



**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Ülés száma: 1-59-5/2013.
Iktatószám: 1-79-133/2013
Az ülés időpontja: 2013. április 24.

ELŐTERJESZTÉS

a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő, rossz műszaki állapotú épületek bontási munkálatainak költségeiről, valamint a bontást követő beépíthetőséggel, illetve egyéb hasznosítással kapcsolatos lehetőségekről

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1062/2012.(XI.28.) ök. számú határozatával felkérte a polgármestert, hogy - a Palota Holding Zrt. bevonásával - az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása érdekében készítsen pályázati felhívást, illetve a hasznosításra nem alkalmas helyiségek állományból való törlésére tegyen javaslatot, és terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé. A helyiségek hasznosítására irányuló pályázati eljárás a bizottsági hatáskörbe tartozik, így nem képezi jelen előterjesztés tárgyát. Tekintettel arra, hogy egyes ingatlanok vegyes rendeltetésűek, azaz azokban lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyaránt vannak, így az előterjesztés és annak mellékletei ingatlanokat és épületeket említenek.

A Képviselő-testület az 1200/2012. (XII. 19.) ök. számú határozatában úgy döntött, hogy az I. ütemben meghatározott, a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő rossz műszaki állapotú épületeket a bennük lévő lakásokkal hasznosítani már nem kívánja, ezért törli a lakásállományból, egyben tulajdonosi hozzájárulását adja ezen épületek/épületrészek bontásához. A testület kérte továbbá a bontási munkálatokkal érintett öt ingatlan (és az ezekhez kapcsolódó 15 lakás) tekintetében a pontos bontási költségek megállapítását és azok testület előtti ismertetését.

Az érintett ingatlanokat a 2. melléklet, az épületekre vonatkozó bontási költségeket a 3. melléklet tartalmazza. A bontás összege a felépítmények valós térfogata és 2500,- Ft/légrétekméter bontási árral szerepel.

A Képviselő-testület az 1201/2012. (XII. 19.) ök. számú határozatában kérte az I. ütembeli ingatlanokra a bontási munkálatokat követően a beépíthetőséggel, illetve a hasznosítási lehetőségekkel kapcsolatos javaslat elkészítését. A beépíthetőségre, illetve a hasznosítási lehetőségekre vonatkozó javaslatot a 4. melléklet tartalmazza. A felújítás költségénél 250.000 Ft/m², az új építés költségénél 215.000 Ft/m² fajlagos költséggel számoltunk. A telkek árainak meghatározásakor 20.000 Ft/ m² ár volt a kalkuláció alapja.

A fenti, határozatokból eredő kötelezettségeken túlmenően további három ingatlan vizsgálata is megtörtént, amelyek lakásokat és helyiségeket egyaránt tartalmaznak. Ezek a következők:

- **Dessewfy A. utca 44/a.**, hrsz.: 84579
- **Fő u. 47.**, hrsz.: 87695
- **Pázmány P. utca 41** - volt Orgonagyár - hrsz.: 87596

Ezekre az épületekre nézve ugyancsak bontásra (és azt követő hasznosításra) vonatkozik a javaslat, amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület erről ilyen tartalmú határozatot hoz. (5., 6.melléklet)

A hivatkozott határozatokon alapuló hasznosítási vizsgálat a teljes ingatlanállomány portfólió tisztításának első ütemét jelenti. A vizsgálat folyamatosan zajlik, így további hasznosítási javaslatokra kerül sor a későbbiek folyamán.

Első lépésként a Bocskai utca 27., a Kazinczy utca 29. és az Oroszlán utca 98., valamint - a Tisztelt Képviselő-testület ilyen tartalmú döntése esetén - a Dessewfy A. utca 44/a., számú ingatlanok esetében a bontást követően az üressé váló telkek elidegenítése javasolt. A kerületi építési szabályzat előírásai ezeken a területeken kevés lakás/rendeltetési egység létesítését teszik lehetővé. Az érintett ingatlanokon önkormányzati beruházást megvalósítani nem gazdaságos, a szétszórt telkeken kis lakásszámú épületek elhelyezése üzemeltetési és egyéb okból nem célszerű.

