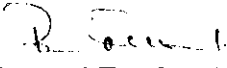
(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelélül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető



Budapest, 2009. május 4.