

INGATLANSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE

A TULAJDONÁBAN ÁLLÓ 1124 BUDAPEST, CSÖRSZ UTCA 14-16. CÍMEN JEGYZETT, 7911/2 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANNAK

A HEGYVIDÉKI SPORTCSARNOK KFT. ÁLTAL BÉRELT INGATLANRÉSZÉRŐL

2026. SZEPTEMBER

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

Megrendelő:	Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat.
Megbízott:	BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
Vizsgált ingatlan:	1124 Budapest, Csörsz utca 14-16.
Helyrajzi szám:	7911/2

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

MEGBÍZÁS HÁTTERE, CÉLJA

A Megrendelő hatályos vagyongazdálkodási terve szerint napirenden van a MOM Sportközpontot üzemeltető gazdasági társaság (*Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft., továbbiakban: Bérlő*) szerkezeti átalakítása, valamint a kisebbségi tulajdonú gazdasági társaságokban fennálló önkormányzati részesedések értékesítése.

A Megrendelő ennek keretében annak a kérdésnek az eldöntése előtt áll, hogy a MOM Sportközpont mint önkormányzati vagyonelem jövőbeni hasznosítása milyen jogi konstrukcióban valósuljon meg:

1. a Társaság (*üzletrész*) értékesítésével,
2. a létesítmény vagyonkezelésbe adásával, bérbeadásával,
3. illetve ezek kombinációjával.

A döntés vagyoni következményeinek felmérése vagyonértékelési kérdést vet fel: mekkora értéket képvisel a MOM Sportközpont felett alapítandó vagyonkezelői jog, és mekkora az a bérleti díj, amelyet a létesítmény piaci körülmények között elérhet. Mindkét kérdést meg kell válaszolni a Jagelló úti földszinti gépkocsiparkolóval együtt és attól elkülönítetten is.

A SZAKVÉLEMÉNY RENDELTETÉSE

A Szakvélemény célja döntés-előkészítés: olyan szakmailag alátámasztott, összehasonlítható értékadatok és szakértői megállapítások előállítása, amelyek alapján a Megrendelő képviselő-testülete meg tudja alapozni a hasznosítási konstrukció megválasztására vonatkozó döntését, és a választott konstrukció ellenértékét (*vagyonkezelési díj, bérleti díj, illetve üzletrész-vételár kalkulációs alapja*) meg tudja határozni.

A Szakvélemény ennek megfelelően nem egyetlen értékszámot állapít meg, hanem a vizsgált konstrukciónkénti és értékelési egységenkénti értékeket vezeti le, egymással összevethető módon.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

A SZAKVÉLEMÉNY FELHASZNÁLÁSA ÉS CÍMZETTJE

A Szakvélemény kizárólag a Megrendelő részére, a fent megjelölt döntés-előkészítési célra készül.

A Szakvélemény nem hitelbiztosítéki érték megállapítására, nem számviteli beszámolóban történő értékhelyesbítés alátámasztására és nem adóhatósági eljárásban való felhasználásra készül; ilyen célú felhasználása előzetes egyeztetést és a feltételrendszer felülvizsgálatát igényli.

A Szakvéleményre harmadik személy nem jogosult hivatkozni, arra az Értékelő felelősséget nem vállal.

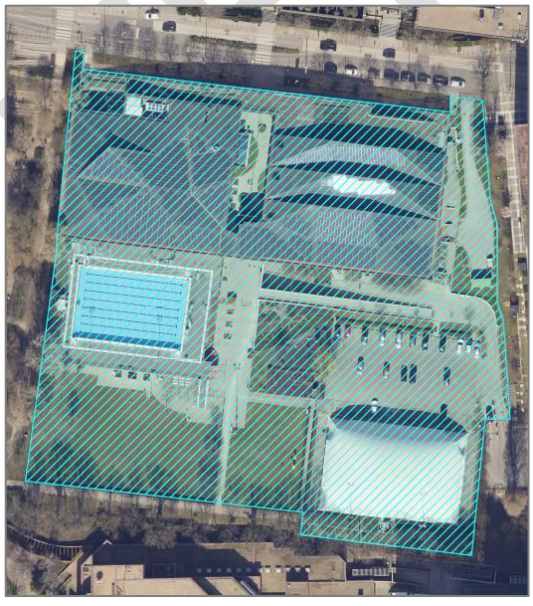
Amennyiben a Megrendelő a Szakvéleményt versenyeztetési eljárásban kiindulóár alátámasztására kívánja felhasználni, ezt a Feladatmeghatározás elfogadásakor jelezni szükséges, mert az az értékelés feltételrendszerét és a szükséges részletezettséget befolyásolja.

AZ ÉRTÉKELÉSBE VONT INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelés tárgya a Budapest XII. kerület, 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, Csörsz utca 14–16. szám alatt található ingatlanon megvalósult MOM Sportközpont (*uszoda, sportcsarnok, kapcsolódó sport-, rekreációs, vendéglátó és rendezvényfunkciók*), valamint a Jagelló úti földszinti (*utcaszinti*) gépkocsiparkoló.

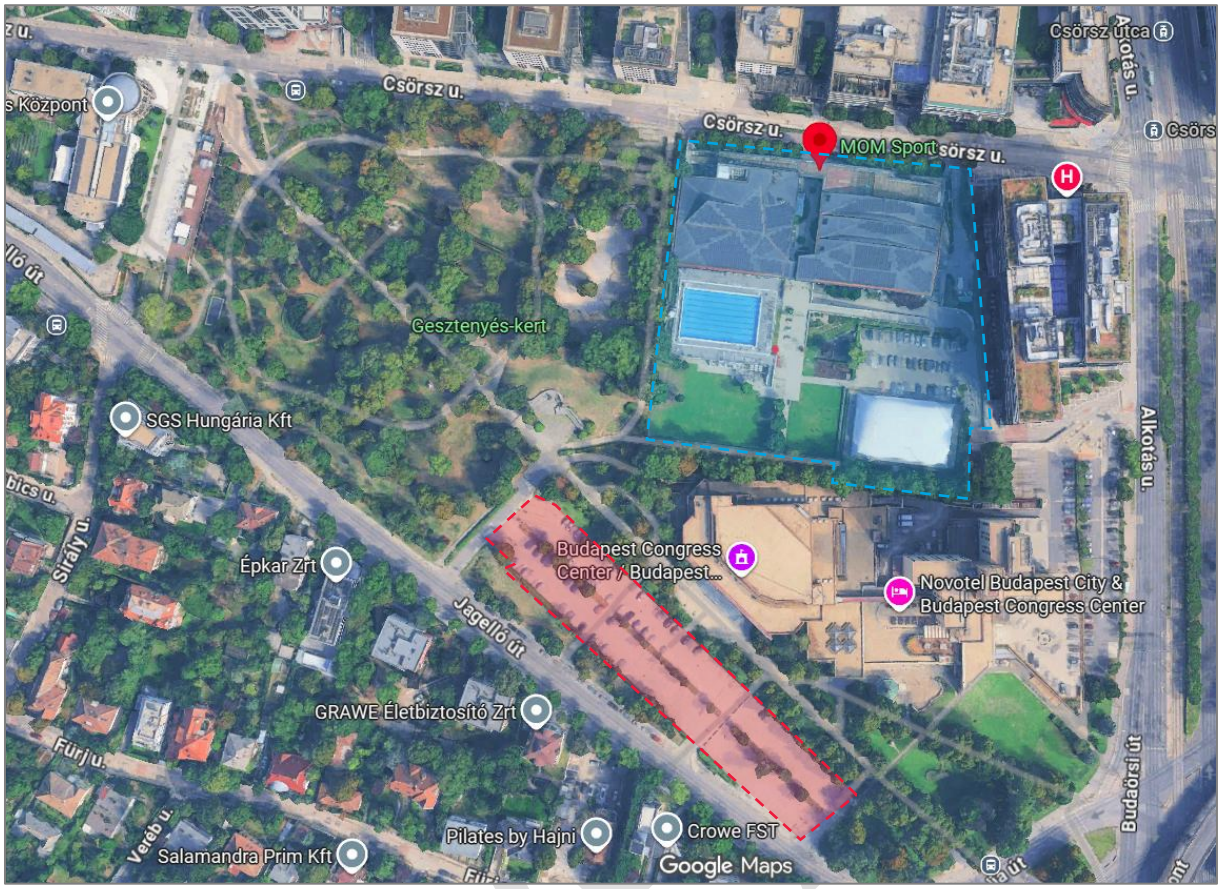
A Budapest, 7911/2 helyrajzi számú ingatlan 'kivett mélygarázs, étterem, sportcentrum, szolgáltató egység' megnevezésű, összesen 72.625 m^2 nagyságú terület, aminek 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a Megrendelőnk.

A vizsgálatunk célja nem a teljes ingatlanra vonatkozott, hanem annak csak bizonyos területrészeire, melyeket a következő ábrák szemléltetnek a legjobban:





TERVEZET



ÉRTÉKELT JOGOK

Az értékelési feladat két, egymástól elkülönülő értékdefiníció megállapítására irányul:

	Az értékelendő jogosultság	**Tartalom**
A	A vagyonkezelői jog értéke	A nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti, az értékelés fordulónapján még nem létező, alapítandó vagyonkezelői jog forgalmi (piaci) értéke. Az érték hordozója a jogosultat megillető birtoklás, használat és hasznok szedése, csökkentve a jogosultat terhelő fenntartási, felújítási, értékmegőrzési és közfeladat-ellátási kötelezettségekkel.
B	A piaci bérleti díj	Az a bérleti díj, amelyen az ingatlan – a szokásos piaci feltételek mellett, megfelelő marketingidőt követően, független felek között – bérbe adható lenne, az egyes értékelési egységekre vonatkozóan.

Lényeges elhatárolás: a vagyonkezelői jog nem azonos a bérleti joggal. A vagyonkezelői jog dologi jogi jellegű, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogosultság, amelyhez a tulajdonosi részjogosítványok gyakorlása mellett a tulajdonost egyébként terhelő kötelezettségek jelentős része is társul.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

A VIZSGÁLT ÉRTÉKEK DEFINÍCIÓJA

A vagyonértékelői riportunkban a következő értékdefiníciókból indultunk ki (*ezek forrása: MNB 18/2022. XII.1.számú ajánlása, IVS, RICS Red Book*):

Piaci bérleti díj (MNB ajánlás szerint)

„Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés fordulónapján megfelelő bérleti feltételek mellett bérbe adható, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltan, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el".

Piaci bérleti díj (RICS Red Book Global Standards)

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlanhoz fűződő érdekeltséget az értékelés fordulónapján bérbe adnának ügyleti szándékkal rendelkező bérbeadó és ügyleti szándékkal rendelkező bérlő között, megfelelő bérleti feltételek mellett, független felek közötti ügyletben, megfelelő marketinget követően, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el."

Vagyonkezelői jogának bérleti díja

Felhívjuk a figyelmet, hogy a feladatkiírás szerint nem egyértelmű, hogy Megrendelőnk a Vagyonkezelői jog értékét (*mint piaci érték*), vagy a Vagyonkezelői jog piaci bérleti díjának az értékére keresik-e a választ. A szóbeli egyeztetéseink alapján úgy értettük a feladatot, hogy Megbízónknak arra az értékre van szüksége, hogy mennyi lenne az az egy éves díj, amit a Vagyonkezelő fizetne a Tulajdonosnak abban az esetben, ha nem bérleti szerződés formájában adnák ki az ingatlant, hanem vagyonkezelői szerződés formájában tennék mindezt.

Az IVS és a RICS érték-alapokat definiál (*market value, market rent, equitable value, investment value, synergistic value, liquidation value*), nem jogintézményeket. A vagyonkezelői jog magyar sui generis közjogi jogintézmény, amelynek nincs közvetlen nemzetközi megfelelője — így nem is szerepel a szabványokban. Aki „IVS szerinti vagyonkezelői jog definíciót" keres, olyat keres, ami fogalmilag nem létezik.

Ugyanakkor az **IVS (International Valuation Standards) 400 „Real Property Interests" 20.1** szerint az ingatlanhoz fűződő érdekeltség *„a földterület és az épületek tulajdonlásának, ellenőrzésének, használatának vagy birtoklásának joga"*, és a standard kifejezetten három kategóriát ölel fel: az örökös felsőbb tulajdonosi érdekeltséget, a meghatározott időre kizárólagos birtoklást biztosító alárendelt érdekeltségeket (bérlet), valamint a nem kizárólagos használati jogokat. **A vagyonkezelői jog ebbe egyértelműen beletartozik** — tehát az IVS érték-alapjai alkalmazhatók rá, külön definíció nélkül.

A „vagyonkezelői jog bérleti díja" kifejezés maga is pontatlan. Két, egymástól független érték van:

TERVEZET

1. A jog megszerzésének ellenértéke: Egyszeri **tőkeösszeg** a jog alapításáért, a bérleti jog engedéséért fizetett tőkeösszeg.
2. A vagyonkezelés periodikus díja: Éves/havi **jövedelemérték** a jog fennállásáért, aminek analógiája a piaci bérleti díj — de csak tiszta pénzbeli díj esetén.

A magyar jog mindkettőt megengedi, sőt egy harmadikat is: hogy az ellenérték ne pénz legyen.

És egy fontos aszimmetria: a piaci bérleti díj nem lehet negatív (*a Ptk. 6:331. §-a szerint „bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és **bérleti díj fizetésére köteles**". A díjfizetés fogalmi elem: ha nincs ellenszolgáltatás, az nem bérlet, hanem haszonkölcsön. Ha pedig a bérbeadó fizet a használónak, az fogalmilag nem negatív bérleti díj, hanem egy másik jogügylet — jellemzően őrzési, állagmegóvási vagy kezelési megbízás, illetve vegyes szerződés.*), a vagyonkezelői jog értéke viszont igen — mert az nem díj, hanem egy érdekeltség tőkeértéke, és az IVS/RICS a terhes érdekeltségek negatív értékét elismeri. Ez ebben az esetben nem elméleti kérdés, hanem akár gyakorlati is lehet, mert a vagyonkezelői díjat nagyban befolyásolja az a körülmény, hogy a becsült 1.500.000.000.-Ft-os beruházást ki fogja megvalósítani (*a Tulajdonos, a Főbérlő, a Vagyonkezelő*).

A különböző magyar jogforrásból lehet értelmezni és akár definiálni egy értéktípust a következők szerint:

- **Nvtv. 11. §** — a vagyonkezelői jog ingyenesen vagy visszterhesen alapítható; **11. § (13)** — ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, az ahhoz szükséges mértékben.
- **Vagyonrendelet (4/1994. (III. 2.)) 12/B. § (4)** — ez a legfontosabb, gyakorlatilag ez a magyar „definíció": a vagyonkezelői jog ellenértékének vagy ingyenességének megállapítása során figyelembe kell venni az adott vagyon rendeltetését, az önkormányzati feladat ellátásához való szükségességét és az ezzel kapcsolatos kötelezettségeket, a működtetés költségeit, továbbá a vagyon értékét, műszaki állapotát.

Mivel készen kapott definíció nincs, magunknak kellett megalkotni — a szabványra és a jogszabályra visszavezetve így lehetne leírást adni neki:

A vagyonkezelői jog piaci értéke

Az a becsült tőkeösszeg, amelyért a vagyonkezelői jog az értékelés fordulónapján megszerezhető lenne ügyleti szándékkal rendelkező vagyonkezelésbe adó és ügyleti szándékkal rendelkező vagyonkezelő között, a vagyonkezelési szerződés meghatározott feltételei mellett, független felek közötti ügyletben, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. A jog értéke a jogosultat megillető hasznok és a jogosultat terhelő kötelezettségek — így különösen az üzemeltetési, karbantartási, felújítási, visszapótlási és közteher-viselési kötelezettség, valamint a közfeladat-ellátási kötöttség — jelenértékének különbözete, amely negatív is lehet. [*IVS 400 20.1, 20.4-20.5 és 90.3; RICS Red Book VPS 4; Nvtv. 11. §; Vagyonrendelet 12/B. §]*

TERVEZET

A vagyonkezelői jog piaci ellenértéke (éves díj)

Az a becsült éves összeg, amelyet a vagyonkezelő a vagyonkezelői jog fennállásáért az értékelés fordulónapján a piacon ésszerűen megfizetne, a vagyonkezelési szerződés meghatározott feltételei mellett. Amennyiben az ellenértéket a vagyonkezelő nem pénzben, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettség teljesítésével nyújtja, az ellenérték az e kötelezettség jelenértékével egyenértékű éves díjként fejezendő ki. [Vagyonrendelet 12/B. § (4)-(5); Mötv. 109. § (6)]

ALAPADATOK

Munkatársunk, Szegedi Attila, a vizsgálatba vont ingatlanrészen 2026. augusztus 10-én helyszíni szemlét tartott, mely során az ingatlant és annak környezetét kellő körültekintéssel megtekintette, így ezt az időpontot tekintjük az ingatlan értékbecslés érvényes dátumának. Frissebb dokumentumot nem kaptunk Megrendelőnktől, így azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a Tulajdoni lapon az eltelt időszakban nem történt érdemi változás.

A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap, mely a nemzetgazdaság és az eszközpiac helyzetének, vagy az érintett eszközállomány változásával érvényét veszti.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a rendelkezésünkre álló, 2025. október 30.-i E-hiteles Tulajdoni lap alapján ellenőriztük, míg az ingatlan egyértelmű azonosítását az online elérhető E-közmű adatbázis, a bérleti szerződés(ek) és kapott helyszínrajzok szerint azonosítottuk. Térképmásolat beszerzése online módon nem volt lehetséges a terület mérete miatt, annak nélkülözése jelenleg nem jelen értékelési kockázatot.

Az értékbecslés során, **370.-Ft/EUR árfolyammal számoltunk**, mint hosszútávon feltételezhető árfolyam.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, 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.

MEGJEGYZÉSEK

1.) A meghatározott értékek a teljes és tehermentes ingatlanokra vonatkoznak és ÁFA-t nem tartalmaznak. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelő. Az értékbecslés során az ügyletben résztvevők adó-alanyiságát nem vizsgáltuk.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

VÁLASZOK | ÉRTÉKKÖZLÉS

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel az 1124 Budapest, Csörsz utca 14-16. szám alatti, 7911/2 helyrajzi számú ingatlannak, a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. által bérelt területrészére vonatkozó feltett kérdések kapcsán a következő válaszokat tudjuk adni:

A válasszal kapcsolatos fontos megjegyzés: A MOM Sportközpont működése a rendelkezésünkre álló adatok alapján veszteséges volt az elmúlt években. A létesítmény bevétel termelő képessége nagyságrendelileg így tevődik össze a 2025-ös eredménykimutatás szerint (áthárított díjak nélkül):

- Uszoda + napijegyek, belépők, úszójegyek: ~469.000.000.-Ft → 45%
- Albérlet, sportcsarnok, pálya, terem, stb: ~564.000.000.-Ft → 55%

Ebből jól körvonalazódik, hogy az uszoda fenntartása a bevételek 45%-át képes nagyságrendileg adni, viszont – habár részletes költségfelosztással Megrendelőnk nem tudott szolgálni – kijelenthető, hogy az uszoda fenntartása, üzemeltetése lényegesen nagyobb üzemeltetési költség arányt jelent a teljes költségek között és a CÉH Zrt. által készített műszaki átvilágítás eredményeként megjelenő ~1,5 Mrd.-Ft-os beruházási költségek nagyobb hányada is az uszodához köthető.

Tehát kijelenthető, hogy az értéket a Jagelló úti parkoló, a sportcsarnok és az üzleti bérlemények hordozzák, míg az eredményt negatívba tolja az uszoda létesítménye.

Válaszok a feltett kérdésekre

Konstrukció	Piaci bérleti díj	Vagyonkezelői jog ellenértéke
Teljes komplexum (MOM Sport + Jagelló úti parkoló)	0.-Ft	0.-Ft + megfelelő ellentételezés attól függően, hogy a 1,5 Mrd.-Ft-os beruházást ki vállalja
Csak a MOM Sport, Jagelló úti parkoló nélkül	0.-Ft	0.-Ft + megfelelő ellentételezés attól függően, hogy a 1,5 Mrd.-Ft-os beruházást ki vállalja

Tehát a Megrendelőnk részére készítendő riportunkban arra a következtetésre jutottunk, hogy a létesítmény jelenlegi üzemgazdasági működése mellett pozitív bérleti díjat nem lehet kimutatni, illetve a vagyonkezelői díj ellenértékére sem lehet pozitív ellenértéket meghatározni – a mostani ismereteink és rendelkezésünkre álló információnk szerint – még akkor sem, ha a Tulajdonos valósítja meg a 1,5 Mrd.-Ft-os beruházást.

Budapest, 2026. szeptember 21.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

ÉRTÉKKÉPZÉS METODIKÁJA

A Szakvélemény a megbízás szerint az alábbiakra ad választ:

- a MOM Sportközpont vagyonkezelői jogának értékmegállapítása;
- a MOM Sportközpont piaci bérleti díjának megállapítása;
- mindkettő a Jagelló úti földszinti (utcaszinti) gépkocsiparkolóval együtt számítva, illetve attól elkülönítetten is;
- az értékelési módszertan részletes ismertetése és az értéket befolyásoló körülmények elemzése.

Az értékelési egységek

A megbízás előírásának megfelelően az értékelés két egységre készült.

Jelölés	Értékelési egység	Tartalom
„A”	Sportközpont + Jagelló úti parkoló	A funkcionálisan összetartozó teljes egység; megfelel a jelenlegi tényleges használatnak és a hatályos bérleti szerződés tárgyi körének.
„B”	Sportközpont a parkoló nélkül	A létesítmény a parkolókapacitás elvesztésével. Feltételezi az ingatlan megosztását.

Feltételezések és különleges feltételek vagyonkezelésre

A vagyonkezelői jog a fordulónapon nem áll fenn, a tervezett vagyonkezelési szerződés pedig több lényeges elemében nyitott. Az értékelés ezért az alábbi különleges feltételezésekkel (Special Assumptions) él, amelyeket a RICS Red Book VPS 4 előírásainak megfelelően tételesen rögzítünk. A feltételezések hatását a 12. fejezet érzékenységvizsgálata mutatja be.

Jelölés	Különleges feltételezés	Indokolás
KF-1	A vagyonkezelői jog 15 éves gazdasági horizonton értékelendő.	A 15 év az Nvtv. hasznosítási időkorlátjával is összemérhető, így a konstrukciók összevethetők.
KF-2	A vagyonkezelés tárgyi köre a teljes ingatlan, ideértve a Jagelló úti parkolót és az üzleti bérleményeket.	A tervezet a parkolót nem nevesíti, az 1. sz. melléklet kitöltetlen. A hatályos bérleti szerződés tárgyi köre viszont a parkolót kifejezetten tartalmazza. A parkoló nélküli változatot a „B” egység mutatja.
KF-3	A jog tartalma két változatban értékelendő: (a) a szerződéstervezet szerinti tartalommal, (b) a C. fejlesztési irány szerinti tartalommal, 1 500 M Ft felújítási kötelezettséggel, öt év alatt egyenletesen ütemezve.	A CÉH-akcióterv tételes költségbontása nem állt rendelkezésre; az 1 500 M Ft a képviselő-testületi előterjesztésben megjelölt nagyságrend. Érzékenységvizsgálat 0, 750, 1 500 és 2 250 M Ft-ra.