A Fő utca 47. számú ingatlan esetében - a Képviselő-testület ilyen tartalmú döntése esetén - a bontást követően a hasznosítás konstrukciója átgondolandó és időszerű, mivel a területre folyamatban van a KSZT felülvizsgálata. A telekre a közelmúltban lezárult Kerületközpont területére kiírt ötletpályázat pályaművei több figyelemre méltó javaslatot is megfogalmaztak. A hatályos szabályozási terv városrészközpontként jelöli meg a területet, ennek megfelelően nagyobb beépítési sűrűség valósítható meg, az ingatlan értékes.

A Késmárk utcai egykori Nádastó állomás esetén ugyancsak szükséges a bontás. Hajléktalanok lakják az ingatlant. Három önkormányzati telek összevonásával munkahelyi övezetben lévő értékes telek kialakítására van mód, amely az eljárást követően magasabb haszonnal értékesíthetővé válik.

A Pázmány P. utca 41. szám alatti egykori Orgonagyár esetében a gyár főépületét körbevevő épületrészek, építmények bontása javasolt. A bontást követően az a telekrész, amelyen a gyár helyezkedik el, a telekalakítást követően a társasháztól leválasztható. A telekalakítás során a jelenleg külön helyrajzi számú, a kialakuló telek közterületi kapcsolatát biztosító ingatlan csatolásra kerülhetne.

A Wisocki utca 4. szám alatti társasház esetében az életveszélyes födémmel fedett, a főépülettől szerkezetiileg független épületrész bontása javasolt. A bontás előtt a tulajdoni hányad értékesítése szükséges, egyébként a bontási munkát követően az Önkormányzat vagyonszétosztást szenvedhet el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, elfogadására.

Budapest, 2013. április „13.”



László Tamás
polgármester

3	Pázmány P. u. 41 - volt Orgonyagyár - részleges 87596 -hrsz., 87594-hrsz. (a beközlekedésre alkalmas telek)	2824	Bontandó: 504,22 (a teljes gyár:1004)	1(helyiség)	5.550.000
Összesen:		5229		11 lakás + 1 helyiség	11.664.175

Felelős: polgármester
Határidő: 2013. április 24.

2. felkéri a polgármestert, hogy az állományból való kivonás és a bontás érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket
Felelős: polgármester
Határidő: 2013. május 30.
 3. az 1200/2012. (XII.19.) ök. számú határozatban meghatározott, rossz műszaki állapotú épületekre vonatkozóan a 3. melléklet szerinti bontási költségeket elfogadja
Felelős: polgármester
Határidő: 2013. április 24.
 4. az 1200/2012.(XII.19.) ök. számú határozatban meghatározott, rossz műszaki állapotú épületek elbontása után – az 1201/2012.(XII.19.) ök. számú határozat végrehajtására – az érintett ingatlanok további hasznosítása tekintetében a hatályos jogi szabályozás figyelembe vételével elkészített hasznosítási javaslatokat az 4. melléklet szerint elfogadja.
Felelős: polgármester
Határidő: 2013. április 24.
 5. az előterjesztésben szereplő feladatokhoz a forrást a következők szerint biztosítja:
 - a. a 3. melléklet szerinti lakások 10.305.900.-Ft bontási költségét a lakásfelújítási alapból
 - b. az 5. melléklet szerinti lakások 6.114.175.-Ft bontási költségét a lakásfelújítási alapból, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek 5.550.000.-Ft bontási költségét a nem lakás felújítási alapból
 - c. a 6. mellékletben szereplő Dessewffy A. u. 44/A. sz. alatti ingatlanból a lakók kiköltöztetésének 4.000.000.- Ft költségét a lakásfelújítási alapból
- Felelős: polgármester
Határidő: 2013. április 24.

