



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

**A Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok
eladásáról**

Készítette: Werner Péter
CSEVAK Zrt. vezérigazgató

Előterjesztő: Borbély Lénárd
Alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Halmos Istvánné városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
A Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor jegyző

Az előterjesztés leadva: 2012. április 26.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2012. évi136.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2012. 05. 03.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2012. május 03.

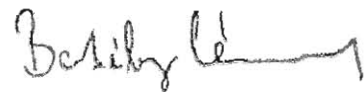
Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat). az alábbiakban felsorolt ingatlanok tulajdonosa

200878 hrsz. XXI. Akácfa utca 20.
210671/36 hrsz. XXI. Kerület Tejút utca

A Montessori Óvoda eladásával az önkormányzat plusz bevételre tehetne szert, és mivel az ingatlan funkciója, besorolása adott, ott a jövőben is óvoda működhetne. Ezt a pályázat is feltételül szabja. A Tejút utcai ingatlan 2010-ben történt megvásárlása óta is üresen áll, és az Önkormányzatnak jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan források, amelyekből a terület fejleszhető lenne. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntésével engedélyezze, hogy a fentiekben megnevezett ingatlanok értékesítésre kerüljenek.

Budapest, 2012. április



Borbély Lénárd
Alpolgármester

Melléklet:

- Pályázati felhívások
- Pályázati lap
- Pályázati kiírások
- Akácfa utca 20. és a Tejút 210671/36 hrsz. ingatlanok értékbecslése

1. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 200878 hrsz. XXI. Akácfa utca 20. ingatlant értékesíti, az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a CSEVAK Zrt.-t. A Képviselő-testület a 3. számú mellékletben beterjesztett pályázati kiírást jóváhagyja.

Határidő: Elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2012. július 31.
Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. Határozati javaslat

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 210671/36 hrsz. XXI. kerület Tejút utca ingatlant értékesíti, az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a CSEVAK Zrt.-t. A Képviselő-testület a 4. számú mellékletben beterjesztett pályázati kiírást jóváhagyja.

Határidő: Elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2012. július 31.
Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokat elidegenítés céljából.

A pályázati dokumentáció átvehető: a CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. június 4. napjától, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető.

Az ingatlanok megtekinthetők: előzetes időpont egyeztetés alapján.

A pályázat benyújtásának határideje: **2012. június 29. /péntek/ 16 óra**

A pályázat benyújtásának helye: CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálat.

Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye: 2012. július 2. /hétfő/ 15 óra
CSEVAK Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma:

Pályázó adatai (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve:

Asszonynál leánykori név is:..... Anyja
neve:.....

Cég esetén képviselő neve:..... Születési hely és
idő:.....

Cégjegyzékszám:..... Szem. ig.
száma:.....

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:
.....

Telefonszáma:.....
.....

Vételi ár ajánlat:..... + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbírósági végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése:

.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: a versenytárgyalási biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2012.

.....
pályázó

.....
pályázó

3. sz. melléklet

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2007 (XI.27) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában ingatlanok értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 200878 Hrsz. természetben a **1211 Budapest, Akácfa u 20.** alatt található **Kivett bölcsőde** megjelölésű ingatlan.

Ajánlatkérő azzal a kitéttel kívánja értékesíteni az ingatlant, hogy pályázó vállalja, hogy épület hasznosítását 20 éven át nem kívánja módosítani, abban kizárólag óvoda működhet, amelyben az ellátott gyermekek minimum 50% -a XXI. kerületi lakos.

Az ingatlan értékesítésének további feltétele, hogy Ajánlatkérő az ingatlanon 5 évre visszavásárlási jogot szerez, melyet abban esetben érvényesít amennyiben a nyertes pályázó az ingatlan hasznosítása tekintetében vállalt kötelezettségét megszegi. Ajánlatkérő az ingatlan a tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az ingatlanon elővásárlási jogot alapít, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy

természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 50.000.000,-Ft +ÁFA- minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár. A győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csevak Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csevak Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„200878 Hrsz számú ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2012. június 29. /péntek/ 16 óra, Csevak Zrt. ügyfélszolgálatára.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2012. július 2. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy az meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. május 2.-tól, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csevak Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen

kell a Csevak Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csevak Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összeű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: július 9. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül , melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

A Óvoda tervezett működtetésére vonatkozó üzleti terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes pályázó az eredményhirdetés számított 15 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követő 45 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével köt szerződést.

A versenytárgyalás vesztese az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti a biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg semmilyen olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Ha a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg az előírt határidőben, akkor a befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Ebben az esetben a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb ajánlatot tevő részére kell az ingatlant eladni.

A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei a Vevőt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csevak Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2012.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2007 (XI.27) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában ingatlanok értékesítésére pályázatot ír ki:

Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

A pályázható ingatlan:

Budapest, 210671/36.Hrsz. természetben a **1211 Budapest, Tejút utca** alatt található **Kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan.