TERVEZET

Jelölés	Különleges feltételezés	Indokolás
KF-4	A vagyonkezelő a helyi adók tekintetében a Htv. szerinti feltételes mentességre jogosult.	Bejegyzett vagyonkezelői jog esetén az adó alanya a jog gyakorlására jogosult. A mentesség hiánya esetén az építményadó a 9 653 m²-es épületre ~28,0 M Ft/év.
KF-5	A hatályos bérleti jogviszony a vagyonkezelői jog alapításával egyidejűleg megszűnik; a hét albérleti szerződés változatlan feltételekkel folytatódik.	A tervezet e kérdést nem rendezi. Vagyonkezelői jog a fennálló bérlet mellett nem jegyezhető be.
KF-6	A közfeladat-ellátás a jelenlegi szinten marad: a jelenlegi árszint, nyitvatartás és a Hegyvidék kártya kedvezmény fenntartásával.	A tervezet a közfeladat tartalmát nem határozza meg, holott a Vagyonrendelet 12/B. § (8) a) pontja ezt kötelező szerződéses elemként írja elő.
KF-7	Az ingatlan a CÉH-átvilágításban feltártakon túl rejtett hibától és környezeti szennyezéstől mentes.	Az Értékelő önálló műszaki állapotfelmérést és környezeti vizsgálatot nem végzett.
KF-8	A „B” egység értékelése feltételezi az ingatlan megoszthatóságát és a parkoló önálló megközelíthetőségét.	A parkoló jelenleg a 7911/2 hrsz. része, nem önálló ingatlan.
KF-9	Feltételeztük, hogy a mostani üzemeltetés során törekednek az optimális működésre.	A mostani működés elemzése nem volt feladatunk, így abból indultunk ki, hogy azt a jó tulajdonos magatartásával üzemeltetik a Bérlő. Amennyiben az üzemgazdasági eredményben jelentős eredményt lehetne elérni, úgy érdemes a riport felülvizsgálatát elkészíteni.

A feltételezett bérleti feltételek

Az IVS 102 A20.03 pontja szerinti kötelezettségnek eleget téve a piaci bérleti díj az alábbi feltételek mellett került megállapításra.

Feltétel	„A” és „B” egység
Futamidő	15 év határozott idő
Karbantartás, felújítás	Teljes körűen a bérlőt terheli
Üzemeltetési költségek	Teljes egészében a bérlőt terhelik
Indexálás	Évente, a KSH fogyasztói árindexe szerint
Áfa	Adókötelessé tett bérbeadás (Áfa tv. 88. §)
Hasznosítási korlátozás	Sportcélú hasznosítás, kedvezményes lakossági hozzáféréssel
Továbbhasznosítás	Albérletbe adás a bérbeadó hozzájárulásával
Biztosíték	3 havi bérleti díj

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

3. A VIZSGÁLT INGATLAN BEMUTATÁSA

3.1. REGIONÁLIS LOKÁCIÓ

A vizsgált ingatlan Magyarország fővárosában, Budapesten található, annak is XII. kerületében.

Budapest XII. kerület – Hegyvidék általános ismertetése

Budapest XII. kerülete, közismert nevén Hegyvidék, a főváros budai oldalának középső részén helyezkedik el. A kerület sajátos karakterét elsősorban a Budai-hegység vonulatai, a jelentős kiterjedésű erdő- és zöldterületek, valamint a történetileg kialakult villa- és kertvárosias lakóterületek határozzák meg. Területe mintegy 26,7 km², amellyel Budapest közepes méretű kerületei közé tartozik.



A kerület északi szomszédja a II. kerület, keleti irányban az I. kerülethez kapcsolódik, délen a XI. kerülettel határos, nyugati oldalán pedig Budapest közigazgatási határa húzódik, amelyen túl elsősorban Budakeszi és Budaörs térsége található. Ez a földrajzi helyzet kettős karaktert eredményez: a Hegyvidék egyfelől szervesen kapcsolódik a főváros belső budai területeihez, másfelől nyugati és északi részein már erősen érvényesül a Budai-hegység, illetve az agglomeráció közelségének hatása.

A kerület városrészei között található többek között Krisztinaváros, Németvölgy, Istenhegy, Orbánhegy, Mártonhegy, Svábhegy, Széchenyihegy, Jánoshegy, Zugliget, Virányos, Farkasrét, Farkasvölgy, Kútvölgy és Csillebérc. Ezek között az ingatlanpiaci és településszerkezeti különbségek jelentősek, ezért a XII. kerület értékelési szempontból korántsem tekinthető homogén egységnek.

Városszerkezet és beépítési karakter

A Hegyvidék városszerkezete rendkívül változatos. A kerület keleti és délkeleti részei – például Németvölgy, Krisztinaváros egyes részei, illetve a Böszörményi út és az Alkotás utca környéke – városiasabb, intenzívebben beépített karaktert mutatnak.

TERV

A magasabban fekvő területeken ezzel szemben a kertvárosias, villás és nagyobb telkes beépítés válik meghatározóvá. Az Istenhegy, Orbánhegy, Mártonhegy, Svábhegy, Zugliget és a Széchenyihegy egyes részein jelentős számú önálló családi ház, villa, illetve alacsony szintszámú társasház található.

Ez az ingatlanértékelés szempontjából különösen fontos, mert ugyanazon kerületen belül igen eltérő ingatlantípusok és használati értékek jelennek meg. A társasházi lakások, új építésű prémium lakóprojektek, klasszikus villák, nagy telkes családi házak, illetve a kisebb lakásszámú társasházak egymástól jelentősen eltérő piaci szegmenseket képviselnek.

A Hegyvidék épített környezetének értékét növeli a történeti villaépítészet jelenléte is. A kerületben jelentős számú védett, illetve építészeti szempontból értékes épület található, különösen a Svábhegy és Széchenyihegy térségében. Ez egyes ingatlanoknál presztízsnövelő tényező, ugyanakkor a műemléki vagy helyi védelem a felújítási, átalakítási és bővítési lehetőségeket korlátozhatja.

Lakónépesség és demográfiai jellemzők

A XII. kerület lakossága nagyságrendileg ~55 ezer fő, ami alapvetően kissé csökkent az elmúlt időszakban.

A kerület demográfiai sajátossága a budapesti átlagnál kedvezőbb társadalmi-gazdasági pozícióval és magasabb státuszú lakóközönséggel függ össze. A korábbi kerületi elemzések már magas iskolázottságot és az országos, illetve budapesti átlagnál kedvezőbb szociális helyzetet írtak le.

Közlekedési kapcsolatok és megközelíthetőség

A XII. kerület közlekedési helyzete összességében kedvező, ugyanakkor a hegyvidéki domborzat miatt jelentős belső különbségeket mutat.

A kerület keleti és délkeleti részei közvetlenül kapcsolódnak Budapest jelentős közlekedési csomópontjaihoz. Különösen fontos a Széll Kálmán tér, a Déli pályaudvar, a Déli pályaudvar térsége, valamint a BAH-csomópont és az Alkotás utca. Ezek révén a kerület belsőbb részeiről a pesti oldal, illetve Buda más területei viszonylag gyorsan elérhetők.

A hegyvidéki területek tömegközlekedési ellátását elsősorban autóbuszjáratok biztosítják. A Normafa és a Svábhegy térségének kiszolgálásában fontos szerepet töltenek be a 21-es, 21A, 212-es, 212A és 221-es járatok; a BKK korábbi fejlesztése kifejezetten a Normafa, Svábhegy, Széll Kálmán tér és Dél-Buda közötti kapcsolatok javítását célozta.

Sajátos közlekedési elem a 60-as villamosként ismert fogaskerekű vasút, amely a Városmajor és a Svábhegy–Széchenyihegy térsége között biztosít kapcsolatot. A BKK jelenleg is fejlesztendő infrastruktúraként kezeli a vonalat; a társaság szerint a korszerűsítés indokolt a műszaki állapot, a menetidő és a hálózati kapcsolatok javítása érdekében.

TERVEZET

A közúti közlekedés szempontjából a Budakeszi út, Zugligeti út, Istenhegyi út, Németvölgyi út, Alkotás utca, Böszörményi út és Jagelló út térsége emelhető ki. A kerület belső részei gépkocsival jól elérhetők, ugyanakkor a főbb bevezető utak csúcsidőben jelentős forgalmat bonyolítanak.

Értékbecslési szempontból tehát a „jó közlekedés" a XII. kerületben nem feltétlenül jelent egységesen jó tömegközlekedési ellátottságot. A főútvonalaktól, buszmegállótól, villamostól és városi csomópontoktól való távolság, valamint a domborzati viszonyok az egyes ingatlanok értékét számottevően differenciálhatják.

Infrastruktúra és szolgáltatások

A kerület infrastrukturális ellátottsága összességében magas színvonalú. A lakóterületeken belül és azok közelében megtalálhatók az alapvető kereskedelmi, oktatási, egészségügyi, kulturális és közszolgáltatási funkciók.

Kiemelt jelentőségű egészségügyi intézmény a Szent János Kórház és Észak-budai Egyesített Kórházak, valamint a Kútvölgyi és környékbeli egészségügyi intézmények. Az egészségügyi funkciók koncentrációja nemcsak a kerület ellátottságát javítja, hanem a környező ingatlanok használati értékére is hatással lehet.

Az oktatási infrastruktúra szintén jelentős. A kerületben számos óvoda, általános iskola és középfokú oktatási intézmény működik, továbbá a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem is a XII. kerületben található, Zugligeti úti campusán.

A kerület intézményi és szolgáltatási szerkezete ezért összességében önálló, jól ellátott lakóövezetként jellemezhető, miközben a fővárosi centrum szolgáltatásai is viszonylag gyorsan elérhetők.

Gazdasági és foglalkoztatási jellemzők

A Hegyvidék gazdasági karaktere eltér a klasszikus ipari vagy nagykereskedelmi kerületekétől. A gazdasági aktivitás alapvetően a szolgáltatási szektorhoz, irodai funkciókhoz, magasabb hozzáadott értékű üzleti tevékenységekhez, egészségügyi és oktatási intézményekhez, vendéglátáshoz, valamint a helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelemhez kötődik.

A kerületben található diplomáciai, állami, intézményi és vállalati funkciók szintén hozzájárulnak a terület magas presztízséhez. A magasabb jövedelmi státuszú lakosság és az intézményi jelenlét együttesen stabil keresletet biztosít a minőségi lakó- és irodaingatlanok számára.

A XII. kerület gazdasági profilja ezért elsősorban nem a nagy tömegű foglalkoztatásban, hanem a magasabb presztízsű szolgáltatási és intézményi környezetben ragadható meg.

TERVEZET

Környezeti és életminőségi tényezők

A Hegyvidék egyik legfontosabb versenyelőnye a budapesti viszonylatban kiemelkedő életminőség. A természetközeli környezet, az erdők és parkok, a kisebb beépítési intenzitású területek, a sportolási és rekreációs lehetőségek, valamint a városközpont viszonylagos közelsége együttesen különleges lakókörnyezetet eredményeznek.

A Normafa és környéke Budapest egyik legfontosabb rekreációs térsége. A kirándulási, sportolási és szabadidős lehetőségek jelenléte a környék lakóingatlanjainak használati értékét növelheti.

Ugyanakkor az életminőség értékelésekor nem hagyható figyelmen kívül a közlekedési zaj. A főútvonalak – különösen az Alkotás utca, Istenhegyi út, Budakeszi út és egyes nagyobb forgalmú gyűjtőutak – közvetlen környezetében a forgalmi terhelés kedvezőtlenül hathat a lakóingatlanok értékére. A csendes mellékutcák, zsákutcák, illetve az erdő- és parkterületekhez közeli lokációk ezzel szemben általában magasabb környezeti értéket képviselnek.

Ingatlanpiaci karakter

A XII. kerület Budapest egyik magas presztízsű lakóingatlan-piaci területe. A kerület ingatlanpiacának egyik legfontosabb sajátossága a heterogenitás: az egyes városrészek és utcák között jelentős árkülönbségek alakulhatnak ki.

A KSH Ingatlanadattár 2024-es adatai is jól mutatják az utcánkénti differenciáltságot. A társasházi lakások átlagos négyzetméterára például az adatbázisban egyes utcákban 1,0–1,3 millió Ft/m² körüli, más, prémiumabb lokációkban pedig 1,5–1,8 millió Ft/m² feletti értékeket is elért.

Ez jól szemlélteti, hogy a kerületi átlagár önmagában nem alkalmas egy konkrét ingatlan értékének meghatározására. Az értékbecslés során különösen fontos a mikro-lokáció, az utca presztízse, a közlekedési terhelés, a panoráma, a zöldkörnyezet, az épület kora és műszaki állapota, a lakás emeleti elhelyezkedése, tájolása, kilátása, valamint az esetleges garázs és parkolási lehetőség.

A KSH adatai alapján a kerületben a lakásállományon belül meghatározó a társasházi lakások szerepe, miközben egyes hegyvidéki részeken a nagy telkes, önálló családi házas és villás ingatlanok koncentrációja is jelentős.

3.2. Ingatlanpiaci elemzés

A hazai kereskedelmiingatlan-piac 2025-ben fokozatos stabilizálódást mutatott, azonban az egyes részpiacok teljesítménye és kilátásai között továbbra is jelentős eltérések voltak megfigyelhetők. A visszafogott gazdasági konjunktúra összességében nem biztosított erőteljes növekedési hátteret a szektor számára, ugyanakkor a turizmus bővülése, a kiskereskedelmi forgalom élénkülése, valamint a befektetési aktivitás emelkedése már kedvezőbb piaci irányt jelzett. A kereskedelmiingatlan-piaci

TERVEZET

ciklus megítélése javult, de a keresleti folyamatok, a geopolitikai környezet, a finanszírozási költségek és a fejlesztési volumenek miatt a kilátásokat továbbra is fokozott bizonytalanság jellemzi.



A budapesti irodapiacon 2025-ben átmeneti javulás következett be. A modern irodaállomány nagysága az év végén mintegy 4,46 millió m² volt, a kihasználatlansági ráta pedig éves összevetésben 1,6 százalékponttal, 12,5%-ra csökkent. Ez az érték ismét a piac hosszú távú, 13,3%-os átlaga alá került. A kedvező változást elsősorban az támogatta, hogy a nettó felszívás – mintegy 99 ezer m² – meghaladta az új átadások volumenét, miközben a 2025-ben elkészült épületek jelentős része már átadáskor bérlővel rendelkezett.

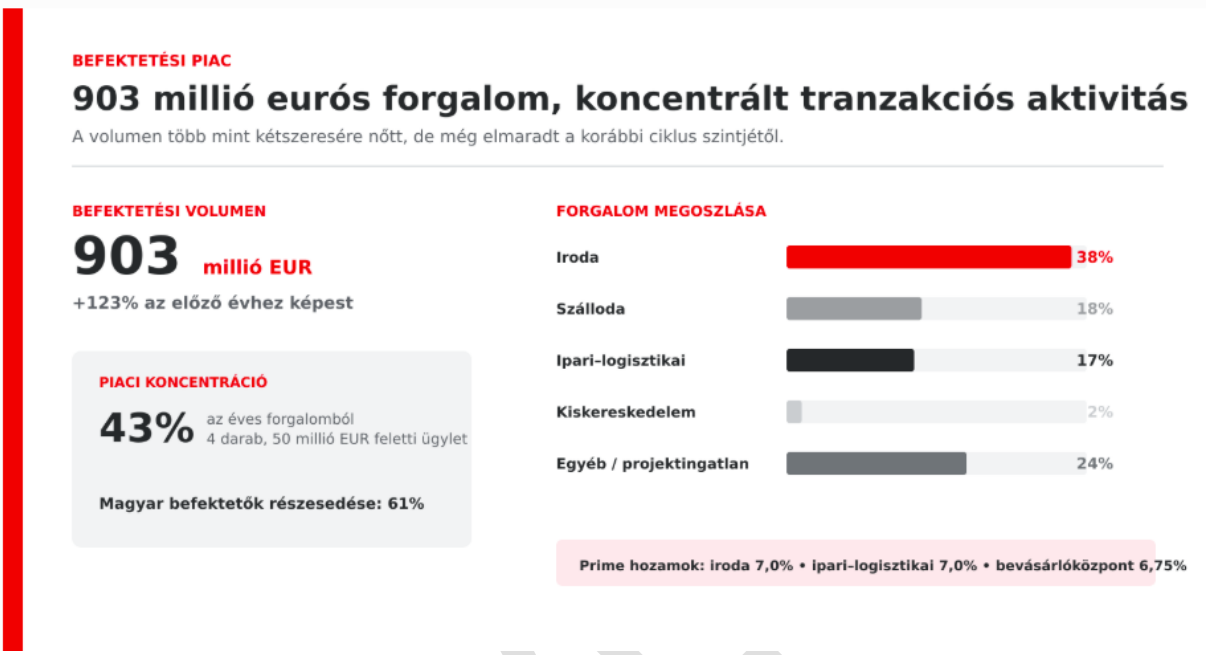
A teljes éves irodabérleti kereslet 506 ezer m² körül alakult, és lényegében megfelelt az előző évi szintnek. A keresleten belül emelkedett az új bérleti szerződések, az előbérletek és különösen a saját használatbavételek volumene, míg a szerződéshosszabbítások és a területbővítések visszaestek. A nettó, szerződésmegújításokat nem tartalmazó kereslet az éves volumen 58%-át képviselte, ami összességében egészségesebb keresleti szerkezetre utal.

A budapesti irodapiac rövid távú kilátásai ugyanakkor óvatosságra adnak okot. A 2025 végén építés alatt álló irodaállomány elérte a 426 ezer m²-t, ami a meglévő modern állomány 9,6%-ának felel meg. A 2026-ra tervezett átadások volumene akár 335 ezer m² is lehet, amely történelmi szempontból kiemelkedő érték. Az épülő területek jelentős része ugyan tulajdonosi, elsősorban állami használatra készül, azonban az ezekbe történő átköltözések más épületekben felszabaduló területeket eredményezhetnek. Emiatt a kihasználatlansági ráta 2026-ban ismét emelkedhet, és várhatóan meghaladhatja hosszú távú átlagát.

Az irodapiaci bérleti díjak 2025-ben alapvetően stabilak maradtak. A teljes modern állomány átlagos kínálati bérleti díja 14,8 EUR/m²/hó, az „A” kategóriás irodáké 17 EUR/m²/hó körül alakult. A legjobb

TERVEK

elhelyezkedésű és műszaki színvonalú, úgynevezett prime irodák bérleti díja ugyanakkor mintegy 2%-kal, 25,5 EUR/m²/hó értékre emelkedett. A piaci polarizáció tovább erősödött: a korszerű, energiahatékony, jól megközelíthető épületek bérbeadhatósága és értékállósága kedvezőbb, míg a korszerűtlenebb, gyengébb lokációjú irodaházak esetében hosszabb értékesítési idővel, nagyobb ösztönzőcsomagokkal, magasabb üresedéssel és növekvő felújítási költségekkel indokolt számolni.



Az ipari-logisztikai ingatlanok piacán a korábbi évek dinamikus fejlesztési aktivitása következtében egyértelmű kínálati nyomás alakult ki. Budapesten és agglomerációjában 2025-ben 327 ezer m² új ipari-logisztikai területet adtak át, amely a korábbi állomány 8,7%-ának felelt meg. Az új kínálatnak azonban csak mintegy 60%-a rendelkezett bérlővel az átadáskor. A nettó piaci felszívás ezzel szemben mindössze 108 ezer m² volt, így nem tudta ellensúlyozni az új fejlesztések volumenét.

Ennek eredményeként a Budapest és környéki ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta egy év alatt 4,9 százalékponttal, 12,8%-ra emelkedett, meghaladva a részpiac 10,4%-os hosszú távú átlagát. Ez a kihasználatlansági szint a közép-kelet-európai fővárosok összehasonlításában is kiemelkedően magas. A bérleti kereslet ugyan éves alapon javult: 2025-ben összesen 667 ezer m² területre kötöttek szerződést, ami 9%-os növekedést jelentett, a jelenlegi kereslet azonban még nem elegendő a gyors kínálatbővülés felszívásához.

A 2026-ra tervezett további 289 ezer m² Budapest környéki ipari-logisztikai fejlesztésnek 2025 végén mindössze 46%-a rendelkezett előbérleti szerződéssel. Ez alapján a kihasználatlansági ráta további emelkedése valószínűsíthető. A jellemző kínálati bérleti díjak 4,95–5,95 EUR/m²/hó között mozogtak, a díjsáv középértéke éves szinten mintegy 2,7%-kal mérséklődött. Mindez a bérlők tárgyalási pozíciójának erősödésére és a fejlesztők, illetve tulajdonosok közötti verseny fokozódására utal.

TERV

Országos szinten a modern ipari-logisztikai ingatlanállomány 2025 végére megközelítette a 18,2 millió m²-t, amelyből mintegy 6,1 millió m² volt bérbeadási célú állomány. Az országos bérbeadási célú portfólió kihasználatlansági rátája 11,4%-ot tett ki. A fejlesztési aktivitás továbbra is jelentős, különösen a keleti országrészben, ahol a nagy ipari beruházások és az azokhoz kapcsolódó beszállítói, raktározási és logisztikai igények támogatják a keresletet. Értékbecslési szempontból ugyanakkor különösen fontos a lokáció, a bérlői háttér, az épület műszaki specifikációja, az energiahatékonyság, a bővíthetőség, valamint a versengő új kínálat figyelembevétele.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacára kedvezően hatott a fogyasztói bizalom javulása és a kiskereskedelmi forgalom bővülése. A szegmensen belül ugyanakkor jelentős különbség mutatkozik a jó lokációjú, magas látogatottságú bevásárlóközpontok, a stabil élelmiszer-kiskereskedelmi egységek, a retail parkok és a hagyományos üzlethelyiségek között. A jó elhelyezkedésű, napi fogyasztási cikkekre épülő kereskedelmi ingatlanok továbbra is viszonylag stabil befektetésnek tekinthetők, míg a gyengébb gyalogosforgalmú, elavult vagy nehezen újrapozicionálható üzlethelyiségek esetében magasabb üresedési és újrabérbeadási kockázat áll fenn.