6. felkéri a polgármestert, hogy a forrás biztosítására vonatkozó változásokat a 2013. évi költségvetési rendelet során következő módosítása során vezesse át

Felelős: polgármester

Határidő: a költségvetési rendelet során következő módosítása

Az 1., 3. és 5. határozati javaslatok elfogadásához minősített, a 2., 4. és 6. határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

[Jogsabályi hivatkozás a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX.törvény 13.§ (1) bekezdés 1. és 9. pontja]



1062/2012. (XI. 28.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Palota Holding Zrt. bevonásával az üresen álló nem lakás célú helyiségek hasznosítása érdekében készítsen pályázati felhívást, illetve a hasznosításra nem alkalmas helyiségek állományból való törlésére tegyen javaslatot, és terjessze a hatáskörrel rendelkező döntéshozó elé.

Felelős : polgármester

Határidő : 2013. február 28.

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bek., 9. § (1)-(2) bek., 10. § (1) bek. a) pont)

(Szavazati arány: 13 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 3 tartózkodás)

17. Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú, rossz műszaki állapotban lévő lakások állományból törléséről, valamint bontásra történő kijelöléséről (Ikt.sz: 117-414/2012. sz. anyag)

1200/2012. (XII. 19.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az I. ütemben meghatározott, a XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő rossz műszaki állapotú épületeket a bennük lévő lakásokkal hasznosítani már nem kívánja, ezért törli a lakásállományból, egyben tulajdonosi hozzájárulását adja ezen épületek/épületrészek bontásához.

Felkéri továbbá a polgármestert, hogy a bontási munkálatok pontos költségeit készíttesse el, és azt a 2013. februári ülés keretében ismertesse.

Az I. ütemben meghatározott ingatlanok:

Bontandók I.	cím	telek területe	bontandó lakások adatai	lakások száma		Bontandó épületek becsült területe (m ²)
				üres	lakott	
1	Bocskai u. 27. (87414 - hrsz.)	474 m ²	komfortos (44 nm) komfortos (11 nm) komfortos (45 nm)	3	0	133
2	Kazinczy u. 29. (90119 - hrsz.)	400 m ²	komfort nélküli (78 nm)	1	0	203
3	Késmárk u. (Nádastó állomás) (91128/1 - hrsz.)	123 m ²	komfortos (23 nm) komfortos (44 nm) komfortos (74 nm)	3	0	120
4	Oroszlán u. 98. (86769 - hrsz.)	541 m ²	szükség lakás (20 nm) komfort nélküli (34 nm) komfort nélküli (30 nm) komfort nélküli (27 nm) szükség lakás (20 nm) komfort nélküli (30nm) szükség lakás (19 nm)	7	0	402
5	Wysocki u. 4. - épületrész (80403 - hrsz.)	814 m ²	komfortos (35 nm)	1	0	35
Összesen:		2352 nm		15		843 nm

Felelős : polgármester

Határidő : 2013. február 28. (bontási munkálatok költségeinek előterjesztése)

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1.§ (6) bek b) pont), 8.§ (1) bek, 9.§ (1)-(2) bek.)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, egyhangú)

1201/2012. (XII. 19.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy terjesszen elő hasznosítási javaslatot az I. ütemben felsorolt ingatlanokra a bontási munkálatokat követő beépíthetőséggel, ill. a hasznosítási alternatívákkal.

Felelős : polgármester

Határidő : 2013. február 28.

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1.§ (6) bek b) pont), 8.§ (1) bek, 9.§ (1)-(2) bek.)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, egyhangú)

Bontásra kijelölt, a bérbeadható ingatlanok
állományából az 1200/2012.(XII.19.) ök. sz. határozattal törölt ingatlanok jegyzéke

cím	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Felépítmény területe (m ²)	Lakások száma	Megjegyzés
Bocskai u. 27.	87414	474	160	3	üres
Kazinczy u. 29.	90119	366	100	1	üres
Oroszlán u. 98.	86769	541	402	8	üres
Wysoczki u. 4.	80403	814	részleges 35	1	toldalék épületrész üres
Késmárk u.	91128/1	132	275	3	üres

A fenti ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban vannak, évek óta üresen állnak.