A pályázat résztvevői:

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.
Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az nyilvántartási értékének - 113.125.000 ,-Ft - minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár. A győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. A **ajánlati biztosíték** összegét a Csevak Zrt. pénztárában /hétfőn 7⁰⁰ – 13⁰⁰ , szerdán 13⁰⁰ – 17⁰⁰ , pénteken 7⁰⁰ – 11⁰⁰ között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csevak Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban „**210671/36. Hrsz számú ingatlan ajánlati biztosíték**” megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetést a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

A pályázat benyújtási határideje: 2012. június 29. /péntek/ 16 óra, Csevak Zrt. ügyfélszolgálat.

A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2012. július 2. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a CSEVAK Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2012. május 2.-tól, illetve a www.csevak.hu internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy az meghaladja.

A borítékra rá kell írni: „Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csevak Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csevak Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csevak Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.

Versenytárgyalás:

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

Versenytárgyalás időpontja és helye: július 9. /hétfő/ 15 óra Csevak Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyet az összes pályázónak alá kell írni.

Ajánlatok értékelése:

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Pályázó Csepelhez kötöttsége.

Terület hasznosítására vonatkozó terv tartalma szerint.

Ajánlatkérő előnyben részesíti a kerületi székhelyű és telephelyű pályázókat.

Eljárás befejezése, eredményhirdetés:

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes pályázó az eredményhirdetés számított 15 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. A győztes pályázó a szerződéskötést követő 45 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével köt szerződést.

A versenytárgyalás vesztese az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti a biztosítékot.

Egyéb szabályok:

Ajánlatkérő nem térít meg semmilyen olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása illetve szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni. Ha a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg az előírt határidőben, akkor a befizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Ebben az esetben a versenytárgyaláson részt vett következő legmagasabb ajánlatot tevő részére kell az ingatlant eladni.

A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei a Vevőt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csevak Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2012.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd
alpolgármester

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest XXI. kerület, Akácfa utca 20. szám alatti ingatlanról.



Készítette: **CSEVAK Zrt.**, Nagy Brigitta ingatlanszakértő (T.L.:77/59/2000.)

Készült: 2011. március 31.

I. ÖSSZEFOGLALÁS

Ingtatlan azonosítása:

Ingtatlan címe: Budapest, XXI. Akácfa utca 20.
HRSZ.: 200878.

Tulajdonviszonyok:

1. Telek
Tulajdonos neve: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata.
Cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Tulajdoni arány: 1/1.

2. Felépítmény
Jellege: Alap intézmény, bölcsőde.
Alapterülete: 449 m².
Tulajdonosa: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata.

Megjegyzések:

Ingtatlan-nyilvántartási
megjegyzés: Kivett bölcsőde.

Teherlapon bejegyzés: 1.sz. bejegyzés szerint: „Vezetékjog az ingatlan 7m² nagyságú területére.” Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
2.sz. bejegyzés szerint: „Vezetékjog az ingatlan 2m² nagyságú területére.” Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.

Övezeti besorolás: I-A. – Alapintézmény-terület.

Értékelt jog: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának ingatlan tulajdonjoga.

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása.

Ingtatlan bemutatása:

Telek nagysága: 2536 m².

Infrastruktúrája: Kiváló.

Közműellátottsága: Teljes.

Felépítmény száma: 1.

Felépítmény szintszáma: 1.

Felépítmény állapota: Közepes.

Ingtatlan értéke: **42 000 000,- Ft.**
azaz negyvenkettőmillió forint.

II. MEGBÍZÁS

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) felkérésére a CSEVAK Zrt. elvégzi a Bp. XXI. kerület, Akácfa utca 20. sz. (Hrsz. 200878.) alatti ingatlan önkormányzati tulajdonának forgalmi értékbecslését.

A felhasznált dokumentumok:

- tulajdoni lap;
- helyszínrajz;
- alaprajz, homlokzati rajz és metszet.

A rendelkezésre álló dokumentáció tanulmányozásával egy időben helyszíni szemlét tartottam 2011. március 24-én. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai vizsgálatokat, számításokat nem végeztem. A szintek adatait a rendelkezésre álló dokumentáció alapján rögzítettem, és azokat alapadatként kezeltem.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

III. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az ingatlan Budapest XXI. kerületben, az Akácfa utca 20. szám alatt található, az Akácós sétány – Kazánház utca – Zöldfa utca – Akácfa utca által határolt területen. Környezetében vegyesen lakótelepi, intézményi, illetve kertvárosi jelleggel beépített ingatlanok találhatók: nyugatra, a Zöldfa utcában ipari technológiával épült 5 szintes lakótelepi épületek, délre orvosi rendelő, művelődési ház és fogyasztási cikketek árusító üzletek, keletre pedig kertvárosias beépítésű ingatlanok helyezkednek el.

Minden irányból jó minőségű, aszfalt-burkolatú úton közelíthető meg. Az ingatlantól kb. 150 méterre található a II. Rákóczi Ferenc út, amely a kerületi észak-déli közúti forgalmat bonyolító utak közül kerületi viszonylatban a legjelentősebb. Tömegközlekedési eszközök közül a BKV több járatával, illetve a II. Rákóczi Ferenc úton a déli agglomerációt elérő távolsági buszjáratokkal is megközelíthető.