A szállodapiacon 2025-ben a turizmus további bővülése következtében javultak a teljesítménymutatók. A fővárosi szállodák piaci helyzete általában kedvezőbb maradt, de a vidéki desztinációkban is javulás volt érzékelhető. A szegmens jövedelemtermelő képességét ugyanakkor továbbra is befolyásolja a működési költségek növekedése, a munkaerőhiány, az energiaárak alakulása, a szezonalitás és az új szállodai kapacitások piacra lépése. Szállodák értékelése során ezért a fenntartható átlagár, a foglaltság, a RevPAR, a GOP, a menedzsmentstruktúra és a szükséges felújítások együttes vizsgálata indokolt.

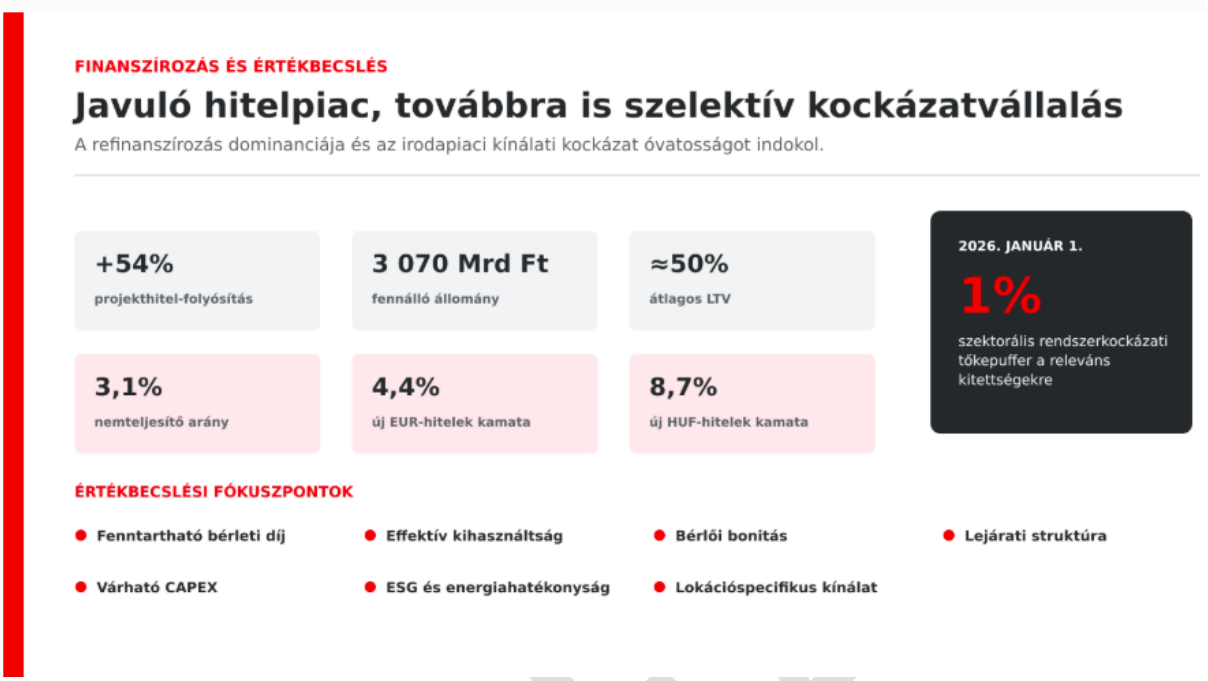
A befektetési piacon 2025-ben határozott élénkülés következett be. A magyar kereskedelmiingatlanpiac éves befektetési forgalma elérte a 903 millió eurót, ami 123%-kal haladta meg az előző év alacsony volumenét. A jelentős növekedés ellenére a forgalom a 2016–2021 közötti időszakhoz képest továbbra is mérsékeltnek tekinthető. A tranzakciós volumen mintegy kétharmada jövedelemtermelő ingatlanokhoz, egyharmada pedig fejlesztést, felújítást vagy funkcióváltást igénylő projektingatlanokhoz, illetve saját használatra megvásárolt eszközökhöz kapcsolódott.

A befektetési forgalom 38%-át az irodák, 18%-át a szállodák, 17%-át az ipari-logisztikai ingatlanok, 2%-át a kiskereskedelmi ingatlanok, további 24%-át pedig egyéb vagy fejlesztést igénylő eszközök adták. A piac aktivitását néhány nagy volumenű ügylet érdemben befolyásolta: négy, egyenként 50 millió eurót meghaladó tranzakció az éves forgalom 43%-át képviselte. A magyar befektetők részesedése a korábbi 73%-ról 61%-ra csökkent, így a külföldi tőke ismét nagyobb szerepet kapott, ami a befektetői kör fokozatos szélesedését jelzi.

Az elsődleges befektetési hozamok 2025-ben valamennyi meghatározó szegmensben stagnáltak. Az év végén a prime irodák és ipari-logisztikai ingatlanok hozama egyaránt 7,0%, a bevásárlóközpontoké pedig 6,75% körül alakult. A prime bérleti díjak és a stabilizálódó hozamok alapján a budapesti elsőd-

TERVEZET

leges irodák számított tőkeértéke mintegy 2%-kal emelkedett. Ugyanakkor az európai kötvényhozamok növekedése miatt az ingatlanbefektetések hozamprémiuma szűkült, ami korlátozhatja a további gyors hozamcsökkenést és értéknövekedést.



A finanszírozási környezet 2025-ben valamelyest javult, de továbbra is szelektív maradt. A bankok által folyósított kereskedelmiingatlan-projekthitelek volumene éves szinten 54%-kal nőtt, miközben a fennálló állomány árfolyamszűrten 7%-kal, 3 070 milliárd forintra emelkedett. A folyósítások jelentős része azonban nem új beruházást, hanem meglévő hitelek refinanszírozását szolgálta. A projekthitel-állomány 80%-a devizaalapú volt. Az új euróhitelek átlagos kamata 2025 végére 4,4%-ra csökkent, míg a forinthitelek átlagos kamata 8,7% körül stagnált.

A banki portfólió átlagos hitelfedezeti mutatója konzervatívnak tekinthető: az átlagos LTV-ráta megközelítőleg 50%, a nemteljesítő projekthitelek aránya pedig mindössze 3,1% volt. Az irodapiaccal kapcsolatos növekvő kínálati kockázatok miatt ugyanakkor a bankok egy része már szigorította, illetve 2026-ban tovább szigoríthatja az irodaházak finanszírozási feltételeit. A pénzügyi rendszer sokkellenálló képességének növelése érdekében az MNB 2026. január 1-jétől 1%-os szektorális rendszerkockázati tőkepuffert alkalmaz a releváns kereskedelmiingatlan-piaci kitettségekre.

Összességében a magyar kereskedelmiingatlan-piac 2025-ben elmozdult a korábbi visszaeső szakaszból a stabilizáció irányába, de még nem beszélhetünk általános és széles körű fellendülésről. A befektetési forgalom erősödése, a szállodapiac javuló teljesítménye és az irodapiaci nettó kereslet kedvező fejlemény, miközben az ipari-logisztikai szegmens gyors kínálatbővülése, az irodapiacon várható költözési hullám, a magas finanszírozási költségek és a geopolitikai bizonytalanság érdemi kockázatokat jelentenek. Értékbecslési szempontból a jelenlegi piacon különösen indokolt a fenntartható bérleti díjak, az effektív kihasználtság, a bérlői bonitás, a lejárati struktúra, a várható tőkeberuházások,

TERVEZET

az ESG- és energiahatékonysági követelmények, valamint a lokációspecifikus kínálati kockázatok részletes vizsgálata.

TERVEZET

3.3. AZ INGATLAN JOGI HÁTTERE

3.3.1. A TULAJDONI LAP ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan jogi hátterér elsőként a Tulajdoni lap elemzésével kezdtük. Ennek főbb adatait tartalmazzák a következő táblázatok:

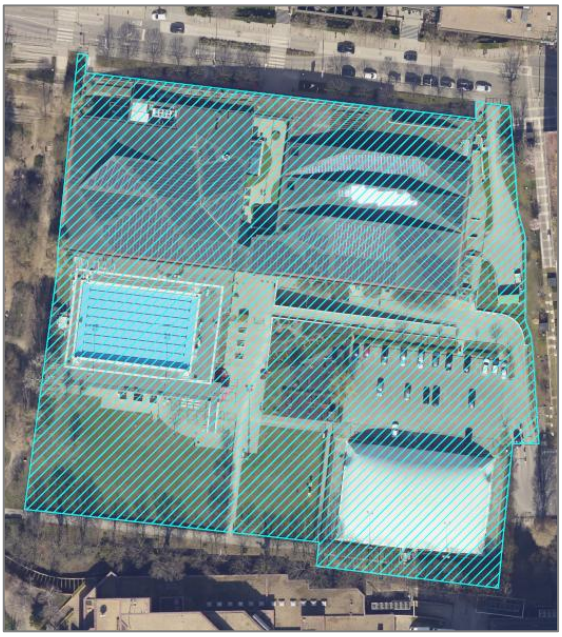
Helyrajzi számok	Bejegyzett cím	Megnevezés	Telekméret	Tulajdonos
7911/2	1124 Budapest, Csörsz utca 14-16.	Kivett mélygarázs, étterem, sportcentrum, szolgáltató egység	72 625 nm	XII. kerületi Önkormányzat
Összesen:			**72 625 nm**	

Helyrajzi szám:	7911/2
Széljegy bejegyzés:	Nem tartalmaz elintézetlen széljegy bejegyzést
I. részben található bejegyzések:	I/2. Helyi védelem szoborra; I/3. Hegyi egyedi védelem a 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1/A. mellékletben foglalt tartalommal
III. részben található bejegyzések:	III/4. Haszonélvezeti jog az ingaltan 2776/71374-ed hányadára; Jogosult: Accor-Pannonia Hotels Zrt. III/15. Vezetékjog 181 nm területre; Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/17. Vezetékjog 21 nm területre; Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/18. Vezetékjog 312 nm területre; Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. III/19. Vezetékjog 31 nm területre; Jogosutl: ELMŰ Hálózati Kft.

3.3.2. A VIZSGÁLT INGATLANRÉSZ ISMERTETÉSE

Az értékelés tárgya nem a teljes Budapest XII. kerület, 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, Csörsz utca 14–16. szám alatt található ingatlan, hanem kizárólag az azon megvalósult MOM Sportközpont (uszoda, sportcsarnok, kapcsolódó sport-, rekreációs, vendéglátó és rendezvényfunkciók), valamint a Jagelló úti földszinti (utcaszinti) gépkocsiparkoló.

A vizsgálatunk célja tehát nem a teljes ingatlanra vonatkozott, hanem annak csak bizonyos területrészeire, melyeket a következő ábrák szemléltetnek a legjobban:







Ezen területek egészét Bérli a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft., a 2022. december 21.-én aláírt Bérleti szerződésben így definiálják a bérelt ingatlanokat:

Az ingatlanon található a Budapest Hegyvidék Csörsz utcai Sportcentrum – ideértve a felső -1 szinten kialakított három, összesen 192 m² alapterületű helyiséget –, a mellette lévő három sportpálya, valamint a Jagelló úti földszinti gépkocsi parkoló (a továbbiakban: Sportcentrum).

Tehát a riportunkban nem a teljes ingatlant, hanem kizárólag a fent definált területrészeket vizsgáltuk.

3.3.3. BEJEGYZETT JOGOK VIZSGÁLATA

Ebben a fejezetben a fentebb bemutatott táblázatokból kiolvasható, tulajdoni lapok I. és III. fejezetében olvasható különböző jogokkal foglalkozunk. A bejegyzésekkel kapcsolatban nem álltak rendelkezésünkre a megfelelő okiratok, dokumentumok, így azokat csak a bejegyzések, valamint az E-közmű adatbázisa alapján tudtuk vizsgálni.

Tulajdoni lapok I. fejezetében szereplő jogok:

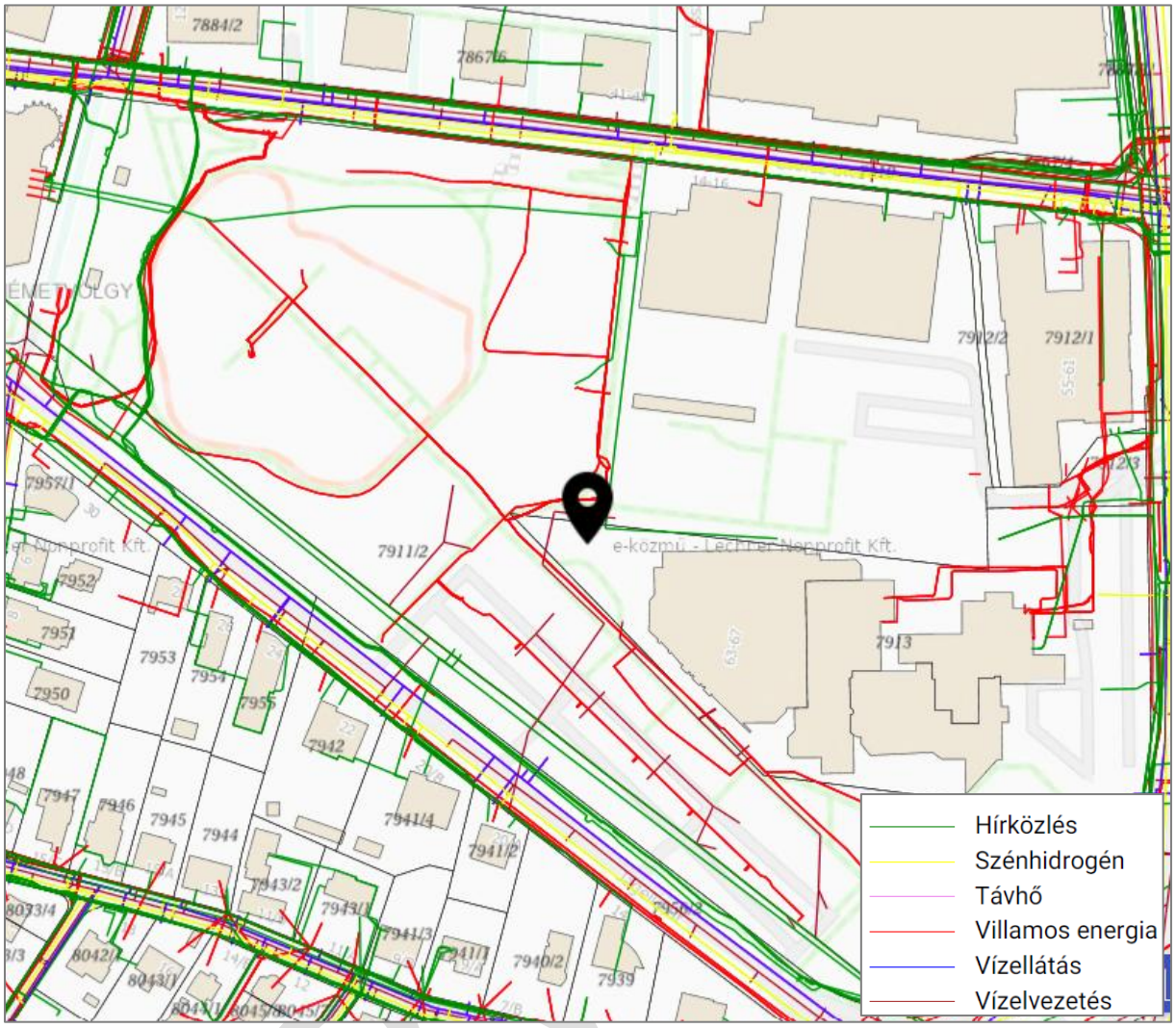
1. Az I/2. bejegyzés egy Helyi védelemmel kapcsolatos bejegyzés, amit egy, a Gesztenyés kertben található szoborra alapítottak.
2. Az I/3. Helyi egyedi védelem szintén egy helyi védelemmel kapcsolatos bejegyzés, mely esetében a rendelet szám alapján nem tudtuk azonosítani azt, de vélhetően a vizsgált ingatlanrész tekintetében nem releváns.

Tulajdoni lapok III. fejezetében szereplő jogok:

1. Az Accor-Pannonia Hotels Zrt. részére bejegyzésre került egy Haszonélvezeti jog, mely a teljes ingatlan 2776/71374-ed részére vonatkozik. Ezzel kapcsolatben nem állt rendelkezésünkre a háttér dokumentáció, így ennek részleteit nem ismerjük, feltételeztük, hogy a vizsgált ingatlanrész tekintetében ennek nincs hatása. A bérleti szerződés 1.4. pontjában rögzítik, hogy ezen Haszonélvezeti jogal érintett terület nem képezi a bérelt terület részét.
2. Összesen 4 darab Vezetékjog is bejegyzésre került, mely a teljes ingatlanra vonatkoztatva 1% alatti területi érintettséget jelent, így ez nem jelent nagyobb korlátozást.

Ugyanakkor megjegyezzük, hogy az E-közmű adatbázis szerint a teljes telket érintően ettől lényegesen nagyobb közmű érintettség is lehet, mivel a helyszínrajz szerint számos vezeték keresztezi. Erről bővebben nincs információnk, a következő oldalon bemutatjuk az elérhető E-közmű helyszínrajzot.

TERVEZET



3.3.4. VÉDELMEK (HELYI, ORSZÁGOS MŰEMLÉK, RÉGÉSZET)

1. Régészet:

A nyilvánosan elérhető információk szerint az ingatlan 1 db régészeti védelmmel érintett, a találatot a következő ábra mutatja (online elérés):

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 12	7911/2	Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, Krisztinaváros	régészeti lelőhely	69999	2009

2. Műemlék védelem:

Az ingatlan szintén szerepel a műemléki védelem nyilvántartásban, mint műemléki környezet. A találatot a következő ábra mutatja:

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 12	7911/2	Kultúrház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24909	

A fentiek véleményünk szerint az ingatlan hasznosítását, forgalomképességét, értékeit nem érintik kedvezőtlenül.

3.3.5. FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS

Alapvetően megállapítható, hogy a Tulajdoni lap szerinti megnevezése egyezik az ingatlan tényleges hasznosításával.

A Térképmásolatot nem kaptuk meg, viszont az E-közmű helyszínrajz a legtöbb esetben megfelelő bizonyossággal ugyanazt mutatja, mint a Térképmásolat. Ez alapján vizsgálva az ingatlant, kijelenthető, hogy a vizsgált ingatlanrészen szereplő épületek rendezettek, feltüntetésre kerültek a földhivatali nyilvántartásban.

3.3.6. BÉRLETI SZERZŐDÉS AZ INGATLAN EGÉSZÉRE VONATKOZÓAN

A vizsgált ingatlanrész esetében határozott idejű bérleti szerződést kötött az Önkormányzat, mint Tulajdonos a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft.-vel (Bérlő).

A nyilvánosan elérhető dokumentumok szerint a Hegyvidéki Sportcsarnok Kft. 100%-os tulajdonosa a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, tehát a két fél (Bérlő és Bérbeadó) gyakorlatilag azonos tulajdonosi kört jelentenek.

A szerződés főbb adatai:

Időtartam

15 év határozott idő, 2023. január 1-től (azaz 2037. december 31-ig), kifejezett kikötés: lejáratkor akkor is megszűnik, ha a Bérlő tovább használja és a Bérbeadó nem tiltakozik – nem válhat határozatlan idejűvé, nem hosszabbodik automatikusan.

Bérleti díj

A bérleti szerződés szerinti alap bérleti díj (2023.04.01.-től) 4.729.149.-Ft + Áfa, melyet indexálhatnak évente a KSH előző évi fogyasztói árindexével, viszont ha az index nem haladja meg a 100%-ot, a díj változatlan (nincs csökkenés).

Ugyanakkor a kapott adatszolgáltatás szerint a teljes létesítményért fizetett bruttó bérleti díj:

TERVEZET

- 2025-ben: 3.662.206.-Ft → nettó 2.883.626.-Ft volt.
- 2026-ban: 3.823.344.-Ft → nettó 3.010.507.-Ft.

Az üzemelési költségek (közüzem, felelősségbiztosítás díja stb.) a bérleti díjon felül a Bérlőt terhelik; a vagyonbiztosítás díja viszont nem, azt a Bérbeadó viseli.

Használat, hasznosítás

Kizárólag sport- és szolgáltató létesítmény funkcióval használható az ingatlan; funkcióváltoztatás csak előzetes írásbeli hozzájárulással, annak esetleges költsége a Bérlőé.

Bérlő kötelezettségei: magas színvonalú szolgáltatás, adminisztráció, albérlők ellenőrzése, 24 órás őrzés, külső-belső tisztántartás, zöldfelületek szakszerű ápolása, működéshez szükséges szerződések megkötése / a Bérbeadó szerződéses pozíciójába belépés.

Hegyvidék kártyás vendégeknek kedvezményt köteles nyújtani a Bérlő (más kedvezménnyel nem vonható össze).

Albérletbe adás megengedett (7.7.), de az Nvtv. 11. § (11) c) miatt csak természetes személy vagy átlátható szervezet lehet albérlő; az albérlet legkésőbb a bérlettel egyidejűleg lejár; kötelező felmondási klauzula, ha az albérlő már nem átlátható. A Bérbeadó megtilthatja az albérletet, ha az érdekeit vagy a köznyugalmat sérti (7.8.).

A Bérlő rendelkezési jogot nem szerez: nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, nem adhatja biztosítékba.

Reklám: belső felületeken szabadon, külsőn a Bérbeadóval egyeztetve; a Bérbeadó logója csak írásbeli jóváhagyással.

Bérlő polgári és büntetőjogi felelősséggel tartozik a használók életéért, testi épségéért, vagyonáért; az albérlők károkozásáért úgy felel, mint sajátjáért.

Karbantartás

A teljes karbantartási kötelezettség a Bérlőt terheli, saját költségén.

Rendszeres állagfelmérés, tájékoztatás a Bérbeadónak; a Bérbeadó 30 napon belül észrevételt tehet, de javaslatai nem kötik a Bérlőt.

Értéknövelő beruházáshoz előzetes írásbeli jóváhagyás kell.

Bezárás csak műszaki/karbantartási okból lehetséges: 15 napnál rövidebb zárás → 10 nappal előre írásbeli értesítés; 15 napnál hosszabb → előzetes írásbeli jóváhagyás (indokolt esetben megtagadható)

TERVEZET

Ha a Bérbeadó végzi el a Bérlőt terhelő karbantartást, azt 15 napos fizetési határidővel tovább számlázza.

Biztosítás

Vagyonbiztosítás: Bérbeadó köti és viseli (épület, műszaki gépek), a bérlet teljes időtartamára; feltételekről 30 napon belül tájékoztat

Felelősségbiztosítás: Bérlő köti az aláírástól 15 napon belül (személyi sérülés + vagyoni kár, albérlőkre és használókra is kiterjedően), a kötvényt 8 napon belül megküldi.

Ha a biztosítói összeg nem fedezi a helyreállítást, 30 napos eredménytelen felszólítás után a Bérlő 30 napos felmondási idővel felmondhat.