Az épületek műszaki állapota erősen leromlott, helyreállításuk gazdaságtalan, a felújítás költségei meghaladják az új épület építési költségeit. Valamennyi épület életveszélyes, fenntartásuk, őrzésük folyamatos költséggel, kiadással jár.

Az ingatlanokat a bérbeadható ingatlanok állományából a Képviselő-testület törölte.

Bontási költségek

cím	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Felépítmény területe (m ²)	Lakások száma	Bontási költségek Ft.
Bocskai u. 27.	87414	474	160	3	2.408.125.
Kazinczy u. 29.	90119	366	100	1	1.250.000.
Oroszlán u. 98.	86769	541	402	8	3.208.350.
Wysoczkai u. 4.	80403	814	részleges 35	1	660.000.
Késmárk u.	91128/1	132	315	3	2.779.425.

Összesen: **10.305.900 Ft**

A bontás összege a felépítmények valós térfogata és 2500,- Ft/légköbméter bontási árral szerepel.

Az épületek bontására külső vállalkozókat kívánunk igénybe venni.

A kivitelezők kiválasztása az alábbiak szerint történik:

1. szakasz: bontási munkák elvégzésére jogosult és felkészült vállalkozások felkutatása és előminősítése (nyilvános).
2. szakasz: az előminősítésen megfelelt vállalkozások meghívásos versenyeztetése (zárt).

A versenyeztetési eljárásban mind az öt ingatlan bontására kérünk ajánlatot, de ingatlanonként külön-külön meg kell adni az ajánlati árat. Részajánlatot is befogadunk, azaz akár egy ingatlan bontására is lehet ajánlatot tenni. Az ajánlatban a vállalkozásnak meg kell adnia, hogy több ingatlanra vonatkozó ajánlatának elfogadása esetén mekkora árengedményt biztosít.

A beérkező ajánlatok közül a számunkra összességében legelőnyösebb (legalacsonyabb árat eredményező) konstrukcióban választjuk ki az egyes épületek bontására a nyertes ajánlatokat.

A lehetséges kivitelezők fentiek szerinti versenyeztetésével az általunk előzetesen kalkulált bontási költségeket várhatóan legalább 20 -30 %-kal csökkenteni tudjuk.

4. melléklet

cím	telek területe	lakások, helyiségek száma		felépítmény becsült bruttó területe (m ²)	építési övezet	állapot jellemzők	hasznosítási javaslat
		üres	lakott				
Bocskai u. 27 hrsz.: 87414	474 m ²	3	0	160	L2/AXVI/4 kiszárolás zártos lakóövezet KSZT van, a KVSZ 3/23. melléklete	Az épület szerkezeti állapota erősen leromlott. Homlokzati vakolat hiányos. Falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek. Tetőzet állaga rossz. Héjazat előregedést hiányos, leecézés kormadt, meghajlott. Gépszeti hálózat elavult, balesetveszélyes. Burkolatok nyílászárók cserére szorulnak. Felújítás gazdaságatlan.	Az épület állapota, anyjára leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhető meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan feltételek mellett. Saját beruházásban, bontást követően új bértekások építése létesíthető a telken. Szociális, ill. piaci alapú bértekások építése hosszú távon sem tud megtérülni. Lakóövezetről lévén szó kontázott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre.
Kazinczy u. 29 hrsz.: 90119	400 m ²	1	0	100	L4/XVI/2 kertvárosias lakóövezet KSZT nincs	Az épület szerkezeti állapota erősen leromlott. Homlokzati vakolat hiányos. Falak a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt nedvesek. Tetőzet állaga rossz. Gépészeti vezetékek elkorrodáltak. Elektromos hálózat elavult, balesetveszélyes. Burkolatok, nyílászárók cserére szorulnak. Felújítás gazdaságatlan.	Az épület állapota, anyjára leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhető meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan feltételek mellett. Amennyiben igény mutatkozik rá, bontást követően is eladható, de annak költségét a forgalmi érték meghatározásánál be kell kalkulálni. Saját beruházásban, bontást követően új bértekások építése gazdaságatlan, mivel a KVSZ alapján egy rendeltetési egység létesíthető a telken. Szociális, ill. piaci alapú bértekások építése hosszú távon sem tud megtérülni. Lakóövezetről lévén szó kontázott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre.
Késmárk u. hrsz.: 91128/1, 91128/2 és 91129 (csatolandó telkek)	132 m ²	3	0		MZ/XVI/1 jelentős zöldfelületet igénylő munkahelyi övezet KSZT van, a KVSZ 3/12. melléklete	Életveszélyes, balesetveszélyes az épület. Hajléktalanok húzzák meg magukat az épületben. Állandó felügyeletet igényel. Bontandó épület nemcsak a tárgyi ingatlanon van, hanem a csatolandó telken is, amely sem tulajdoni lapon, sem térképvonaton nem szerepel.	A Késmárk u. mentén jelentős cégek vannak letelepedve (pl.: Kone-Cranes, Siemens, Raiffeisen Bank). Az Önkormányzat számára jelentős adó fizető cégek meletti telken városképi szempontból is szükséges a romos építmény lebontása, amely életveszélyes és amelyben hajléktalanok húzzák meg magukat. Az ingatlan hasznosítása bontást követő telekalkuláció révén lehetséges, amelyet a hatályos KSZT lehetővé tesz. Az ingatlan kedvező pozíciójú, munkahelyi övezetbe sorolt, célszerű az a bontást és telekalkulációt követően elidegeníteni.