Megszűnés

Főszabály: a határozott idő lejártát követő napon, minden további intézkedés nélkül. Rendes felmondás lényegében kizárt mindkét fél részéről.

Bérbeadói rendkívüli felmondás (30 nap) súlyos szerződésszegés esetén, különösen: 60 napos fizetési késedelem; nem rendeltetésszerű használat / rongálás; jóváhagyás nélküli 30 napon túli zárva tartás; jóváhagyás nélküli átalakítás vagy funkcióváltás; az ellenőrzés akadályozása; a 7.14. tulajdonosi szabályok megszegése; a karbantartás elmulasztása miatti értékcsökkenés. Előzetes írásbeli felszólítás kötelező.

Bérlői felmondás (30 nap) csak akkor, ha a használatot megszakítás nélkül 30 napot meghaladóan jelentős részben nem tudja gyakorolni (kivéve ha ez neki felróható).

Visszaadás: 30 napon belül, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, működőképes berendezésekkel; addig bérleti díj fizetendő. Késedelem esetén a havi bérleti díj háromszorosának megfelelő használati díj.

Értéknövelő beruházás megtérítése csak akkor lehetséges, ha a szerződés a Bérbeadó súlyos szerződésszegése miatt szűnik meg – és a határozott idő lejárta miatti megszűnéskor az értéknövelő beruházás értéke 0 Ft.

3.3.7. Albérleti szerződések

A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft., mint az ingatlan egészének bérlője, további albérleti szerződéseket kötött, melyben több területrészét albérletbe adja az ingatlannak különböző célokra. Ide sorolható a Csörsz utcai homlokzaton és szinten található retail egységek (pl. szolárium, Pad Thai étterem), vagy a teljes fitnesz terem és azzal együtt üzemeltetett magánklinika területe.

Az albérleti szerződéseket nem kaptuk meg, ugyanakkor azokról kaptunk egy kimutatást, melyet átdolgoztunk, értelmezetünk és következtetéseket vontunk le belőle. Ezt tartalmazza a következő oldalon bemutatott táblázat.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu

Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

MOM SPORTKÖZPONT – BÉRLEMÉNYEK ÉS BÉRLETI DÍJAK

1123 Budapest, Csörsz utca 14-16. (hrsz. 7911/2) · bérlő: Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. – albérleti jogviszonyok

Minden összeg NETTÓ (áfa nélküli), HAVI érték, Ft-ban · Adatok forrása: a Megrendelő által átadott „Mom sport bérlők.xlsx" · Összeállítva: 2026.09.12.

370

#	Bérlő	Bérlemény funkciója	Fedett terület (m²)	Terasz / külső (m²)	Összes terület (m²)	Nettó bérleti díj (Ft/hó)	Fajlagos bérleti díj	Fajlagos bérleti díj	Nettó üzemelt. díj (Ft/hó)	Fajlagos üzemeltetési díj	Fajlagos üzemeltetési díj	Összes nettó díj (Ft/hó)	Szerződés kelte	Bérlet időtartama	Megjegyzés
1	**Foodport Kft.**	Vendéglátóegység	237,0	232,0	469,0	3 946 828	11 181 Ft/nm	30,2 EUR/nm	305 561	1 289 Ft/nm	3,5 EUR/nm	**4 252 389**	2023.06.08.	5+5 év	*Terasszal együtt hasznosított vendéglátó egység*
2	**Fájdalom-ambulancia Kft.**	Fitneszterem, ambulancia	2 762,0	192,0	2 954,0	6 487 364	2 270 Ft/nm	6,1 EUR/nm	1 228 355	445 Ft/nm	1,2 EUR/nm	**7 715 719**	2023.06.01.	5+5 év	*A legnagyobb bérlemény; kiegészítő területtel*
3	**Eutrion Zrt.**	Iroda	172,4		172,4	1 097 473	6 366 Ft/nm	17,2 EUR/nm	163 475	948 Ft/nm	2,6 EUR/nm	**1 260 947**	2023.06.05.	5+5 év	
4	**H-Event Kft.**	Vendéglátóegység / büfé	78,2		78,2	775 361	9 918 Ft/nm	26,8 EUR/nm	189 753	2 427 Ft/nm	6,6 EUR/nm	**965 114**	2023.06.01.	5+5 év	*Szezonális külső egység is (06.15-09.15.) – ld. 4. jegyzet*
5	**Szakács Ádám e.v.**	Barber	34,2		34,2	225 806	6 606 Ft/nm	17,9 EUR/nm	64 349	1 883 Ft/nm	5,1 EUR/nm	**290 155**	2026.07.24.	2+5 év	*Legutóbb megkötött szerződés (2026)*
6	**Pure Vision Kft.**	Kozmetika	70,0		70,0	317 210	4 532 Ft/nm	12,2 EUR/nm	36 593	523 Ft/nm	1,4 EUR/nm	**353 803**	2023.06.28.	5+5 év	
7	**Sun Factory Invest Kft.**	Szolárium	76,0		76,0	483 805	6 366 Ft/nm	17,2 EUR/nm	106 946	1 407 Ft/nm	3,8 EUR/nm	**590 752**	2023.06.01.	5+5 év	
	ÖSSZESEN / ÁTLAG	7 kiadott bérlemény	3 430	424	3 854	13 333 847			2 095 032			15 428 879			
-	*Csörsz utcai üres üzlet*	*Jelenleg nem hasznosított*	*16,8*		*16,8*										*Becsült potenciális bérleti díj az átlagos fajlagos díjjal számolva (ld. 5. jegyzet)*

ÖSSZEFOGLALÓ MUTATÓK

Kiadott bérlemények száma (db)	**7**
Kiadott fedett terület (m²)	**3 429,8**
Terasz / külső terület (m²)	**424,0**
Üres bérlemény (m²)	**16,8**
Kihasználtság a fedett területre (%)	**99,5%**
Havi nettó bérleti díj (Ft)	**13 333 847**
Havi nettó üzemeltetési díj (Ft)	**2 095 032**
Havi összes nettó díj (Ft)	**15 428 879**
Éves nettó bérleti díj (Ft)	**160 006 166**
Éves összes nettó díj (Ft)	**185 146 553**
Átlagos fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	**3 661**
Szezonális külső egység díja (Ft/hó, 06.15-09.15.)	**528 673**

JEGYZETEK

1. Valamennyi feltüntetett összeg nettó (áfa nélküli), havi érték, forintban.
2. A fajlagos bérleti díj a fedett (belső) alapterületre vetített nettó bérleti díj; a terasz és a külső területek ebben nem szerepelnek.
3. Foodport Kft.: 237 m² fedett terület + 232 m² terasz. Fájdalom-ambulancia Kft.: 2 762 m² + 192 m² kiegészítő terület.
4. H-Event Kft. külső egysége minden évben 06.15.-09.15. között üzemel; díja 460 844 Ft + áfa bérleti díj és 67 829 Ft + áfa üzemeltetési díj havonta, a fenti táblázat összegein felül.
5. A Csörsz utcai üzlet jelenleg üres; a sorában szereplő bérleti díj nem tényadat, hanem a kiadott bérlemények súlyozott átlagos fajlagos díjával számított, tájékoztató jellegű becslés.
6. Adatforrás: a Megrendelő által átadott „Mom sport bérlők.xlsx" adatszolgáltatás; a táblázat az abban szereplő adatokat rendezi át, tartalmi kiegészítés nélkül.

Következtetések

1. Szerződések lejárata: Az albérleti szerződések mindegyike határozott időre került megkötésre, jellemzően 5+5 éves időtartamra, egy szerződéstől eltekintve 2023. júniusában, aminek következménye, hogy a szerződések 2028. június, illetve 2031. júliusa előtt elvileg nem szüntethetők meg.

Ezzel kapcsolatban vizsgálandó kérdéskör, hogy az albérleti szerződések tekintetében milyen jogkövetkezményekkel szüntethetők meg az albérleti szerződések, vagy mi történik a szerződésekkel, ha a főbérlő (Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft.) helyett más üzemeltetésbe (bérleti, vagy vagyonkezelői) kerül a létesítmény!

A mostani kalkulációnk során abból indultunk ki, hogy ezen bérleti szerződések megmaradnak és nem változik bennük semmi, kvázi ceteris paribus elvből indultunk ki a válaszadásunk során.

2. Bérlők csoportosítása: alapvetően a bérlemények tekintetében két részre csoporthatók a bérlemények:

2.1. Klasszikus retail egységek – ezekkel kapcsolatos konklúziók:

1. Ezen bérlemények alapvetően az épület-együttes Csörsz utcai szintjén helyezkednek el, klasszikus retail területeknek minősíthető részek, leszámítva az ideiglenes jelleggel működő külső területen elhelyezkedő büfé.

A bérlemények 34 – 237 nm (pár esetben teraszt is kapva) közötti területűek, talán a legjobb lokációjú retail a Pad Thai étterem bérleménye, ami a Csörsz utcára tájolt, nagy utcafronttal rendelkezik.

A fajlagos bérleti díjak 12,2 – 30,2.-EUR/nm között szórnak, a súlyozott átlagos fajlagos ár 21,0.-EUR/nm/hó, ami teljes mértékben piaci díjnak számít, ismerve a környék ingatlanpiacát.

Egyetlen kitűnő különbség látható csak, a kozmetikaként működő Pure Vision Kft. által fizetett bérleti díj, ami mindössze 12,2.-EUR/nm, mely mind az itteni átlagoktól alulmarad, mind a környék bérleti díját sem éri el, így itt érdemes lenne optimalizálni a bérleti díjat, ráadásul ezen bérlemény esetében a fizetett üzemeltetési díj is alulmarad az átlagoktól.

Az egyetlen üres bérlemény, a Csörsz utcai fronton kialakított, valójában csak egy bejárati portállal rendelkező, kisebb méretű 16,8 nm nagyságú, retail célokra alkalmas helyiség.

2.2.Belső bérleményi terület- ezzel kapcsolatos konklúzió:

A Fájdalom-ambulancia Kft. által bérelt terület összesen 2.762 nm + 192 nm terasz, ami alapvetően a főépület belső részén, főleg felszín alatti területeken található. Funkciója fitnesz terem és magánklinika.

TERVEZET

A fizetett bérleti díj 6,1.-EUR/nm/hó, az ehhez kapcsolódó üzemeltetési díj 1,2.-EUR/nm/hó, ami teljes mértékben megfelel az általunk ismert benchmark adatoknak, különösen a fitnesz terem esetében, mely bérleményi kategóriára jellemző, hogy a nagyobb bérlemény, a kevésbé jó lokáció (amit nem indokol a funkció), az általában többszintes kialakítás okán nem jellemző az 5,0 – 10,0.-EUR/nm/hó bérleti díj intervallumtól magasabb díjtömeget kérni a bérleményekért.

3. Fő konklúzió levonása a feladatkiírás megválaszolásának érdekében

3.1. Alapvetően az albérleti szerződések szerinti bérleti díjak reálisnak tekinthetők, azokon optimalizálni csak minimálisan lehetne, két dologgal kapcsolatban:

- Pure Vision Kft.-vel kötött bérleti díj emelése piaci árszintre, de ez bérleti díjtömegben nem jelentene kimutathatóan magas díjtömeg növekedést.

- Az üres terület bérbeadása, mely mérete miatt szintén elhanyagolható bérleti díjtömeg növekedést jelentene.

- A súlyozott fajlagos üzemeltetési díj 610.-Ft/nm/hó, azaz 1,65.-EUR/nm/hó, amit értelemszerűen a fitneszterem és ambulancia területére vetített, alacsony 1,2.-EUR/nm üzemeltetési díj húz le az irreális árszintre. Alacsony még a Pure Vision Kft. területére vetített üzemeltetési díj is, de a súlyozásban a fitnesz terem bérleményének alacsony üzemeltetési díja okozza az alacsony szintet.

Ezzel kapcsolatban nem tudtuk áttekinteni az üzemeltetési díj áthárításának feltételrendszerét a szerződésekben, ugyanakkor az általános piaci gyakorlat az az üzemeltetési díj áthárításának elvében:

A bérlő havi előleget fizet (a költségvetés alapján), amit a bérbeadó a tárgyévet követően, jellemzően 3–6 hónapon belül tételesen elszámol – a különbözetet visszatéríti vagy kiszámlázza. A jobb szerződésekben ehhez „open book" betekintési és auditjog társul a bérlők részére. Nagyobb, erős pozíciójú bérlők ki tudnak alkudni cap-et (pl. az éves emelkedés max. KSH-infláció + 1–2%), a kisebbek nem. Szintje: A-kategóriában jellemzően 3,5–4,5 EUR/m²/hó nagyságrend; forintos házaknál a legutóbbi felmérések szerint az átlag az 1 100 Ft/m²/hó-ról ~1 400 Ft/m²/hó fölé kúszott (a műszaki üzemeltetés drágult a legjobban).

<u>Jellemzően áthárítható tételek:</u>

- Közüzem: a közös területek villany, fűtés-hűtés, víz-csatorna, a bérleményé almérő szerint (ahol nincs almérő: m² vagy hőleadó-arányos felosztás)
- Műszaki üzemeltetés: épületgépészet üzemeltetése és karbantartása, lift- és mozgólépcső-szerződés, kötelező felülvizsgálatok (tűzvédelem, villám- és érintésvédelem, emelőberendezés, klíma), hibaelhárítás, ügyeleti készenlét
- Takarítás és hulladék: közös terület takarítása, ablaktisztítás, kommunális és szelektív hulladékszállítás, kártevőirtás

TERVEZET

- Biztonság és recepció: portaszolgálat, vagyonőrzés, kamerarendszer és beléptető üzemeltetése, távfelügyelet
- Külső területek: zöldfelület-fenntartás, hó- és síkosságmentesítés, parkoló üzemeltetése és takarítása, kültéri világítás
- Biztosítás: az épület vagyon- és üzemeltetői felelősségbiztosítása (a bérlő saját készlet- és berendezés-biztosítása nem)
- Kezelési díj: property/facility management díj – piaci gyakorlat az elszámolt költségek 3-5%-a, de csak ha a szerződés nevesíti
- Marketing/promóció: üzletháznál külön nevesített hozzájárulás (fix Ft/m², vagy a bérleti díj 3-5%-a), a közös nyitvatartási akciók, dekoráció, honlap költsége
- Adók, díjak: építményadó, telekadó, felszíni vízelvezetési díj – ezek jogilag a tulajdonost terhelik, de díjelemként áthárításuk bevett, ha a szerződés kimondja
- Társasházi közös költség: ha az üzletház albetétekre bontott társasház.

Tehát összességében az üzemeltetési költségek nagyobb mértékű áthárításával (a bérlőket jobban bevonva a létesítmény üzemeltetésébe) lehetne bérbeadói többletet generálni.

Ha az üzemeltetési díjat felvinnék az átlagos fajlagos árszintre, ami ingatlann 1.100 – 1.400.-Ft/nm/hó piaci szinten van jelenleg, úgy a következő üzemeltetési díj bevétellel lehetne kalkulálni üzemeltetői oldalról nézett bevételként a mostani bérbeadottság mellett:

- Bérbeadható terület: 3.430 nm
- Üzemeltetési díj: 1.100 – 1.400.-Ft/nm/hó
- Havi üzemeltetési díj bevétel: 3.773.000.-Ft – 4.800.000.-Ft/hó
- Jelenlegi üzemeltetési díj bevétel: 2.095.000.-Ft/hó
- Kettő közötti különbség: 1.678.000.-Ft – 2.700.000.-Ft/hó

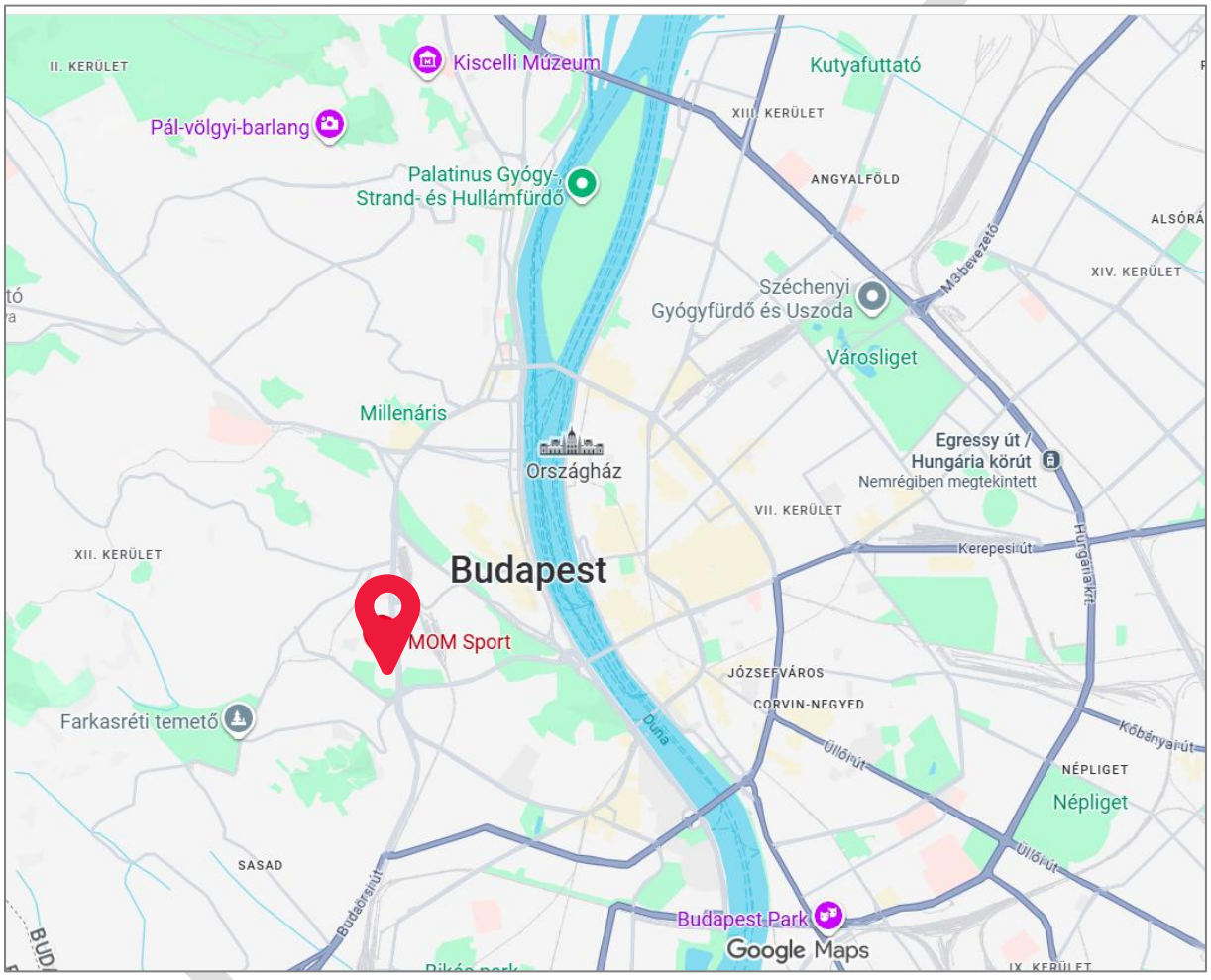
Szakmai véleményünk szerint éves szinten akár a realizálható üzemeltetési költség eredmény többlet: + 20 M – 32,4 M.-Ft is lehetne.

TERVEZET

3.4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XII. kerületében, annak úgynevezett Németvölgy városrészében található, a Csörsz utca–Alkotás utca–Jagelló út–Apor Vilmos tér által meghatározott városi térségben található, a budai belső kerületek és a hegyvidéki lakóterületek találkozásánál. A lokáció Budapest egyik magas presztízsű, rendezett és jó infrastruktúrával ellátott környezetének tekinthető.

Az ingatlan településen belüli lokációját mutatják az alábbi ábrák, illetve a következő linkre kattintva lehet őket megtekinteni direkt módon: TÉRKÉP.



A terület közvetlen környezete vegyes, de alapvetően intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, sport- és rekreációs funkciójú beépítéssel rendelkezik. A MOM Sport a Gesztenyés kerthez kapcsolódó zöldfelületi és intézményi együttes része. A parkosított környezet, a nagy kiterjedésű zöldfelületek, a játszóterek, a futópálya és a szabadtéri közösségi terek jelentősen javítják az ingatlan környezeti minőségét. A környék a sűrűbben beépített városi területekhez képest nyugodtabb, levegősebb karakterű, miközben a belváros és a fő közlekedési útvonalak rövid idő alatt elérhetők.

A közvetlen szomszédságban található a MOM Kulturális Központ, amely kulturális rendezvényeknek, előadásoknak és közösségi programoknak ad helyet. A sport- és kulturális funkciók egymást kiegészítve, egységes intézményi és szabadidős központot alkotnak. A közelben működik a Larus Étterem és Rendezvényközpont, valamint több vendéglátó- és szolgáltatóegység is. Az északi, illetve északnyugati környezet meghatározó intézményei a Budapest Kongresszusi Központ és a Novotel Budapest City, amelyek konferencia-, szálloda- és rendezvényfunkciójukkal országos, illetve nemzetközi jelentőségű látogatóforgalmat generálnak.

Az Alkotás utca túloldalán, rövid gyalogos távolságra található a MOM Park bevásárlóközpont, valamint a hozzá kapcsolódó irodaházak és szolgáltatóegységek. A MOM Park magasabb kategóriájú üzletei, éttermei, élelmiszer-áruháza, mozija és egyéb szolgáltatásai a MOM Sport használói számára is kedvező kiegészítő infrastruktúrát biztosítanak. A tágabb környezetben több modern irodaház, egészségügyi szolgáltató, oktatási intézmény, nagykövetség, szálloda és magas presztízsű társasházi, illetve villajellegű lakóingatlan található.

Az ingatlan környezetét legjobban a következő műholdkép szemlélteti:



A MOM Sport közvetlen környezetének egy másik meghatározó intézménye, mely funkciójában akár kapcsolódhat is a vizsgált ingatlanhoz, a Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem, amelynek központi campusa az Alkotás utca mentén, rövid gyalogos távolságra helyezkedik el. Az egyetemhez tartozó, 2023-ban átadott Dr. Koltai Jenő Sportközpont a Csörsz utca 2–4. szám alatt, a MOM Sport közvetlen közelében található. A korszerű létesítmény atlétikapályával, műfüves és élőfüves labda-

rúgópályával, teniszpályákkal, kondicionálóteremmel, multifunkcionális sportcsarnokkal és mélygarázzsal rendelkezik. A MOM Sport, a Dr. Koltai Jenő Sportközpont és a Testnevelési Egyetem együttese olyan koncentrált oktatási, sport- és rekreációs övezetet alkot, amely fővárosi szinten is kiemelkedő sportinfrastruktúrával és folyamatos használói, hallgatói, sportolói, illetve rendezvénylátogatói forgalommal rendelkezik.

A környék lakóingatlan-állománya változatos. A főútvonalak mentén jellemzően többszintes társasházak, irodai és intézményi épületek állnak, míg a hegyvidéki mellékutcákban alacsonyabb intenzitású, zöldövezeti társasházas és villás beépítés dominál. A XII. kerület kedvező társadalmi és jövedelmi adottságai, valamint a magas vásárlóerejű lakónépesség megfelelő keresleti hátteret biztosítanak a sport-, egészségmegőrzési, rekreációs és rendezvényfunkciók számára.

A MOM Sport közúti megközelíthetősége kedvező. Az ingatlan az Alkotás utca felől a Csörsz utcán keresztül érhető el, míg a közeli BAH-csomópont kapcsolatot teremt a Hegyalja út, a Budaörsi út, a Jagelló út, az Alkotás utca és az M1–M7 autópályák bevezető szakasza között. Ennek köszönhetően az intézmény a belváros, Dél-Buda, Észak-Buda, valamint a nyugati agglomeráció irányából egyaránt jól elérhető. Normál forgalmi viszonyok között Budapest belső területei rövid menetidővel megközelíthetők, csúcsidőben azonban az Alkotás utcán, a Hegyalja úton és a BAH-csomópont térségében rendszeres torlódások alakulhatnak ki.

A gépjárművel történő elérhetőséget a környező közterületi parkolóhelyek, valamint a közeli kereskedelmi, szállodai és intézményi ingatlanok parkolási lehetőségei egészítik ki. Nagyobb sportesemények, rendezvények és kiemelt időszakok alatt ugyanakkor a környék parkolókapacitása korlátozott lehet, ami a látogatói forgalom szervezését és a közösségi közlekedés használatát felértékeli.

A közösségi közlekedési ellátottság szintén kedvező. Az Alkotás utcán, a BAH-csomópontnál és az Apor Vilmos tér környezetében több villamos- és autóbuszjárat közlekedik, amelyek közvetlen vagy átszállásos kapcsolatot biztosítanak többek között a Széll Kálmán tér, a Déli pályaudvar, a belváros, Kelenföld, Gazdagrét, Sasad és a budaörsi agglomeráció irányába. A környék megállóhelyei néhány perces sétával elérhetők. A Déli pályaudvar és az M2 metró, valamint Kelenföld vasútállomás és az M4 metró közösségi közlekedéssel gyorsan megközelíthető.

A gyalogos megközelíthetőség a környék kiépített járdái és a Gesztenyés kert gyalogos útvonalai miatt megfelelő. A Csörsz utca, a MOM Park és az Alkotás utca között intenzív gyalogos kapcsolat alakult ki. A kerékpáros megközelítés szintén biztosítható, bár a hegyvidéki domborzat, valamint egyes nagy forgalmú közutak a kevésbé gyakorlott kerékpárosok számára korlátozó tényezőt jelenthetnek.

Összességében a MOM Sport elhelyezkedése kiemelkedően kedvezőnek minősíthető. Az intézmény egyszerre kapcsolódik magas presztízsű budai lakóterületekhez, jelentős irodai és kereskedelmi központhoz, konferencia- és szállodai létesítményekhez, valamint nagy kiterjedésű városi zöldfelülethez. A jó közúti és közösségi közlekedési kapcsolatok, a közeli szolgáltatások és a funkcionálisan egymást

TERVEZET

erősítő szomszédos ingatlanok hosszú távon is támogatják a sportlétesítmény látogatottságát, piaci pozícióját és funkcionális fenntarthatóságát.

A környék infrastrukturális ellátottsága teljeskörű. Közművek tekintetében minden határoló út mellett elérhető minden közmű, így van víz, villany, gáz, szennyvízhálózat, továbbá a csapadékvíz hálózat, a tűzivíz hálózat, térvilágítás is kiépült, valamint a hulladékszállítás is szervezetten zajlik.

3.5. TELEK ISMERTETÉSE

Feladatunk nem a teljes telekingatlanra terjedt ki, hanem annak csak két részének vizsgálatára vonatkozott.

A Budapest, XII. kerület, 7911/2 helyrajzi számú telekingatlan összes mérete 72.625 m^2, mely 'kivett mélygarázs, étterem, sportcentrum, szolgáltató egység' megnevezésű. Ezen terület a kerület egyik legnagyobb, egybefüggő ingatlanja, mely a Csörsz utca – Jagelló út között húzódik, azokkal közvetlen kapcsolata is van és magába foglalja a MOM Sport területét, a Gesztenyés-kertet, a Larus éttermet, valamint a Jagelló úton egy nagyobb parkoló területet.

A telek egészének hosszanti tengelye kelet – nyugati irányú, utcafrontjai északi és déli irányokba néznek.

Jelen riportunkban viszont csak és kizárólag a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. által bérelt két telekrészt vizsgáltuk a megbízásunk értelmében. A két telekrész elkülönül egymástól, így megkülönböztetjük őket már most.

1. telekrész: MOM Sport által használt telekrész, mely lekerített a szomszéd ingatlanoktól, ingatlanrészektől.

Ezen telekrész pontos méretét nem definiáltak, viszont a rendelkezésünkre bocsátott helyszínrajz és az E-közmű segítségével történt digitális mérés alapján kb. 17.570 m^2-ről van szó.

A terület, mely a telek északkeleti részén található, a Csörsz utca mentén, viszonylag szabályos, majdnem négyzet formát alkot összességében, kisebb kiszögelésekkel párosulva.

A teleknek van közvetlen útkapcsolata, utcafrontja északi tájolásúnak tekinthető és alapvetően egy teljesen lehatárolt, fizikailag kerített területrészből áll, ami változatos terepviszonyokkal jellemezhető, melyet a rá elhelyezett létesítmények kialakításánál figyelembe vettek.

A területen kapott helyet a MOM Sport néven ismert sportkomplexum, mely egy két fő traktusra osztott, többszintes épületből áll, mely egyik traktusában kapott helyet a nagyméretű sportcsarnok, a másikban az uszoda, illetve ezek mellett vannak még retail területek, fitnesz terem, klinika és egyéb kiszolgáló területek is. Ezen épület a telekrész északi oldalán található.

TERVEZET

A telek belső részein van egy 33 méteres, 8 sávos kültéri, fűthető uszoda, azt azt kiszolgáló napozó terasszal, illetve az uszoda alatti szinten egy vendéglátó egység is kialakításra került.

Ezeken kívül a telek belső részein van egy kisebb játszótér és szabadtéri kondipark, egy 50 férőhelyes kijelölt parkoló, mely az Alkotás utcáról megközelíthető a 7912/3 helyrajzi számú ingatlanon keresztül és fizetős parkolóként hasznosítja a Bérlő és ez közvetlen parkolást biztosít a MOM Sport létesítményéhez.

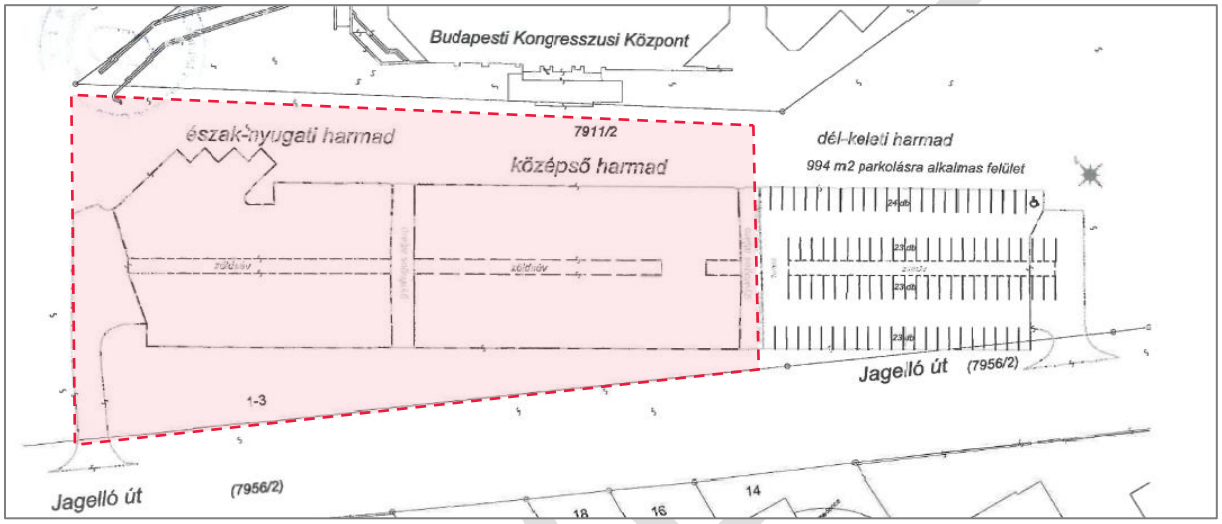
Utolsó említendő létesítményként kell felsorolni a kültéri műfüves sportpályát is, melyet befedtek.

Összességében tehát ezen telekrészen számos olyan, a sporthoz és rekreációhoz köthető funkció jelenik meg, mely szinte teljessé teszi a létesítmény sportcélú üzemeltetését. Megfontolandó, hogy esetlegesen a szabadtéren 1-2 padelpályát létesítve növeljék a funkciómixet.



2.telekrész: az úgynevezett Jagelló úti parkoló területe, mely kb. 10.323 m^2 nagyságú területet jelent.

Ez egy, a MOM Sport területétől elhatárolt, önállóan működő funkció, mely parkolóként van hasznosítva régóta. Ez egy három részre osztott parkoló, ahol kb. 278 db férőhelyes parkoló található, melyből 93 darab parkolót bérel az ingatlan Tulajdonosától a Accor-Pannonia Hotel, míg 185 db parkolót bérel a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft., úgy hogy a délkeleti harmada (a szállodához közelebb eső területrész) van az Accor-Pannonia Hotels által hasznosítva, míg a középső harmad és északnyugati harmad van üzemeltetve a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont által.



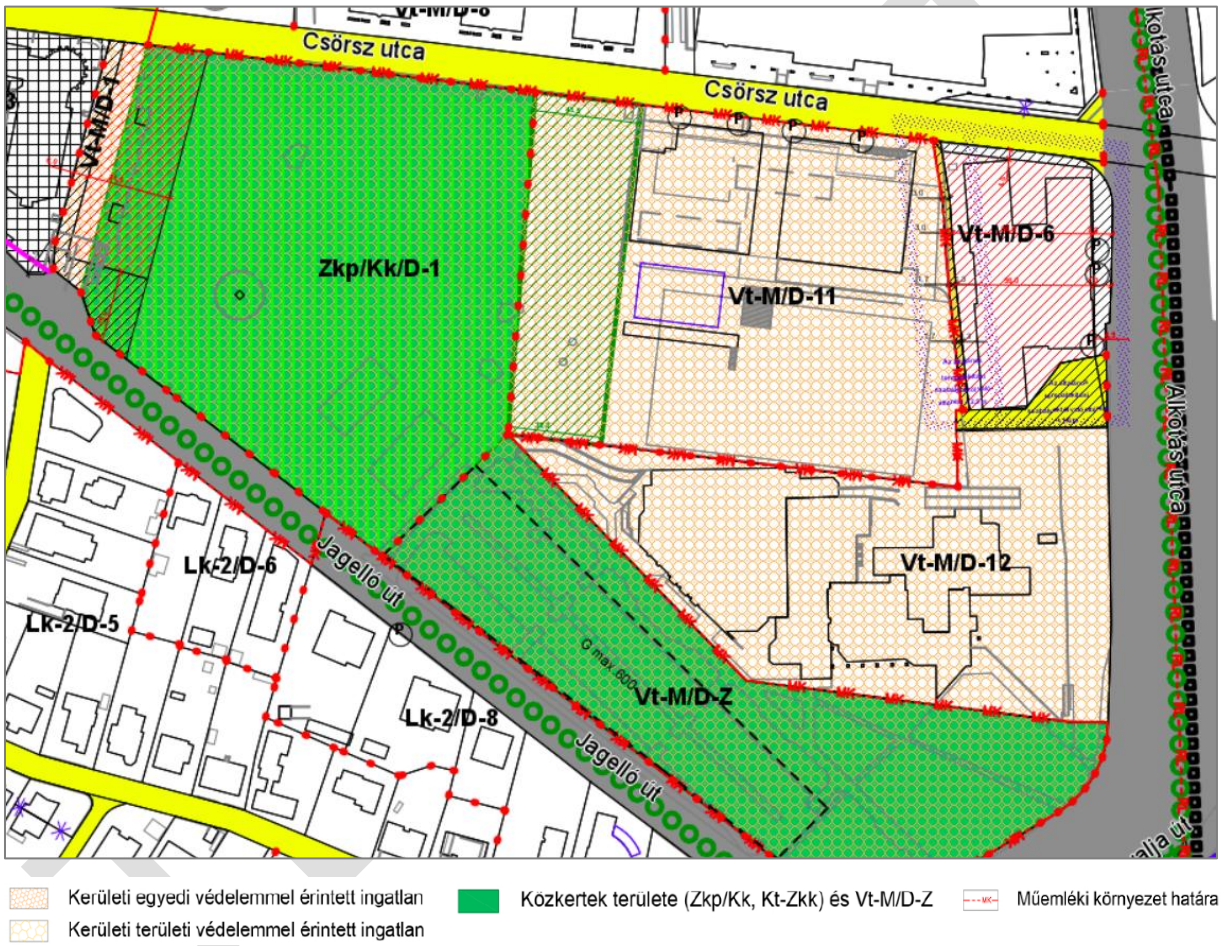


A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. által bérelt és üzemeltetett parkoló nyilvános, bárki által igénybevehető parkoló, mely a mellette található kongresszusi központban zajló rendezvény esetén tele van, egyéb esetekben is számos esetben van kihasználva.

3.6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Az elérhető adatbázisok, önkormányzati rendeletek szerint megvizsgáltuk a két ingatlanrészre vonatkozó helyi építési szabályzatokat. Az elérhető és vizsgált rendelet száma: 36/2021. (XII.14.).

A területre vonatkozó szabályozási tervlapot tartalmazza a következő ábra:



A szabályozási tervlap alapján kijelenethető, hogy a két ingatlanrész két teljesen elkülönülő szabályozási előírás alá tartozik.

Az **1-es területrész az úgynevezett Vt-M/D-11 övezetben** fekszik. Ennek főbb mutatói a következők:

Elhelyezhető funkciók: a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, c) nevelési, oktatási, d) egészségügyi, szociális, e) kulturális, közösségi szórakoztató, f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, g) szállás jellegű, h) igazgatási, i) irodai, j) sport rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

Beépítési feltételek:

- Legkisebb telekméret: 5.000 m^2;
- Beépítési mód: szabadonálló;
- Beépíthetőség:
    - felszín felett: 50%;
    - felszín alatt: 65%
- Zöldfelületi mutató: 25%
- Szintterületi mutató:
    - általános: 2,4 m^2/m^2
    - parkolási: 1,0 m^2/m^2
- Épület magasság: 4,5 – 22,5 méter

A **2-es területrész az úgynevezett Vt-M/D-Z övezetben** fekszik. Ennek főbb mutatói a következők:

Elhelyezhető funkciók: a A Vt-M/D-Z jelű építési övezetben a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei, b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, c) vendéglátó épület, d) nyilvános illemhely helyezhető el.

Beépítési feltételek:

- Legkisebb telekméret: 10.000 m^2;
- Beépítési mód: szabadonálló;
- Beépíthetőség:
    - felszín felett: 3%* (BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján);
    - felszín alatt: 0%
- Zöldfelületi mutató: 60%
- Szintterületi mutató:
    - általános: 0,02 m^2/m^2
    - parkolási: - m^2/m^2
- Épület magasság: max. 4,5 méter

TERVEZET

3.7. ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK BEMUTATÁSA

A MOM Sport néven ismert sportkomplexum ismertetését a rendelkezésünkre bocsátott, 2025. augusztus 25-i, úgynevezett 'MOM Sport létesítmények műszaki átvilágítása' című, CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. által készített dokumentum alapján, illetve a helyszíni bejáráson szerzett információk alapján tesszük meg. A dokumentumban szereplő információkat nem vizsgáltuk felül és nem minősítjük.

Az épületről általánosan

A létesítmény tervezése 2007-2008 között, kivitelezése pedig 2008-2009 folyamán történt. Az épületegyüttes eredetileg magas építészeti igényszint mellett, korszerű műszaki megoldások és tartós, esztétikus anyagok alkalmazásával épült meg. Karakteres megjelenése, sokrétű funkcionális kínálata és kedvező hegyvidéki elhelyezkedése következtében rövid idő alatt nemcsak a kerület, hanem a főváros egyik legnépszerűbb sport- és egészségügyi létesítményévé vált. A komplexum látogatottsága napjainkban is jelentős; az üzemeltetési szabályzat szerint az intézmény az év minden napján, jellemzően 06:00 és 22:00 óra között működik.



Az épület több, egymással szoros funkcionális és építészeti kapcsolatban álló épületrészből, valamint kiterjedt szabadtéri sport-, parkoló- és zöldfelületekből áll. A komplexum két legfontosabb tömbje a sportcsarnok és a fedett uszoda épülete. A két fő épületrész egymással összeépült, közöttük részben fedett, részben nyitott közlekedő- és passzázsterek biztosítják az átjárást. Az összekötő épületrészben helyezkednek el többek között a közönségforgalmi terek, a büfé, az öltözők, a vizesblokkok és az egyéb kiszolgálóhelyiségek. A komplexum többszintes kialakítású: az utcai és pályaszinti terek mellett mélygarázsi, fitnesz-, gépészeti és tetőszinti területekkel is rendelkezik. A függőleges közlekedést lépcsőházak, valamint három, egyenként 630 kg teherbírású, nyolcszemélyes OTIS személyfelvonó segíti.

A sportcsarnok többcélú, intenzív sport- és rendezvényhasználatra alkalmas térként működik. A sportfunkció mellett alkalmi rendezvények és koncertek megtartására is használható, amelyhez nagy teljesítményű villamos csatlakozópontok, szcenikai világítástechnikai tartók és külső rendezvénytechnika fogadására alkalmas infrastruktúra áll rendelkezésre. A csarnok világítását korszerű LED-fényvetők biztosítják, amelyek szakaszolhatóan, az aktuális használati igényeknek megfelelően kapcsolhatók. Az épületrészhez öltözők, vizesblokkok, közlekedők, tárolók, technikai helyiségek és üzemi

TERVEZET

udvar kapcsolódnak. A keleti oldalon elhelyezkedő üzemi udvar a Csörsz utca felől önálló gépjármű-kapcsolattal rendelkezik, és lehetővé teszi a rendezvénytechnikai eszközök, sportfelszerelések és egyéb nagyméretű berendezések be- és kiszállítását.



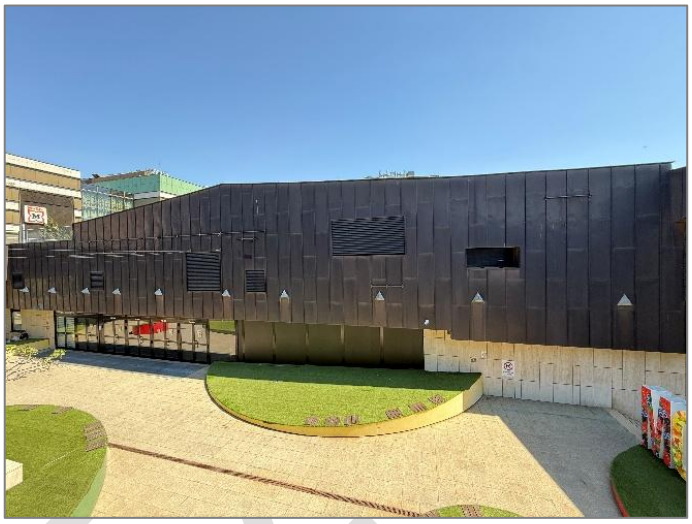
A fedett uszoda három medencét foglal magába: egy 25 méteres, nyolcpályás úszómedencét, egy tanmedencét és egy élménymedencét. A medencetereket lelátók, öltözők, szaunák, vizesblokkok, kiszolgálóhelyiségek, valamint uszodagépészeti terek egészítik ki. Az úszómedence vasbeton szerkezetű, megemelt kialakítású, és mintegy 4 méteres kiosztásban elhelyezett vasbeton oszlopokra támaszkodik. A medencefenék szerkezetileg megfelelő, vízzáró állapotúnak bizonyult, ugyanakkor az oldalfalak felső zónáiban, a túlfolyóvályúk, folyókák és szerkezeti csatlakozások környezetében több helyen vízszivárgás jelentkezett. Az úszó- és élménymedence közötti födémen szintén repedések és átázások voltak tapasztalhatók. A korábbi injektálásos javítások csak részben jártak eredménnyel, ezért a probléma végleges megoldása részletes feltárást, a vízszigetelések és burkolatok komplex felújítását igényli.

A medencék vízforgató és vízkezelő rendszerei működőképesek, a medencevíz minőségével kapcsolatban hatósági kifogás nem merült fel. Ugyanakkor a beltéri uszoda kiegyenlítő tartályainak állapota jelentős üzembiztonsági kockázatot jelent: a vékony falú tartályok megerősítése helyenként utólagos bandázsolással történt, az egyik tartálynál pedig már szivárgást is észleltek. A medencetér légtechnikai rendszere biztosítja a fűtést, a frisslevegő-ellátást és a párátlanítást, azonban egyes légkezelők kapacitása és állapota már nem megfelelő. Az alsó légrétegek elégtelen átöblítése, valamint a magas relatív páratartalom miatt a szellőzés áttervezése és korszerűsítése indokolt.

A sport- és uszodai funkciókat kiterjedt öltözői és vizesblokk-rendszer szolgálja ki. Ezek a helyiségek alapvetően rendeltetésszerűen használhatók, a berendezések működőképesek, állapotuk azonban az épület általános avultságát tükrözi. A burkolatok, szaniterek, szerelvények és belső felületek jelentős része felújításra érett, elsősorban esztétikai és komfortszempontú korszerűsítést igényel. A közlekedőkben és közönségforgalmi területeken a padlóburkolatok több helyen kopottak, csorbultak vagy elmozdultak, a festett falfelületeken pedig az intenzív használat nyomai figyelhetők meg. Különösen az uszoda és a sportlétesítmények bejárati terei, valamint a központi büfé környezete mutat avult, egységes felújításra szoruló megjelenést.

TERVEZŐ

A létesítmény egyik jelentős funkcionális egysége a többszintes fitnesz- és konditerem, amelyhez spinningterem, jógaterem, eredetileg squashpályák (melyeket mára megszüntettek), wellnessfunkciók, öltözők, irodák, recepció és büfé kapcsolódik. A fitneszterületek jelentős része bérleményként működik, és belsőépítészeti állapotuk általában kedvezőbb a központi üzemeltetésű részekénél. A mínusz második szinten ugyanakkor falfelázások, valamint a padlóburkolat és az aljzat felpúposodása tapasztalható, ami feltehetően vízszigetelési, illetve dilatációs problémákra vezethető vissza. A fitneszterület saját folyadékhűtővel és több légkezelő berendezéssel rendelkezik, miközben a fűtési energia részben a sportközpont központi rendszeréről, elszámolási hőmennyiségmérőn keresztül érkezik.