<p>Oroszlán u. 98 hrsz.: 86769</p>	<p>541 m2</p>	<p>8</p>	<p>0</p>	<p>402</p>	<p>L4/XV/2 kertvárosias lakóövezet KSZT nincs</p>	<p>Az épület romos, baleset- és életveszélyes. Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk.</p>	<p>Az épület állapota, anyyira leromlott, hogy jelentős anyagi ráfordításba kerül annak szakszerű helyreállítása. A helyreállítás azért sem javasolt, mert ezek a száz éves épületek az akkori kor igényeinek megfelelően épültek, mind szerkezeti, mind funkcionálisan. A mai energetikai követelményeknek csak teljes (hőszigetelés, gépészeti berendezések, utólagos vízszigetelés) korszerűsítést követően felelhet meg. Célszerűnek tűnik eladni az ingatlan felépítmény bontását követően. Saját benyomásban, bontást követően új beépítések építése gazdaságatlan, mivel a KVSZ alapján kettő rendeltetési egység létesíthető a telken. Szociális, ill. piaci alapú bérletű építések hosszú távon sem tud megélni. Lakóövezetről lévén szó korlátozott az elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató funkciók köre.</p>
<p>Wysocki 4. - részleges 80403</p>	<p>814 m2</p>	<p>1</p>	<p>0</p>	<p>35</p>	<p>L4/XV/5 kertvárosias lakóövezet KSZT nincs</p>	<p>Épület rész baleset- és életveszélyes Statikai szakvéleménnyel rendelkezünk.</p>	<p>Az épület rész hozzá van építve a főépülethez, szerkezetiileg független attól. Nem alkalmas lakásnak, mivel az energetikai követelményeknek nem felel meg, ráadásul a földem statikailag életveszélyes. Mivel társasházban található, szükséges a bontáshoz a társasház hozzájárulása. Szükséges ezt követően az alapfőkönyvet módosítani. A bontást követően a társasház számára előadásra kell felkínálni a megmaradó tulajdoni hányadot, egyébként vagyonvesztéssel jár.</p>

Bontásra kijelölt, a bérbeadható ingatlanok
állományából törölni javasolt további ingatlanok jegyzéke

cím	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Felépítmény területe (m ²)	Lakások száma	Bontási költség (Ft)	Megjegyzés
Dessewffy A. u. 44/a	84579	366	182	4	2.315.000	lakott
Fő u. 47	87695	2039	312	7	3.799.175	üres
Pázmány P. u. 41 - volt Orgonagyár - részleges	87596 87594 (a beközlekedésre alkalmas telek)	2824 (686)	Teljes gyár:1004 Bontandó: 504,22	0	5.550.000	üres

A fenti ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban vannak, több köztük évek óta üresen áll.