A Csörsz utcai szinten több kereskedelmi és szolgáltató bérlemény működik. Ezek között étterem, irodák, kozmetikai és szépségápolási szolgáltatások, valamint egyéb kisebb üzleti egységek találhatók. A bérlemények belső kialakítása jellemzően a bérlők saját beruházásában valósult meg, ennek következtében műszaki és esztétikai állapotuk általában jobb, rendszeresen karbantartott. A kisebb bérlemények többnyire leválasztásra kerültek a központi gépészeti rendszerekről, és csak almérővel ellátott elektromosenergia- és ivóvíz-csatlakozást kapnak; saját fűtési, hűtési, szellőzési és belső gépészeti rendszerük kialakításáról a bérlők gondoskodnak. A Csörsz utcai étterem önálló hűtési-fűtési és gázellátási rendszerrel, saját mérővel, valamint zsírfogóval rendelkezik, szellőző légkezelője ugyanakkor a sportközpont gépházában található.

Az épületegyüttes építészeti karakterének meghatározó eleme a sportcsarnok és az uszoda eltérő tömege, valamint az ezeket egységbe foglaló, mozgalmas tetőgeometria. A homlokzatokon és a tetőn alkalmazott jellegzetes, korcolt rézburkolat a hegyvidéki környezet domborzati viszonyaira reflektáló, egyedi megjelenést biztosít. A tető architektúrája az épület egyik legértékesebb formai eleme, amely építészeti kvalitásából az eltelt idő ellenére sem veszített. A rézfedés azonban rendszeres szakipari karbantartást igényel; több helyen repedt forrasztások és csapadékvíz-elvezetési hiányosságok jelentkeztek. Az üzemeltető tájékoztatása szerint a vápák végén elhelyezett összefolyók nagyobb záporok esetén nem képesek megfelelően elvezetni a vizet. A tető vályúfűtési rendszere jelenleg üzemen kívül van, a fűtővezetékek sérültek és rendezetlenek.

A Csörsz utcával párhuzamosan húzódó, részben járható lapostetők állapota kedvezőtlenebb. A lágyfedés több helyen meggyűrődött, napvédő és leterhelő rétegét a csapadék részben elmosta. A fedésre telepített fa járófelület erősen elhasználódott, helyenként már balesetveszélyes, ezért az érintett tetőterületek használatát korlátozták. A tetőn 2024-ben egy 300 kWp névleges teljesítményű – 340 kWp panelkapacitású – fotovoltaikus kiserőmű létesült, három darab 100 kW-os Huawei inverterrel. A rendszer a sportközpont pillanatnyi villamosenergia-fogyasztását csökkenti, hálózati visszatáplálás

TERVEZET

nélkül. A napelemes rendszer egyes DC-kábelezési, érintésvédelmi, EPH- és villámvédelmi részletei azonban javítást igényelnek.

Az épület fűtési és használatimelegvíz-ellátása alapvetően földgázra épül. A komplexumhoz két gázüzemű kazánház tartozik: a központi kazánház az épületegyüttes komfortfűtési, légtechnikai és medencetechnológiai hőigényét szolgálja ki, míg a külső kazánház a szabadtéri medence és a hozzá kapcsolódó kiszolgálóhelyiségek ellátását biztosítja. A külső kazánházban két, egyenként 1 100 kW teljesítményű Hoval Max 3 kazán található. A központi hűtési rendszer folyadékhűtőinek teljes cseréje 2024-ben megtörtént, így ezek a berendezések korszerűek. Ezzel szemben a főbb kazánok, légkezelők, szivattyúk és egyéb gépészeti elemek jelentős része még az eredeti, 2006–2008 közötti kivitelezési időszakból származik. A műszaki átvilágítás megállapítása szerint a gépészeti rendszerek átfogó cseréjével a következő öt éven belül számolni kell. A korszerűsítést nehezítheti, hogy az új berendezések várhatóan nem minden esetben helyezhetők el a meglévő gépházakban, ezért helyiségek átalakítására vagy bővítésére is szükség lehet.

A létesítmény villamosenergia-ellátását a pinceszinten telepített 10/0,4 kV-os transzformátorállomás biztosítja. A transzformátor teljesítménye 1 000 kVA, míg a lekötött teljesítmény 650 kVA. A 2024. július és 2025. június közötti éves villamosenergia-felhasználás megközelítette az 1,71 millió kWh-t. A főelosztó és a középfeszültségű rendszer alapvetően megfelelő, rendszeresen karbantartott állapotú, ugyanakkor az épületben az évek során végzett átalakítások és bővítések következtében az alelosztók és kábelhálózatok kialakítása nem mindenhol egységes vagy megfelelően dokumentált. A világítótestek mintegy 90%-át már energiatakarékos LED-es berendezésekre cserélték, bár az uszoda egyes részein és a külső világításban még hagyományos fémhalogén fényforrások is működnek.

A kiemelt villamos fogyasztók tartalék energiaellátását egy 250 kVA teljesítményű, automatikusan induló dízelaggregátor biztosítja. Emellett több szünetmentes tápegység működik az erősáramú és informatikai rendszerek ellátására, ezek közül azonban két régebbi, 15 kVA-es berendezés már üzemen kívül van és cserére szorul. Az épület központi felügyeleti rendszere a kazánok, légkezelők, hűtési-fűtési rendszerek, uszodatechnikai berendezések, valamint a tűz- és füstvédelmi csappantyúk vezérlését és állapotjelzését látja el. A 2007-ben kialakított központi BMS-rendszer mára műszakilag elavult, és a vizsgálat időpontjában meghibásodás miatt csak kézi üzemeltetés volt lehetséges. Rövid távú teljes korszerűsítése ezért indokolt.

A biztonságtechnikai és gyengeáramú rendszerek kiépítettsége összességében megfelelő. A 2020-ban felújított automatikus tűzjelző rendszer működőképes és rendszeresen karbantartott. Az épületben beléptető-, informatikai, vagyonvédelmi, CCTV-, CO-jelző-, parkoló- és hangosítórendszer is működik. A kamerarendszer összesen 72 kamerából áll, és a közönségforgalmi, sport-, fitnesz-, uszodai és külső területeket egyaránt lefedi. A sportcsarnok külön optikai hálózati csatlakozást kapott a sport- és rendezvényközvetítések kiszolgálására. Egyes rendszerek – például a központi hangosítás, az eredményjelzők és a sportcsarnok beléptetőkapui – ugyanakkor már nem működnek, illetve ideiglenes külső eszközökkel kerülnek kiváltásra.

TERVEZET

Tartószerkezeti szempontból az épületegyüttes összességében megfelelő állapotú. A helyszíni vizsgálat során általános, az épület stabilitását veszélyeztető szerkezeti hibát vagy jelentős elmozdulást nem azonosítottak. A medencetér vízszigetelési és ázási problémái, valamint a mélygarázsi rámpa melletti vasbeton támfal függőleges repedései ugyanakkor célzott beavatkozást igényelnek. A támfal repedéseinél elmozdulás nem volt tapasztalható, ezért azok időjárás- és UV-álló, rugalmas anyaggal történő szakszerű lezárása javasolt.

Összességében a MOM Sport nagy forgalmú, kiemelkedő funkcionális és városszerkezeti jelentőségű, építészetileg karakteres sport- és szolgáltatókomplexum. Az épület alapvető szerkezetei stabilak, funkciói működőképesek, az üzemeltető a folyamatos használhatóságot jelentős erőfeszítéssel fenntartja. A közel két évtizedes, rendkívül intenzív használat, a gyakorlatilag folyamatos üzem, valamint a nagyobb felújítási ciklusok elmaradása következtében azonban az épület számos része műszakilag és esztétikailag avult. Különösen az uszodai vízszigetelések, a medencetechnikai tartályok, a légtechnikai és gépészeti rendszerek, a központi épületfelügyelet, a felvonók, egyes villamos és biztonsági rendszerek, továbbá a tetők és közönségforgalmi terek igényelnek jelentős beavatkozást. A szükséges felújítás ezért nem kezelhető kizárólag kisebb karbantartások sorozataként: közép- és hosszú távú, szakáganként összehangolt, ütemezett rekonstrukciós program végrehajtása indokolt.

Kültéri létesítmények

A szabadtéri területeken egy 33 méteres, kültéri úszómedence, műfüves labdarúgópálya, időszakosan fedett sportpálya, szabadtéri fitneszeszközök, játszótér, burkolt közlekedőterületek, parkolók és kiterjedt zöldfelületek találhatók.

A szabadtéri medence vízforgató gépészete megfelelően működik, a medence körüli nagyelemes burkolatok azonban több helyen megsüllyedtek vagy elmozdultak. A hibák részben a feltöltés konszolidációjára, részben a burkolati és vízelvezetési problémákra vezethetők vissza, és helyenként balesetveszélyt jelentenek. A lábmosók víztakarékossági okból használaton kívül voltak, holott higiéniai szempontból folyamatosan áramló, fertőtlenített víz biztosítása szükséges.

A műfüves pálya burkolata és felszerelései kopottak, de még rendeltetésszerűen használhatók. A szabadtéri fitnesz- és játszóeszközök, valamint a hozzájuk kapcsolódó gumiburkolatok jelentősebb avulást mutatnak. A sportpálya fölé emelt, eredetileg ideiglenes jellegű, de tartósan megmaradt sátorszerkezet állapota korának megfelelő, gépészeti fűtőberendezése azonban rendkívül elhasználódott. A 2008-as gyártású gázüzemű hőlégbefúvó karbantartási háttere és pontos műszaki dokumentációja nem ismert, ezért működtetése kockázatos, soron kívüli cseréje indokolt.

A létesítmény parkolási lehetőségeit mélygarázs, belső felszíni parkoló, valamint a Kongresszusi Központ felőli, Jagelló útról elérhető fizetős külső parkoló biztosítja. A parkolók sorompós beléptető rendszerrel működnek, a külső parkoló jegyes és alkalmazásalapú fizetésre is alkalmas. A burkolatok általánosságban használhatók, ugyanakkor több helyen süllyedések, nyomvályúk, sérült szegélyek és

TERVEZET

megmozdult térkövek figyelhetők meg. Különösen a mélygarázshoz vezető út és a fitneszbejáratok környezetében szükséges a balesetveszélyes burkolatok javítása.

A létesítmény beruházási igénye

A szöveges jelentésből költségszempontból az alábbi fő következtetések vonhatók le, de összességében megállapításra került, hogy a MOM Sport szükséges műszaki felújítását nagyságrendileg 1,5 milliárd Ft-ra becsülik.

- A következő öt éven belül a teljes épületgépészet cseréjével számolnak.
- Az új gépészeti berendezések várhatóan nem férnek el mindenhol a meglévő gépházakban, ezért a csere helyiségátalakítással vagy bővítéssel is járhat.
- A tanmedence és az élménymedence légkezelői cserére szorulnak, és több más légkezelő berendezés is élettartama végéhez közelít.
- A három OTIS személyfelvonó teljes cseréjét 1–2 éven belül indokoltnak tartják.
- Az uszodában komplex vízszigetelési és burkolatfelújítás szükséges; az úszómedence fóliázását a szakértők nem támogatják. A végleges megoldás vélhetően jelentős feltárási és szerkezetjavítási költséggel jár.
- A kiegyenlítő tartályok sürgős cserét igényelnek, mert állapotuk üzembiztonsági kockázatot jelent.
- A központi BMS épületfelügyeleti rendszer rövid távú teljes korszerűsítése javasolt.
- A tetőkön a rézfedés javítása, a lapostető vízszigetelésének felújítása, a járófelületek cseréje és a vápafűtés újjáépítése szükséges.
- Az elhasználódott sátorfűtés soron kívüli cserére szorul.
- A közönségforgalmi terek, sportcsarnok, uszoda, öltözők, vizesblokkok és büfé területén általános építészeti-belsőépítészeti felújítást tartanak szükségesnek.
- A külső burkolatok, medencekörnyezet, utak, lépcsők és sportburkolatok részleges vagy teljes helyreállítása is indokolt.
- A villamos hálózatnál és a napelemes rendszernél több javítás, továbbá villámvédelmi, EPH-, biztonsági világítási és kábelezési beavatkozás szükséges.

Értékbecslési szempontból tehát a jelentés alapján nem egyszerű karbantartási hátralékról, hanem több szakágat érintő, jelentős összegű rekonstrukciós igényről beszélhetünk. A legnagyobb várható

TERVEZET

költségtételeket a teljes gépészeti rekonstrukció, az uszoda vízszigetelési és medencetechnikai felújítása, a tetőfelújítás, a felvonók cseréje, valamint a BMS és kapcsolódó villamos rendszerek korszerűsítése jelentheti.

3.8. ALAPTERÜLETEK ÖSSZESÍTÉSE

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok között szerepelt egy részletes helyiség-lista is az épületről, mely alapján elkészítettük az épület összesített alapterületi kimutatását. Ezt tartalmazza a következő táblázat:

Szint megnevezése	Nettó alapterület
-1 szint: parkolózóna	2 651,62 m²
-1 szint: közlekedőzóna	34,81 m²
-1 szint: fitness helyiségcsoport	465,98 m²
-1 szint: gépészeti helyiségcsoport	857,46 m²
Összesen:	**4 009,87 m²**
0 szint: sportcsarnok	2 443,66 m²
0 szint: közlekedőzóna	52,34 m²
0 szint: passzázs helyiségcsoport	508,09 m²
0 szint: uszoda	687,96 m²
Összesen:	**3 692,05 m²**
1 szint: étterem	223,09 m²
1 szint: közlekedőzóna	32,26 m²
1 szint: sportcsarnok	522,26 m²
1 szint: uszoda	275,04 m²
1 szint üzletek	207,65 m²
Összesen:	**1 260,30 m²**
2 szint: gépészeti helyiségcsoport	436,12 m²
2 szint: iroda csoport	235,65 m²
2 szint: közlekedőzóna	19,42 m²
Összesen:	**691,19 m²**
Mindösszesen:	**9 653,41 m²**

3.9. SWOT Analízis

Az ingatlan főbb tulajdonságait egy úgynevezett SWOT analízis formájában foglaljuk össze a következőkben.

Erősségek	Gyengeségek
• Kiváló, magas presztízzsel bíró lokációban fekszik az ingatlan • A kiadható retail területek magas arányban vannak bérbeadva. • Statikailag jó állapotú épület • Lennének fejlesztési lehetőségek az épület bővítésére	• Az elmaradt fejlesztések miatt szükséges egy nagyobb beruházást megvalósítani (CÉH Zrt. által 1,5 Mrd.-Ft-ra becsülve) • Az uszoda üzemeltetése nem profitábilis • Speciális, alternatív hasznosítással nem igazán rendelkező épület • A Jagelló úti parkolóra vonatkozó helyi építési szabályzat szerint nem igazán fejleszthető, beépíthető jelenleg • Napelemes rendszer problémái
Lehetőségek	**Kockázatok**
• Potenciális fejlesztések vizsgálata a MOM Sport épület emelet ráépítésével • A MOM Sport épület tetőteraszát bérbeadni • Jagelló úti parkolóra vonatkozó HÉSZ megváltoztatásával egy potenciális fejlesztési területet létrehozni és értékesíteni • CÉH által készített tanulmány szerinti műszaki beruházásokat megvalósítani, ami akár üzemeltetési szinten is okozhat javulást • Fúrt kút fúrása, ami lehetne racionalizálni a vízfogyasztást • Üzemeltetési díjak átvilágítása és racionalizálása	• A szükséges beruházások elmaradásával működési zavarok és hosszabb leállások is szükségesek lesznek • Bérlők esetleges kivonulása az épületből szerződés lejárta előtt • Energia intenzív tevékenység, így az energiaárak nagyban hatással vannak az üzemeltetésre

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu

Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

4.1. PIACI BÉRLETI DÍJ DEFINÍCIÓJA

A vagyonértékelői riportunkban a következő értékdefiníciókból indultunk ki (*ezek forrása: MNB 18/2022. XII.1.számú ajánlása, IVS, RICS Red Book*):

Piaci bérleti díj (MNB ajánlás szerint)

„Az a becsült összeg, melyen egy ingatlan az értékbecslés fordulónapján megfelelő bérleti feltételek mellett bérbe adható, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között megfelelő értékesítési időtartamot és nyilvános piacra bocsátást feltételezve, ahol a felek jól informáltan, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el".

Piaci bérleti díj (RICS Red Book Global Standards)

„Az a becsült összeg, amelyért egy ingatlanhoz fűződő érdekeltséget az értékelés fordulónapján bérbe adnának ügyleti szándékkal rendelkező bérbeadó és ügyleti szándékkal rendelkező bérlő között, megfelelő bérleti feltételek mellett, független felek közötti ügyletben, megfelelő marketinget követően, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el."

4.2. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Szakvélemény elkészítése során a MOM Sportközpont piaci bérleti díját a Jagelló úti földszinti (*utcaszinti*) gépkocsiparkolóval együtt számítva, illetve attól külön is meg kell állapítani, vagyis két különböző szcenáriót kellett vizsgálni a piaci bérleti díj kapcsán:

A. Teljes komplexum piaci bérleti díja
B. MOM Sport komplexum piaci bérleti díja (Jagelló úti parkoló nélkül)

4.3. BÉRLETI SZERZŐDÉS FELTÉTELRENDSZERE

Szabványok szerinti értelmezés

Az IVS és a RICS szerint a piaci bérleti díj önmagában, a feltételek rögzítése nélkül nem értelmezhető. Ugyanazon ingatlan piaci bérleti díja jelentősen eltérhet attól függően, hogy milyen jogokat, kötelezettségeket, költségviselést és kockázatmegosztást feltételezünk.

Az IVS 2025 definíciója szerint a piaci bérleti díj:

Az a becsült összeg, amelyért valamely ingatlanhoz fűződő érdekeltséget az értékelés napján, megfelelő bérleti feltételek mellett, egymástól független, hajlandó bérbeadó és hajlandó bérlő között, megfelelő marketingtevékenységet követően lehetne bérbe adni, feltételezve, hogy a felek tájékozottan, körültekintően és kényszertől mentesen jártak el.

TERVEZET

A RICS Red Book átveszi ezt a definíciót, és kifejezetten előírja, hogy a piaci bérleti díj közlésekor az alkalmazott „appropriate lease terms", vagyis megfelelőnek tekintett fő bérleti feltételeket is meg kell adni.

Fontos még azt is tisztázni, hogy a riportunkban vizsgált bérleti díj az úgynevezett Headline rent, vagy az Effective rent kérdésére ad-e választ. A kettő közötti különbség:

- **headline rent:** a szerződésben szereplő névleges bérleti díj;
- **effective rent:** a bérletmentes időszakokkal, hozzájárulásokkal és egyéb ösztönzőkkel korrigált tényleges gazdasági bérleti díj.

Összegzés

A meghatározott piaci bérleti díj az értékelés fordulónapján, az ingatlan tekintetében tipikus és a piaci szereplők által elfogadható bérleti feltételeket feltételezi.

A közölt összeg nettó alapbérleti díj, amely az általános forgalmi adót, a közüzemi díjakat, az üzemeltetési és közös költségeket, valamint az egyéb szolgáltatások ellenértékét nem tartalmazza.

A bérleti díj meghatározása során feltételeztük, hogy az ingatlan megfelelő marketingtevékenységet követően, egymástól független, tájékozott, körültekintően eljáró és kényszertől mentes felek között kerül bérbeadásra.

A piaci bérleti díjhoz kapcsolódó feltételezett bérleti időtartamot, indexálást, felmondási lehetőségeket, költségviselést, műszaki átadási állapotot, használati korlátozásokat és albérletbe adási jogokat az alábbiakban részletesen rögzítettük.

A rendelkezésünkre bocsátott 'Előterjesztés a Képviselő-testület ülésére' című, 2026. szeptemberi dokumentumban a Megrendelőnk a következő szempontokat, feltételeket fogalmazta meg a Bérleti szerződés kapcsán:

1. felhasználás módja: a Sportcentrum sport-, szabadidősport-, rekreációs és ide kapcsolódó szolgáltatási, közösségi célú tevékenységek céljára történő használata, működtetése.
2. a bérleti díj összege minden év január 1. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
3. a bérlő köteles a mindenkori havi közüzemi díjak megfizetésére.
4. a bérlő a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat sportfeladatairól, a helyi sporttevékenység támogatásáról szóló a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2011. (III.29.) önkormányzati rendelete, valamint a sportról szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1)-(2) bekezdésben rögzített, a helyi önkormányzatok sporttal kapcsolatos feladatainak ellátását, illetve ellátásának feltételeit magas színvonalon biztosítani köteles.

TERVEZET

5. a bérbeadó előzetes hozzájárulásával a bérlő jogosult a Sportcentrum egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

4.4. FELADAT MEGVÁLASZOLÁSA

4.4.1. Üzemgazdasági eredmény

A riportunk elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a Megrendelőnk a mostani üzemeltető/bérlő (Hegyvidéki Sport Kft.) üzemgazdasági adatait, melyből elemzést készítettünk. Ennek főbb megállapításai:

EREDMÉNYKIMUTATÁS (adatok E Ft-ban)	2023	2024	2025	2026H1
I. Értékesítés nettó árbevétele	*1 130 404*	*1 414 465*	*1 436 894*	*633 022*
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	*0*	*0*	*0*	*0*
III. Egyéb bevételek	*81 242*	*5 796*	*4 681*	*524*
IV. Anyagjellegű ráfordítások	*835 888*	*1 293 608*	*1 173 665*	*502 618*
V. Személyi jellegű ráfordítások	*306 353*	*296 143*	*311 865*	*158 149*
VI. Értékcsökkenési leírás	*23 289*	*20 561*	*18 521*	*9 371*
VII. Egyéb ráfordítások	*14 480*	*13 897*	*17 398*	*124*
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	**31 636**	**-203 948**	**-79 874**	**-36 716**
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	*896*	*1 380*	*1 110*	*383*
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	*24*	*20*	*94*	*16*
B. Pénzügyi műveletek eredménye	**872**	**1 360**	**1 016**	**367**
C. Adózás előtti eredmény	**32 508**	**-202 588**	**-78 858**	**-36 350**
Adófizetési kötelezettség	1 578	2 557	2 597	0
D. Adózott eredmény	**30 930**	**-205 145**	**-81 455**	**-36 350**
EBITDA	**54 926**	**-183 387**	**-61 353**	**-27 345**
EBITDA margin	*4,9%*	*-13,0%*	*-4,3%*	*-4,3%*

Ezek alapján megállapítható, hogy a létesítmény üzemeltetése évek óta negatív, 2023-ban is csak egy, a Honvédelmi Minisztériumtól érkezett támogatása tudta pozitívba billenteni az eredményt, anélkül negatív lett volna az is.

Az értékelésünk elkészítésekor feltételeztük, mivel másra nem volt lehetőségünk, hogy a létesítményt üzemeltető cég optimálisan üzemelteti a létesítményt, tehát törekszik arra, hogy mind a bevételek során, mind a költségek terén a lehető legjobb működési feltételek mellett működjön, a profit reményében. E nélkül a megállapításaink nem értelmezhetők.

4.4.2. A levezetés logikája

A piaci bérleti díj megállapításának módszerét nem az értékelő szabad választása, hanem az ingatlan jellege határozza meg. A MOM Sportközpont uszodából, sportcsarnokból, műfüves pályából, fitnesz- és wellnessrészből, rendezvényterekből, vendéglátó egységekből és felszíni parkolóból álló, egyedi hasznosítású létesítmény. Értéke nem az épület fizikai jellemzőiből, hanem az általa hordozott üzleti

tevékenység jövedelemtermelő képességéből ered. A RICS Valuation – Global Standards VPGA 4 az ilyen ingatlanokat kereskedelmi tevékenységhez kötött ingatlanként (trade related property) kezeli.

Ebből három módszertani következtetés adódik.

- Az összehasonlító megközelítés nem alkalmazható vezető módszerként. Uszodával kombinált, közfeladat-ellátási kötöttséggel terhelt sportkomplexumok nem képeznek bérleti piacot Budapesten; nincs olyan összehasonlítható tranzakció, amelyből fajlagos bérleti díj vezethető le. A RICS Comparable evidence in real estate valuation professional standard éppen azt írja elő, hogy gyenge vagy hiányzó bizonyíték esetén ezt ki kell mondani, nem pedig kényszerített analógiákkal pótolni.

- A pótlási költség alapú megközelítés (DRC) a bérleti díj megállapítására nem alkalmas. A DRC az ingatlan tőkeértékét közelíti, nem pénzáram-alapú, és nem mond semmit arról, hogy a létesítmény képes-e bérleti díjat kitermelni. Keretadó kontrollként elvégzése indokolt, de nem helyettesíti a jövedelemalapú levezetést.

- A vezető módszer a jövedelemalapú megközelítés jövedelemosztásos változata (profits method). Ez a módszer azt vizsgálja, hogy a létesítmény üzemeltetéséből származó fenntartható eredményből — az üzemeltető jogos részesedése után — mennyi marad az ingatlan tulajdonosának. Ez a maradék a piaci bérleti díj.

4.4.3. A jövedelemosztásos módszer

A jövedelemosztásos módszer négy lépésből áll. A lépések sorrendje kötött, és a harmadik lépés — az üzemeltető részesedésének elsőbbsége — az, amelyet a gyakorlatban a leggyakrabban kihagynak.

#	Lépés	Tartalom
1.	Fenntartható forgalom (fair maintainable trade)	Az a forgalom, amelyet egy ésszerűen hatékony üzemeltető (reasonably efficient operator) az ingatlanból tartósan elérhet — nem pedig a jelenlegi üzemeltető tényleges forgalma.
2.	Fenntartható üzemi eredmény (fair maintainable operating profit)	A fenntartható forgalomból levezetett, normalizált üzemi eredmény, az egyszeri és nem ismétlődő tételek kiszűrésével, a bérleti díj és az értékcsökkenés visszaadásával.
3.	A megosztható eredmény felosztása	Az eredményből először az üzemeltető részesedik: a saját tőkéjére jutó hozam, a vállalkozói kockázat ellenértéke, valamint a szerződés szerint őt terhelő felújítási és pótlási tartalék.
4.	A piaci bérleti díj	A 3. lépés utáni maradék. Ha ez nulla vagy negatív, a piaci bérleti díj nulla.

A megosztható eredmény mércéje az EBITDAR: az üzemi eredmény, visszaadva az értékcsökkenést és a tulajdonosnak fizetett ingatlanbérleti díjat, kiszűrve az egyszeri tételeket. A mutató azért alkalmas

TERVEZET

erre a célra, mert bérletidíj-semleges: a fizetett díj mértékétől független, hiszen magasabb díj esetén az üzemi eredmény pontosan ugyanennyivel alacsonyabb.

Millió Ft	2023	2024	2025	2026 H1
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	31,6	−203,9	−79,9	−36,7
+ értékcsökkenési leírás	23,3	20,6	18,5	9,4
+ ingatlanbérleti díj a Megrendelő felé	23,8	33,4	34,6	18,1
− egyszeri honvédelmi minisztériumi támogatás	−79,4	—	—	—
= EBITDAR	**−0,7**	**−150,0**	**−26,7**	**-9,3**

A vizsgált négy időszakban a létesítmény bérletidíj-fizető képessége tehát nulla vagy negatív. A 2023-as év csak látszólag nyereséges: a 31,6 millió Ft-os üzemi eredményt kizárólag a 79,4 millió Ft-os egyszeri támogatás okozta. A 2024-es év kiugró energiaköltsége (431,0 millió Ft) egyedi hatás. Bázisévnek a 2025-ös évet tekintjük.

Tehát ez alapján a feltett kérdésekre a következő válaszokat kellene adni:

A. Teljes komplexum piaci bérleti díja: 0.-Ft
B. MOM Sport komplexum piaci bérleti díja (Jagelló úti parkoló nélkül): 0.-Ft

A két eredményben nincs különbség, mivel a Jagelló úti parkoló nélkül a MOM Sport létesítményének üzemeltetése még nagyobb negatív eredményt adna, így gyakorlatilag habár megvalósítható lenne a leválasztás, de azt nem célszerű megtenni.

4.4.4. Számítás ellenőrzése, folytatása

A tényleges eredményre alapított megállapítás önmagában nem volna védhető. A VPGA 4 szerinti jövedelemosztásos módszer nem a jelenlegi üzemeltető teljesítményét, hanem az ésszerűen hatékony üzemeltető által elérhető fenntartható eredményt veszi alapul. Jogos ellenvetés volna, hogy a jelenlegi eredményt az üzemeltetés hiányosságai rontják: a CÉH Zrt. műszaki átvilágítása szerint az épületfelügyeleti (BMS) rendszer leállt, így nincs központi energiafelügyelet és hőmérséklet-szabályozás, karbantartási terv nem létezik, az üzemeltetés reagáló jellegű, a napelemes kiserőmű telepítése nem szabványos, a beltéri medence pedig szivárog.

Az értékelés ezért nem a tényleges eredményt veszi alapul, hanem beszámítja azt a javulást, amelyet egy ésszerűen hatékony üzemeltető a jelenlegi műszaki adottságok mellett elérhetne. A 2025-ös energia- és vízköltség 348,2 millió Ft, a személyi jellegű ráfordítás 311,9 millió Ft; ezek azok a tételek, amelyeken az érdemi javulás egyáltalán elérhető.

Hangsúlyozzuk: a normalizálás nem a felújítás utáni állapotot feltételezi. A felújítás a tőkeoldalon jelenik meg, és a tartalékolási kötelezettségként kerül figyelembevételre. A hatékonyságjavulás itt kizárólag azt jelenti, amit beruházás nélkül, jobb üzemeltetési gyakorlattal el lehet érni — működő épületfelügyelet, tervszerű karbantartás, energiagazdálkodás.

TERVEZET

4.4.5. A megosztható eredmény felosztása

A jövedelemosztásos módszer lényege, hogy a fenntartható eredményből nem a tulajdonos részesedik először. A bérlő azért vállalja az üzemeltetést, mert a saját befektetésére és kockázatvállalására megtérülést vár; a bérleti díj az ezután fennmaradó rész. Három tétel előzi meg tehát a bérleti díjat.

A bérlő saját tőkét fektet be: forgótőkét, üzemeltetési eszközöket, informatikai és kasszarendszert, arculatot, induló marketinget, valamint a birtokbavételkor szükséges azonnali javításokat. A jelen értékelés e tőkeigényt 250 millió Ft-ban feltételezi, ami a 9 653 m²-es létesítményre vetítve mintegy 26 000 Ft/m². Ez egy szakértői becslés.

A befektetett tőkére vonatkozó hozamelvárást 13%-ban feltételezzük. Ez saját tőke jellegű, vállalkozói kockázatot hordozó befektetés hozamelvárása egy tartósan veszteséges, tőkeigényes, hatósági és közfeladati kötöttségekkel terhelt tevékenységben. Összehasonlításul: a kockázatmentes ráta a fordulónap környékén 5,53%, a budapesti prime ingatlanhozamok 6,25–7,25% között mozognak; a működési kockázatot hordozó üzemeltetői tőke hozamelvárása ezeket lényegesen meghaladja.

A feltételezett bérleti feltételek szerint a teljes körű karbantartás és felújítás a bérlőt terheli. A CÉH Zrt. átvilágítása mintegy 1,5 milliárd Ft nagyságrendű halasztott felújítási igényt tárt fel, sürgős beavatkozást igénylő tételekkel: a beltéri medence szivárgása, a 2006–2008-as korú, élettartamuk végén járó gépészeti berendezések, a leállt BMS, valamint az előírásoknak nem megfelelő villámvédelmi és EPH-hálózat. Egy ésszerűen hatékony üzemeltető ezt a terhet a bérleti ajánlatában beárazza.

A tartalékolás mértékét két szinten vizsgáljuk: az elszámolt értékcsökkenés szintjén (18,5 millió Ft/év), illetve a halasztott felújítási hátralék tizedének megfelelő szinten (150 millió Ft/év).

Az alábbi tábla az „A” értékelési egységre (Sportközpont a Jagelló úti parkolóval) mutatja a levezetést, millió Ft-ban, éves szinten. Az utolsó sor a „B” egység (parkoló nélkül) eredménye, amely a parkoló 76,5 millió Ft-os nettó jövedelmével tér el.

Millió Ft / év	1. Óvatos	2. Közép	3. Nagyvonalú	4. Szélső
Tényleges EBITDAR (2025)	−26,7	−26,7	−26,7	−26,7
+ energiahatékonysági javulás	+34,8 (10%)	+69,6 (20%)	+87,0 (25%)	+87,0 (25%)
+ személyi racionalizálás	—	—	+15,6 (5%)	+15,6 (5%)
= fenntartható üzemi eredmény	**8,1**	**42,9**	**75,9**	**75,9**
− üzemeltetői tőkehozam (250 M × 13%)	−32,5	−32,5	−32,5	−32,5
− felújítási és pótlási tartalék	−150,0	−18,5	−18,5	—
= a bérbeadóra jutó rész — „A”	**−174,4**	**−8,1**	**+24,9**	**+43,4**
= a bérbeadóra jutó rész — „B”	**−250,9**	**−84,6**	**−51,6**	**−33,1**

TERVEZET

--

Forgatókönyv	Tartalma
1. Óvatos	A bérlő teljes körű fenntartási kötelezettséggel, a halasztott felújítás tizedének megfelelő éves tartalékolással. Ez felel meg leginkább a feltételezett bérleti feltételeknek.
2. Közép	Mérsékelt hatékonyságjavulás, tartalékolás csak az elszámolt értékcsökkenés szintjén.
3. Nagyvonalú	Hatékony üzemeltető, és a bérbeadó viseli a halasztott felújítást; a bérlőt csak az értékcsökkenés szintű pótlás terheli.
4. Szélső	A bérbeadó viseli a felújítást, és a bérlőt semmilyen tartalékolási kötelezettség nem terheli. A bérbeadó szempontjából a lehető legkedvezőbb feltételezés.

4.4.6. A megállapított piaci bérleti díj

> **A MOM Sportközpont piaci bérleti díja a fordulónapon, a korábban rögzített bérleti feltételek mellett — teljes körű fenntartási és felújítási kötelezettséggel, a közfeladat-ellátási kötöttségek fenntartásával — nulla forint, mind a Jagelló úti parkolóval együtt („A" egység), mind anélkül („B" egység).**

A megállapítás nem a jelenlegi üzemeltető eredményén alapul. Az ésszerűen hatékony üzemeltető által beruházás nélkül is elérhető energiahatékonysági és működési javulás beszámítása mellett sem keletkezik olyan megosztható eredmény, amely az üzemeltető tőkehozamán és a felújítási tartalékoláson felül bérleti díjra fedezetet nyújtana.

A két egység megbízhatósága eltérő, és ezt nyíltan rögzítjük. A „B" egység esetében a megállapítás valamennyi forgatókönyvben áll: a legkedvezőbb feltételezés mellett is 33,1 millió Ft-os éves hiány mutatkozik. Az „A" egység esetében a megállapítás a feltételezett bérleti feltételekhez kötött: a 3. és 4. forgatókönyv pozitív eredményt ad, ezek azonban egyszerre feltételezik a jelentős hatékonyságjavulást és azt, hogy a felújítási terhet a bérbeadó viseli — ami a feltételezett bérleti feltételeknek nem felel meg.

4.4.6. A megállapítás alátámasztása

A jövedelemalapú levezetés eredményét négy, egymástól független tény támasztja alá. Ezek nem modellszámítások, hanem megtörtént események.

- Az Önkormányzat 2022-ben a 209/2022. (XII. 15.) Kt. határozat alapján pályázati eljárást folytatott le a Sportcentrum 15 éves határozott idejű bérbeadására.

- Az eljárás eredményeként a szerződést a tulajdonos saját, 100%-os tulajdonában álló társasága kötötte meg. Piaci szereplő nem lépett be.

- A szerződésben kikötött havi 4 729 149 Ft-os díjat a felek soha nem alkalmazták teljes mértékben: jelenleg is egy ettől alacsonyabb bérleti díjat alkalmaznak.

TERVEZET

- A működés az alacsonyabb bérleti díj mellett is veszteséges; a létesítmény tulajdonosi pótbefizetés nélkül nem tartható fenn.

Ehhez járul a Megrendelő saját álláspontja: a képviselő-testületi előterjesztés rögzíti, hogy az uszoda piaci körülmények közötti, nem veszteséges működtetése „nehezen képzelhető el", és hogy a nyereséges működés feltétele a díjak jelentős emelése vagy a működési költségek érdemi csökkentése volna.

A létesítményen belüli hét albérleti szerződés évi 160,0 millió Ft nettó bérleti díjat termel, ami a főkönyvi 155,1 millió Ft-tal három százalékon belül egyezik. Ez azt mutatja, hogy az ingatlan egyes, önállóan hasznosítható részei igenis bérbeadhatók piaci díjon — a nulla megállapítás tehát nem az ingatlan általános értéktelenségét jelenti, hanem a teljes komplexum együttes bérbeadhatóságára vonatkozik, a sportüzem terheivel együtt.

4.4.7. Miért nulla és nem negatív?

A piaci bérleti díj fogalmilag nem lehet negatív. Az IVS 102 A20.01 szerinti meghatározás „ügyleti szándékkal rendelkező bérbeadót" feltételez, aki a piacon ésszerűen elérhető legjobb feltételekre törekszik; a bérleti díj pedig fogalmilag a bérlő által a bérbeadónak nyújtott ellenszolgáltatás. Olyan jogviszony, amelyben a bérbeadó fizet a bérlőnek, nem bérlet, hanem üzemeltetési vagy támogatási szerződés.

A piac a nulla alatti egyensúlyt nem negatív díjban, hanem ösztönzőkben fejezi ki: bérletidíj-mentes időszakban, bérbeadói hozzájárulásban, fordított prémiumban, illetve abban, hogy a bérbeadó vállalja a felújítást. A szabványoknak megfelelő megállapítás ezért kétrészes: a piaci bérleti díj nulla, és emellett meg kell adni azt az éves ellentételezési igényt, amely mellett a hasznosítás egyáltalán megvalósítható.

Értékelési egység	Éves ellentételezési igény	Tartalom
„A" Sportközpont + parkoló	26,7 millió Ft/év	A 2025-ös EBITDAR hiánya, felújítási tartalékolás nélkül. A feltételezett bérleti feltételek szerinti tartalékolással lényegesen több.
„B" Sportközpont parkoló nélkül	103,3 millió Ft/év	A parkoló nettó jövedelmének kiesésével.

4.4.8. A megállapítás feltételhez kötöttsége

Az IVS 102 A20.03 pontja szerint a piaci bérleti díjra vonatkozó megállapítás kizárólag a feltételezett főbb bérleti feltételek megjelölésével együtt közölhető. A fenti nulla érték a 3.1. pont szerinti feltételekhez kötött, és ezek megváltoztatása az értéket is megváltoztatja. A Megrendelő számára ez nem korlát, hanem mozgástér: a bérleti feltételek azok az eszközök, amelyekkel a hasznosítás piacképessé tehető.

TERVEZET

Ha a Megrendelő ezt teszi	Az eredményre gyakorolt hatás
A halasztott felújítást maga finanszírozza, és a bérlőt csak az értékcsökkenés szintű pótlás terheli	A megosztható eredmény a 3. forgatókönyv szerint alakul: az „A” egységre pozitív bérleti díj válhat megállapíthatóvá. A „B” egységre továbbra sem.
A közfeladat-ellátási kötöttségeket enyhíti vagy ellentételezi	A bevételi plafon feloldódik; a hatás a kötöttségek tételes árazásával számszerűsíthető.
A futamidőt az Nvtv. 11/B. §-a szerinti 25 évre hosszabbítja	A felújítás megtérülési ablaka szélesedik: az 1 500 millió Ft éves terhe 208,7 millió Ft-ról 123,0 millió Ft-ra csökken.
A tárgyi kört szűkíti (a veszteséges uszodaüzemet kiveszi)	A fennmaradó elemek — parkoló, üzleti bérlemények, sportcsarnok — együttesen pozitív jövedelmet termelnek; erre pozitív bérleti díj állapítható meg.

A nulla érték tehát nem az ingatlan értéktelenségét fejezi ki, hanem a jelenlegi hasznosítási modell és a tervezett szerződéses feltételek együttes következménye.

Megjegyzés a fejezethez: az energiahatékonysági és személyi racionalizálási hányadok, az üzemeltetői tőkeigény és a hozamelvárás, valamint a parkoló költségallokációs hányadai szakértői becslések, amelyeket a 0.1. pont szerinti megbízhatósági besorolás tételesen megjelöl. Az üzletági kontrolling adatok beérkezésével ezek kiválthatók.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu

Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

5. VAGYONKEZELŐI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

5.1. ÉRTÉK TÍPUS DEFINÍCIÓJA

A vagyonértékelői riportunkban a következő értékdefiníciókból indultunk ki (*hazai jogszabályok, nemzetközi sztenderdek*):

Vagyonkezelői jogának bérleti díja

Felhívjuk a figyelmet, hogy a feladatkiírás szerint nem egyértelmű, hogy Megrendelőnk a Vagyonkezelői jog értékét (*mint piaci érték*), vagy a Vagyonkezelői jog piaci bérleti díjának az értékére keresik-e a választ. A szóbeli egyeztetéseink alapján úgy értettük a feladatot, hogy Megbízónknak arra az értékre van szüksége, hogy mennyi lenne az az egy éves díj, amit a Vagyonkezelő fizetni a Tulajdonosnak abban az esetben, ha nem bérleti szerződés formájában adnák ki az ingatlant, hanem vagyonkezelői szerződés formájában tennék mindezt.

Az IVS és a RICS érték-alapokat definiál (*market value, market rent, equitable value, investment value, synergistic value, liquidation value*), nem jogintézményeket. A vagyonkezelői jog magyar sui generis közjogi jogintézmény, amelynek nincs közvetlen nemzetközi megfelelője — így nem is szerepel a szabványokban. Aki „IVS szerinti vagyonkezelői jog definíciót" keres, olyat keres, ami fogalmilag nem létezik.

Ugyanakkor az **IVS (International Valuation Standards) 400 „Real Property Interests" 20.1** szerint az ingatlanhoz fűződő érdekeltség *„a földterület és az épületek tulajdonlásának, ellenőrzésének, használatának vagy birtoklásának joga"*, és a standard kifejezetten három kategóriát ölel fel: az örökös felsőbb tulajdonosi érdekeltséget, a meghatározott időre kizárólagos birtoklást biztosító alárendelt érdekeltségeket (bérlet), valamint a nem kizárólagos használati jogokat. **A vagyonkezelői jog ebbe egyértelműen beletartozik** — tehát az IVS érték-alapjai alkalmazhatók rá, külön definíció nélkül.

A „vagyonkezelői jog bérleti díja" kifejezés maga is pontatlan. Két, egymástól független érték van:

1. A jog megszerzésének ellenértéke: Egyszeri **tőkeösszeg** a jog alapításáért, a bérleti jog engedéséért fizetett tőkeösszeg.
2. A vagyonkezelés periodikus díja: Éves/havi **jövedelemérték** a jog fennállásáért, aminek analógiája a piaci bérleti díj — de csak tiszta pénzbeli díj esetén.

A magyar jog mindkettőt megengedi, sőt egy harmadikat is: hogy az ellenérték ne pénz legyen.

És egy fontos aszimmetria: a piaci bérleti díj nem lehet negatív (*a Ptk. 6:331. §-a szerint „bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és **bérleti díj fizetésére köteles**". A díjfizetés fogalmi elem: ha nincs ellenszolgáltatás, az nem bérlet, hanem haszonkölcsön. Ha pedig a bérbeadó fizet a használónak, az fogalmilag*

TERVEZET

nem negatív bérleti díj, hanem egy másik jogügylet — jellemzően őrzési, állagmegóvási vagy kezelési megbízás, illetve vegyes szerződés.), a vagyonkezelői jog értéke viszont igen — mert az nem díj, hanem egy érdekeltség tőkeértéke, és az IVS/RICS a terhes érdekeltségek negatív értékét elismeri. Ez ebben az esetben nem elméleti kérdés, hanem akár gyakorlati is lehet, mert a vagyonkezelői díjat nagyban befolyásolja az a körülmény, hogy a becsült 1.500.000.000.-Ft-os beruházást ki fogja megvalósítani (*a Tulajdonos, a Főbérlő, a Vagyonkezelő*).

A különböző magyar jogforrásból lehet értelmezni és akár definiálni egy értéktípust a következők szerint:

- **Nvtv. 11. §** — a vagyonkezelői jog ingyenesen vagy visszterhesen alapítható; **11. § (13)** — ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, az ahhoz szükséges mértékben.
- **Vagyonrendelet (4/1994. (III. 2.)) 12/B. § (4)** — ez a legfontosabb, gyakorlatilag ez a magyar „definíció": a vagyonkezelői jog ellenértékének vagy ingyenességének megállapítása során figyelembe kell venni az adott vagyon rendeltetését, az önkormányzati feladat ellátásához való szükségességét és az ezzel kapcsolatos kötelezettségeket, a működtetés költségeit, továbbá a vagyon értékét, műszaki állapotát.