Az épületek műszaki állapota erősen leromlott, helyreállításuk gazdaságtalan, a felújítás költségei meghaladják az új épület építési költségeit. Valamennyi épület életveszélyes, fenntartásuk, őrzésük folyamatos költséggel, kiadással jár.

Az orgonagyár esetében a bontás gyáregület toldalék részeire terjed ki, a főépületre nem vonatkozik. Ezt követően telekalakításra van szükség, melynek eredményeként a jelenleg egy hrsz-on nyilvántartott lakóépületek és ipari létesítmények elkülöníthetőek lesznek egymástól.

Javasoljuk fenti ingatlanoknak a bérbeadható ingatlanok állományából történő törlését.

Dessewffy A. u. 44/a. 366 m²

Fsz^t 2
Fsz^t 3
Fsz^t 4
Fsz^t 5

45 m²
23 m²
22 m²
29 m²

Összesen:

119 m²

Az építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telek				Az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	beépítési mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutatója m ² /telekm ²		legkisebb Zöld-felülete (%)
L4/XV/2	SZ,O,I,Z*	400**	1500	25	0,7	50	6,0;

Z* - zártosorú, KSZT alapján

** - csak a (2) bekezdésben foglalt feltételekkel alakítható

(11) L4/XV Kertvárosias lakóterületeken, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

Költségbecslések:

Bérlők átköltöztetésének költsége:	4 000 000 Ft
Ingtalan értéke (telek + felépítmény):	5 005 000 Ft
Felújítás becsült költsége:	45 713 750 Ft
Bontás becsült költsége:	2 315 000 Ft
Telek értéke bontás után:	7 320 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	19 672 500 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd értékesítés telekként.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.
3. Bontás, majd új építés
4. Felújítás, majd értékesítés
5. Felújítás, majd bérebe adás

Fő u. 47.2039 m2
kiüritve

41 m2

Fszt	1
Fszt	2
Fszt	3
Fszt	4
Fszt	5
Fszt	7
Fszt	9

31
32
50
49
26
83

Összesen:**312 m2**

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítési mértéke (%)	legkisebb zöldfelülete	legkisebb építménymagassága (m)
VK /XVI/2	Z	800	5000	40 (50)	1,6 (2,0) m ² /telekm ²	6
					35	10,5

() saroktelek esetén

(1) Egy telken 80 bruttó szintterület m²-ként legfeljebb 1 lakás építhető, kivéve az övezetben megengedettnél kisebb méretű telket, ahol legfeljebb 4**Költségbecslések:**

Ingatlan értéke (telek + felépítmény):	47 175 825 Ft
Felújítás becsült költsége:	73 950 000 Ft
Bontás becsült költsége:	3 799 175 Ft
Telek értéke bontás után:	50 975 000 Ft
Új építmény becsült építési költsége:	876 770 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Bontás, majd új építés
2. Bontás, majd értékesítés telekként.
3. Értékesítés jelenlegi állapotában.
4. Felújítás, majd értékesítés
5. Felújítás, majd bérbe adás

Pázmány P. u. 41. 2824 m2

Gyár
Üzlet

936 m2
68 m2
1004 m2

Összesen:

Az építési övezet jele	Az építési telek					
	Legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb terület	Legnagyobb beépítési mértéke (%)	Legnagyobb zöldfelületi mutatója m ² /telekm ²	Legnagyobb építmény-magassága (m)
M/XV	SZ,Z,O,*** 1500 1000*	-	(m ²)	60	2,4	25 4,0 20,0

* - intézményi dominancia esetében, azaz ha az összes szinterület 2/3-a intézmény

*** - kialakult állapot esetén

Költségbecslések:

Ingtatlan értéke (telek + felépítmény):	25 710 000 Ft
Felújítás becsült költsége:	163 750 000 Ft
Bontás becsült költsége:	5 550 000 Ft
Telek értéke bontás után:	31 260 000 Ft

Hasznosítási lehetőségek:

1. Részleges bontás, majd értékesítés telekként telekalakítást követően.
2. Értékesítés jelenlegi állapotában.