Mivel készen kapott definíció nincs, magunknak kellett megalkotni — a szabványra és a jogszabályra visszavezetve így lehetne leírást adni neki:

A vagyonkezelői jog piaci értéke

Az a becsült tőkeösszeg, amelyért a vagyonkezelői jog az értékelés fordulónapján megszerezhető lenne ügyleti szándékkal rendelkező vagyonkezelésbe adó és ügyleti szándékkal rendelkező vagyonkezelő között, a vagyonkezelési szerződés meghatározott feltételei mellett, független felek közötti ügyletben, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. A jog értéke a jogosultat megillető hasznok és a jogosultat terhelő kötelezettségek — így különösen az üzemeltetési, karbantartási, felújítási, visszapótlási és közteher-viselési kötelezettség, valamint a közfeladat-ellátási kötöttség — jelenértékének különbözete, amely negatív is lehet. [*IVS 400 20.1, 20.4-20.5 és 90.3; RICS Red Book VPS 4; Nvtv. 11. §; Vagyonrendelet 12/B. §]*

A vagyonkezelői jog piaci ellenértéke (éves díj)

Az a becsült éves összeg, amelyet a vagyonkezelő a vagyonkezelői jog fennállásáért az értékelés fordulónapján a piacon ésszerűen megfizetne, a vagyonkezelési szerződés meghatározott feltételei mellett. Amennyiben az ellenértéket a vagyonkezelő nem pénzben, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettség teljesítésével nyújtja, az ellenérték az e kötelezettség jelenértékével egyenértékű éves díjként fejezendő ki. [Vagyonrendelet 12/B. § (4)-(5); Mötv. 109. § (6)]

Ezen riportunkban az utóbbira, tehát a Vagyonkezelői jog piaci ellenértékére (éves díj) adunk választ.

TERVEZET

5.2. FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Szakvélemény elkészítése során a MOM Sportközpont vagyonkezelői jogának értékét kellett meghatározni, amit a fentiek (5.1.) szerint úgy értelmezünk, hogy Megrendelőnk a Vagyonezelői jog piaci ellenértékére kíváncsi a Jagelló úti földszinti (*utcaszinti*) gépkocsiparkolóval együtt számítva, illetve attól külön is meg kell állapítani, vagyis két különböző szcenáriót kellett vizsgálni a díj kapcsán:

C. Teljes komplexum vagyonkezelői jogának piaci ellenértéke
D. MOM Sport komplexum vagyonkezelői jogának piaci ellenértéke (Jagelló úti parkoló nélkül)

5.3. VAGYONKEZELELÉS FELTÉTELRENDSZERE

Pályázati kiírás szerinti (tervezett) vagyonkezelői feltételrendszer

Az IVS 102 A20.03 pontja a piaci bérleti díjra írja elő a feltételek megjelölésének kötelezettségét; a vagyonkezelői jog ellenértékére ugyanez az elv alkalmazandó, mert az ellenérték itt is a jogosultságot terhelő kötelezettségek függvénye. A képviselő-testületi előterjesztés és annak határozati javaslata az alábbi feltételeket rögzíti. Ezek nem feltételezések, hanem a Megrendelő által meghatározott pályázati feltételek.

Feltétel	Tartalom
Időtartam	10 év határozott idő, egy alkalommal 5 évvel meghosszabbítható opcióval. Az értékelés a 10 éves határozott időt tekinti alapesetnek; a hosszabbítás az Nvtv. szerint feltételes (valamennyi kötelezettség szerződésszerű, késedelem nélküli teljesítése), ezért bizonyosként nem árazható.
Üzemeltetés és állagmegóvás	Az ingatlan üzemeltetése, karbantartása, vagyonvédelme, a szükséges javítások és pótlások elvégzése, valamint a vagyon rendeltetésszerű használatának biztosítása.
Sportfeladatok ellátása	A 8/2011. (III. 29.) önkormányzati rendeletben, valamint a sportról szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1)–(2) bekezdésében rögzített, a helyi önkormányzatok sporttal kapcsolatos feladatainak ellátása és ellátási feltételeinek biztosítása — magas színvonalon.
Közösségi hozzáférés	Az uszodában az év valamennyi napján legalább két úszósáv a XII. kerületi lakosok szabad úszása céljára; a Hegyvidék Kártyával rendelkezőknek legalább 5%-kal kedvezményes ár; a Közép-Budai Tankerületi Központ intézményei tanulóinak kötelező úszásoktatása; a gyermek- és ifjúsági sport, az utánpótlás-nevelés, a tömegsport és a fogyatékossággal élők sportjának támogatása.
Hasznosítás	Kizárólag a közfeladat ellátásának sérelme nélkül, a pályázati kiírásban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint; a hasznosításból származó bevételek felhasználására és az arról való beszámolásra a szerződés részletes szabályokat tartalmaz.

TERVEZET

Feltétel	Tartalom
Adatszolgáltatás	Negyedéves adatszolgáltatás a vagyon állapotáról, működtetéséről, gazdálkodásáról és a vagyont érintő változásokról.
Pályázói kör	Az Nvtv. szerinti vagyonkezelői és átláthatósági követelményeknek megfelelő szervezet. A közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítvány pályázóként kizárva.
Együttes ajánlati kötelezettség	A pályázat benyújtásának feltétele a MOM Sport Kft. megvásárlására vonatkozó kötelezettségvállalás.

Ezek közül két feltétel érdemel külön figyelmet, mert az ellenértéket közvetlenül befolyásolja. Az egyik a „szükséges javítások és pótlások elvégzése”: a pótlási kötelezettség ezzel nem pusztán a Mötv. 109. § (6) bekezdése szerinti törvényi főszabályként, hanem kifejezett pályázati feltételként áll fenn, ezért a levezetésben tételként szerepel.

A másik a sportfeladatok „magas színvonalon” történő ellátásának követelménye: a Sporttv. 55. § (1) c) pontja szerint a tulajdonát képező sportlétesítmények fenntartása és működtetése a helyi önkormányzat saját törvényi feladata, az 55. § (1) d) és (2) bekezdése pedig az iskolai testnevelés és a diáksport feltételeinek biztosítását írja elő.

5.4. Miért nem azonos a piaci bérleti díjjal?

A piaci bérleti díj és a vagyonkezelői díj nem két ár ugyanarra a dologra, hanem két különböző jogosultság-csomag ára. Négy ismérv különíti el őket:

Ismérv	Bérlet	Vagyonkezelés
Jogi természet	Kötelmi jog, ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be	Dologi jogi jellegű, bejegyezhető, mindenkivel szemben hatályos
Teherhatár	A használati terhek a bérlőt, a tulajdonosi terhek a bérbeadót terhelik — a szerződés eltérő rendelkezése hiányában	A vagyonkezelőt a törvény erejénél fogva terhelik a tulajdonos kötelezettségei
Mérleg és kárveszély	Az ingatlan a bérbeadó könyveiben marad, az értékcsökkenést ő számolja el	Az Áhsz. 15. § (2) szerint a vagyonkezelő veszi nyilvántartásba bruttó értéken, ő számolja el az értékcsökkenést, ő leltároz
Időtartam és eljárás	Az Nvtv. szerint határozatlan vagy legfeljebb 15 (+5) év; értékhatár felett versenyeztetés kötelező	Az Nvtv. nem állapít meg maximumot; a szerződés versenyeztetés nélkül is kötthető

Ebből következik a levezetés alapelve: mivel a vagyonkezelőt több teher sújtja, mint a bérlőt, ugyanabból a fenntartható üzemi eredményből kevesebb jut a vagyonkezelésbe adóra. A vagyonkezelői díj ezért szisztematikusan alacsonyabb, mint a piaci bérleti díj. Ha egy konkrét levezetésben magasabbnak adódna, a tehermegosztás besorolása hibás.

TERVEZET

5.5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS MÓDSZERTANA

5.5.1. A levezetés logikája

A piaci bérleti díj levezetésének módszertanából négy lépés változatlanul alkalmazandó:

1. fenntartható forgalom,
2. fenntartható üzemi eredmény,
3. a megosztható eredmény megosztása,
4. és a maradék mint ellenérték.

Mivel az első két lépés eredménye azonos a piaci bérleti díj levezetésével — ugyanaz az ingatlan, ugyanaz az üzem, ugyanaz az ésszerűen hatékony üzemeltető —, a jelen fejezet a korábban levezetett eredményből indul ki, és arra vezeti rá a vagyonkezelés többletterheit. Ez a hídszerű felépítés kizárja a kétszeres számbavételt, és a két megállapítás közötti eltérést tételesen láthatóvá teszi.

5.5.2. A vagyonkezelést terhelő többletkötelezettségek

A vagyonkezelési szerződés tervezete és a vonatkozó jogszabályok az alábbi, a bérlőt nem terhelő kötelezettségeket telepítik a vagyonkezelőre. A levezetés a számszerűsíthető tételeket veszi be a képletbe; a nem számszerűsíthetők a kockázati megítélésben jelennek meg.

Kötelezettség	Számszerűsítve	Forrás és megjegyzés
Áhsz. szerinti elkülönített főkönyvi és analitikus nyilvántartás, negyedéves adatszolgáltatás, éves és háromévenkénti tételes leltározás	−10,0 M Ft/év	Tervezet V.2.a), VI. fejezet. Becslés; egy gazdasági társaságnál ez a párhuzamos, államháztartási logikájú rendszer nem létezik.
Visszapótlási kötelezettség legalább az elszámolt értékcsökkenés mértékéig	−18,5 M Ft/év	Mötv. 109. § (6). A tervezet V.21. pontja ezt elengedi; a levezetés a törvényi főszabály szerint veszi figyelembe.
Helyi adó alanyisága	0 vagy −28,0 M Ft/év	Bejegyzett vagyoni értékű jog esetén az adó alanya a jog gyakorlására jogosult. Az alapeset a KF-4 szerinti mentességet feltételezi.
Kárveszély viselése és korlátlan környezeti felelősség	Nem számszerűsített	Tervezet V.1., V.12., VII. fejezet. Kockázati felárral kezelendő.
A továbbhasznosítás egyéves korlátja és a kötelező versenyeztetés	Nem számszerűsített	Tervezet V.16–V.17. Az évi 160 millió Ft-os albérleti állomány folytonosságát kérdésessé teszi.
A bevétel elsődlegesen közfeladat-ellátásra fordítandó	Nem számszerűsített	Tervezet V.14. A nyereségkivétet korlátozza.
A jog nem ruházható át és nem terhelhető meg	Nem számszerűsített	Tervezet V.3. A jog nem hitelfedezet; a felújítás finanszírozhatóságát korlátozza.

5.5.3. A Vagyonrendelet szerinti szempontrendszer

TERVEZET

A Vagyonrendelet 12/B. § (4) bekezdése hat szempontot ír elő, amelyeket a vagyonkezelői jog ellenértékének vagy ingyenességének megállapítása során figyelembe kell venni. Az alábbi tábla mindegyiket tételesen végigvezeti, és megjelöli az értékre gyakorolt hatás irányát.

Szempont	Megállapítás	Hatás
A vagyon rendeltetése	Uszodával kombinált sportkomplexum; korlátozottan forgalomképes törzsvagyon; alternatív hasznosításra a helyi egyedi védelem és a szabályozási környezet mellett nem alkalmas.	Csökkentő
Az önkormányzati feladat ellátásához való szükségessége	A létesítmény a kerületi sport-közfeladat ellátásának egyik helyszíne; az előterjesztés tételes közfeladat-ellátási kötelezettségeket ír elő a jogosult terhére.	Csökkentő
Az ezzel kapcsolatos kötelezettségek	A tételes többletkötelezettségek, ideértve a kárveszélyt és a korlátlan környezeti felelősséget.	Csökkentő
A működtetés költségei	Az üzemeltetés a vizsgált teljes időszakban veszteséges; a 2025. évi energia- és vízköltség 348,2 millió Ft.	Csökkentő
A vagyon értéke	Az átadás az Áhsz. 15. § (2) szerint bruttó nyilvántartási értéken történik. A nyilvántartási érték az átadás technikai alapja, a jog ellenértékét azonban nem ez, hanem a jogosultra háruló nettó gazdasági pozíció határozza meg.	Semleges
A vagyon műszaki állapota	A CÉH Zrt. átvilágítása mintegy 1,5 milliárd forintos halasztott felújítási igényt azonosít, sürgős beavatkozást igénylő tételekkel.	Csökkentő

A hat szempontból öt egyértelműen csökkentő irányú, egy semleges. A jogszabályi szempontrendszer tehát ugyanoda vezet, mint a jövedelemalapú levezetés.

5.5.4. A levezetés

A piaci bérleti díj megállapításánál meghatározott négy forgatókönyv eredményéből kiindulva, millió forintban, éves szinten:

Megnevezés (M Ft/év)	1. Óvatos	2. Közép	3. Nagyvonalú	4. Szélső
A bérbeadóra jutó rész („A” egység, 9.5. pont)	−174,4	−8,1	+24,9	+43,4
− Áhsz. nyilvántartás, adatszolgáltatás, leltározás	−10,0	−10,0	−10,0	−10,0
− visszapótlás kiegészítése az értékcsökkenés szintjére	—	—	—	−18,5
= vagyonkezelői díj — „C” egység	**−184,4**	**−18,1**	**+14,9**	**+14,9**

TERVEZET

Megnevezés (M Ft/év)	1. Óvatos	2. Közép	3. Nagyvonalú	4. Szélső
= vagyonkezelői díj — „D" egység	−260,9	−94,6	−61,6	−61,6
ugyanez, ha a helyi adó mentesség nem áll fenn	−212,4	−46,1	−13,1	−13,1

A 3. és a 4. forgatókönyv azonos eredményre vezet, mert az utóbbiban a visszapótlás kiegészítése éppen azt a tartalékolást pótolja, amelyet a 3. forgatókönyv már tartalmazott. Ez a levezetés belső ellenőrzése: a kétszeres számbavétel kizárva.

5.5.4. A felújítási kötelezettség hatása

A fenti levezetés a dokumentált szerződéses tartalmat tükrözi, amely kikényszeríthető felújítási kötelezettséget nem ír elő. Amennyiben a Megrendelő a képviselő-testület által elfogadott C. fejlesztési iránynak megfelelően a felújítási terhet a vagyonkezelőre telepíti, annak éves egyenértéke a levezetésből levonandó:

Futamidő	1 500 M Ft éves egyenértéke (6,50%)	Vagyonkezelői díj a 2. forgatókönyvben
10 év (az előterjesztés javaslata)	208,7 M Ft/év	−226,8 M Ft/év
15 év (opcióval)	159,5 M Ft/év	−177,6 M Ft/év

Ez a tábla mutatja meg a legélesebben a javasolt konstrukció belső ellentmondását. Tízéves futamidőn a felújítási kötelezettség éves terhe 208,7 millió Ft, miközben a létesítmény teljes fenntartható üzemi eredménye a 2. forgatókönyvben 42,9 millió Ft. A beruházás megtérülési ablaka tehát a javasolt futamidőn nem nyílik meg. Az Nvtv. 11/B. §-a szerinti 25 éves futamidő — amelyet az előterjesztés idéz, de nem javasol — ezt a terhet 123,0 millió Ft/évre csökkentené.

5.5.5. A nem pénzbeli ellenérték átváltása

A Vagyonrendelet 12/B. § (5) bekezdése szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy a vagyonkezelő nem díjfizetési, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettséget teljesít ellenértékként. A jelen konstrukcióban ez a felújítási kötelezettség átvállalása.

Az ilyen nem pénzbeli ellenérték a jelenértékével egyenértékű éves díjra váltható át. A 10.7. pont táblája éppen ezt az átváltást tartalmazza: egy 1 500 millió Ft-os, öt év alatt teljesítendő felújítási kötelezettség tízéves futamidőn évi 208,7 millió Ft-os díjfizetéssel egyenértékű. Ez az átváltás teszi a különböző tartalmú ajánlatokat összehasonlíthatóvá, és ez adja a tervezett nyilvános pályázat értékelési mércéjét.

5.5.6. A megállapított piaci ellenérték

TERVEZET

Értékelési egység	Piaci ellenérték	Megállapítás
„C" Sportközpont + parkoló	0 Ft/év	A dokumentált szerződéses tartalom mellett a megosztható eredményből a vagyonkezelésbe adóra nem jut rész. A megállapítás az 1. és 2. forgatókönyvön alapul; a 3. és 4. forgatókönyv pozitív eredménye a feltételezett feltételeknek nem felel meg, mert a felújítási terhet a vagyonkezelésbe adóra helyezi.
„D" Sportközpont parkoló nélkül	0 Ft/év	Mind a négy forgatókönyvben negatív. A megállapítás robusztus.

Az ellentételezési igény

A nulla ellenérték mellett az a szám hordoz információt a Megrendelő számára, amely megmutatja, mekkora éves hozzájárulás mellett válik a vagyonkezelés egy ésszerűen hatékony jogosult számára vállalhatóvá. Ez a 2. forgatókönyvben az „C" egységnél 18,1, a „D" egységnél 94,6 millió Ft/év; felújítási kötelezettség előírása esetén tízéves futamidőn 226,8 millió Ft/év.

Tehát ebből levonható az a következtetés, hogy a létesítmény esetében a vagyonkezelői díj piaci ellenértéke 0.-Ft mindkét esetben, vagyis inkább negatív, mert valójában a Tulajdonosnak ellentételezést lenne szükséges fizetnie a Vagyonkezelőnek, hogy az üzemeltetést végezze – a mostani eredmények alapján. Valamint attól függően meghatározandó az ellentételezés összege, hogy a szükséges 1,5 Mrd.-Ft-os beruházási kötelezettséget milyen módon tesznek eleget.

Piacismereteink szerint vannak olyan fürdő komplexumok, ahol a fürdőt az Önkormányzat valósította meg, aki nem tudta pozítvan üzemeltetni a létesítményt, így kötött egy üzemeltetői szerződést és külső piaci szereplővel, melyben az Önkormányzat fizet ellentételezést az Üzemeltetőnek, hogy annak megérje a negatívan fenntartható létesítmény üzemeltetni és a lakosoknak biztosítani a közcélú szolgáltatást.

5.5.7. Az ingyenesség kérdésköre

A levezetés eredménye a vagyonkezelési szerződés tervezetének IV.1. pontjával — amely ingyenes vagyonkezelésbe adásról rendelkezik — gazdaságilag összhangban áll: a jog ellenértéke nulla. Jogilag azonban az ingyenesség nem következik ebből automatikusan.

Az Nvtv. szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint az ehhez szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható. A képviselő-testületi előterjesztés kifejezetten rögzíti, hogy mivel vannak piaci alapon hasznosított vagyonelemek — nevesítve a parkoló és az üzleti bérlemények —, a teljes ingatlan ingyenes vagyonkezelésbe adása törvényileg kizárt. A jelen értékelés adatai ezt alátámasztják: a parkoló és az üzleti bérlemények együtt évi ~220 millió Ft nettó jövedelmet termelnek becslésünk szerint, amit a pontos költségek allokálása nélkül, csak benchmarkolva tudtunk megbecsülni.

TERVEZET

A feloldás nem értékelési, hanem konstrukciós kérdés. Javasoljuk a tárgyi kör szétválasztását: a közfeladatot szolgáló sportlétesítményre ingyenes vagyonkezelés, a piaci alapon hasznosuló elemekre visszterhes jogcím. Így egyszerre teljesül az Nvtv. ingyenességi korlátja és az a gazdasági realitás, hogy a sportlétesítményért ellenérték nem kérhető.

5.5.9. A levezetés korlátai

1. Az üzemeltetői tőkeigény és hozamelvárás, valamint az Áhsz. szerinti nyilvántartás költsége szakértői becslés.

2. A nem számszerűsített kötelezettségek — kárveszély, korlátlan környezeti felelősség, a továbbhasznosítás egyéves korlátja, a bevétel felhasználási korlátja, a jog forgalomképtelensége — a levezetésben nem jelennek meg tételként, csak a kockázati megítélésben. Együttes hatásuk a megállapított ellenértéket tovább csökkenti.

3. A felújítási kötelezettség 1 500 millió Ft-os mértéke a képviselő-testületi előterjesztésben megjelölt nagyságrend; a CÉH-akcióterv tételes bontása nem állt rendelkezésre.

TERVEZET

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu

Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Ingatlan értékelésének feltételei, módszerei	11
3	Az értékelt ingatlan bemutatása	14
4	A piaci bérleti díj meghatározása	51
5	Vagyonkezelői díj meghatározása	61
6	Mellékletek	71

BDO Magyarország Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Kacsa utca 11.
www.bdo.hu
Tel: +36 1 374-0934
Fax: +36 1 374-0935

6.1. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ÉS TANÚSÍTVÁNY

• Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

• Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a Tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

• Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

• A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

• Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

• Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

• A jelentés magyar nyelven, 1 példányban elektronikus példányban készül a Megrendelő előírásai szerint. Amennyiben a szakvéleményből írásos példányt kér a Megrendelő, úgy azt külön megkeresésre kiadunk.

• Nem vállalunk felelősséget a tekintetben, hogy az értékelt ingatlan mennyiben felel meg a tűzvédelmi-, épületbiztonsági-, földrengés- és egyéb használati előírásoknak. Szintén nem vállalunk felelősséget az előzőkhez kapcsolódó esetleges hiányosságok tekintetében, melyek a helyszíni szemle alkalmával nem voltak láthatóak.

• Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan hasznosítása annak határain belül történik és nem áll fenn birtokháborítás, vagy egyéb jogsértés.

• Az értékelés során az értékelt ingatlannal kapcsolatban felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.

• Az értékelés kizárólag az abban megjelölt célra használható fel.

• Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek

TERVEZET

egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független a megállapított értékektől.

• Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

• Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.

• A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudomásunk szerint igazak és helytállóak.

• A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.

• Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.

• Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.

• Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

TERVEZET

6.2. ALKALMAZOTT SZABVÁNYOK

Hivatkozás	Tartalom
IVS 102 Bases of Value, A10. és A20. függelék	A piaci érték fogalmi keretrendszere és a piaci bérleti díj meghatározása
IVS 400 Real Property Interests	Az ingatlanhoz fűződő érdekeltségek azonosítása és értékelése
RICS Red Book Global Standards (hatályos 2025. január 31-től)	A Glosszárium a piaci bérleti díj IVS-definícióját szó szerint átveszi; VPS 4 az érték-alapokról és a különleges feltételezésekről; VPGA 4 a kereskedelmi tevékenységhez kötött ingatlanokról
RICS Professional Standard — Comparable evidence in real estate valuation	Az összehasonlító bizonyítékok gyűjtése és súlyozása
EVS 2025 (European Valuation Standards)	Az európai szabványrendszer érték-alapjai
2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (Nvtv.)	A vagyonkezelői jog alanyi, tartalmi és eljárási korlátai
2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 109. §	A vagyonkezelői jog létesítése és a visszapótlási kötelezettség
4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet)	A vagyonkezelői jog ellenértékének megállapítási szempontrendszere [12/B. § (4)-(5)]

TERVEZET