A terület infrastrukturális ellátottsága kiváló. A közelben minden alapintézményi szolgáltatás elérhető, illetve gyógyszertár, fogyasztási cikketek árusító üzletek és szolgáltatások, zöld közterületek, játszótér stb. található.

III/1. Telek

A telek területe 2539 m². A telek sík felületű, csaknem szabályos négyzet alakú, talaja kötött, ritkán fás-bokros növényzettel rendelkezik. A telek vasbeton lábazatú, fémszerkezetű kerítéssel, és több helyen kapuval bekerített. A telek gépkocsival történő megközelítése és behajtás a Kazánház utca felől lehetséges, gyalogosok bejutását pedig a főbejárat felé vezető járdával összekötött Akácfa utcai kapu szolgálja.

Az ingatlan CSVSZ szerinti övezeti besorolása: I-A, amely alapintézményi-terület építési övezetet jelent. Ez a lakóterületeken belüli speciális építési övezetet takar, amire az általánosan meghatározható építési övezetekhez képest az elhelyezendő funkció érdekében eltérő szabályok vonatkoznak. A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló, 47/1998.(X. 15.) számú Főv. Kgy. rendelettel megalkotott dokumentum 13. sz. melléklete szerint alapintézmény a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz - és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság).

III/2. Közművek

Az ingatlan a városi közműhálózatok mindegyikére rákötött.

III/3. Épületek, létesítmények

A telken egy egyszintes, hagyományos építési technológiával készült, kétszárnyú téglapépület található, mely az 1970-es években létesült bölcsődei funkció céljából. Teljes hasznos alapterülete 449 m², melyben három nagy- és több kisebb gyermek-foglalkoztató szoba, irodák, kiszolgáló helyiségek, vizesblokkok találhatóak. A foglalkoztató szobák dél-keleti, az irodák és kiszolgáló helyiségek északnyugati tájolásúak. A foglalkoztatók közvetlen kertkapcsolattal rendelkeznek.

Az épületen 2007-ben végeztek felújítást, amikor a tulajdonos önkormányzat magánóvoda üzemeltetése céljából bérbe adta az ingatlant a Mária Montessori Alapítványnak. Az alapítvány építési engedélyt kapott a tervezett beavatkozásokra, melyek nagyrészt az épület állagának, esztétikai megjelenésének javítását célozták a többnyelvű magánóvoda és bölcsőde funkció megvalósításához. A belső tereket is alakították annak érdekében, hogy lehetőség nyíljon a mindkét korosztályú gyermekek fogadására. Ezért – a vonatkozó szabályoknak megfelelően – a bölcsődei és óvodai épületrész külön bejárattal látták el, illetve biztosították azok szeparált elhelyezését.

Az épület helyiségeinek listája az alábbi táblázat tartalmazza:

	Mengevezés	Alapterület (m ²)
1	Előtér	28,90
2	Mosdó	1,47
3	WC	1,14
4	Tornaterem	28,38
5	Közlekedő	14,71
6	Tároló	5,99
7	Nevelői szoba	11,81
8	Hőközpont	15,40
9	Tároló	1,71
10	Bejárati előtér	3,57
11	Teakonyha	8,54
12	Közlekedő	9,00
13	Tároló	6,99
14	Tároló és melegítőkonyha	17,91
15	Öltöző	7,72
16	Előtér	2,08
17	Személyzeti WC	1,17
18	Zuhanyzó	1,69
19	Logopédiai-Pszichológusi szoba	17,18
20	Orvosi szoba	6,18
21	Sókamra	16,18
22	Kerti eszköz tároló	4,08
23	Folyosó	51,83
24	Előtér	3,84
25	Mosdó	6,02
26	WC	8,28
27	Óvodai foglalkoztató	40,36
28	Óvodai foglalkoztató	56,16
29	Tároló	5,76
30	Bejárati előtér	3,80
31	Átadó	6,94
32	Fürdő-WC-biliző	13,71
33	Bölcsődei foglalkoztató	40,36
ÖSSZESEN		448,86

Az épület nyílászáróit, tetőszigetelését, fűtési és vízrendszerét nem újították fel, továbbá homlokzati hőszigetelését sem végezték el. Ennek eredményeképpen az épületben előfordul beázás, és tapasztalható a hőellátás alacsony hatékonysága.

IV. ÉRTÉKBECSLÉS

A TAKARNET rendszerből 2011. március 29-én letöltött tulajdoni lap szerint:

- I. rész: 1214 Budapest XXI. kerület Akácfa utca 20. szám alatti, ingatlan-nyilvántartásban 200878. hrsz-on szereplő ingatlan. Megnevezése: kivett bölcsőde, területe 2539 m².
- II. rész: 5. sorszámú bejegyző határozat alapján az ingatlan tulajdonosa a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, 1/1 hányadban.
- III. rész:
 - o 1. sz. bejegyzés: Vezetékjog az ingatlan 7 m² nagyságú területére, melynek jogosultja az ELMŰ Hálózat Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)
 - o 2. sz. bejegyzés: Vezetékjog az ingatlan 2 m² nagyságú területére, melynek jogosultja Budapest Távhőszolgáltató Zrt. (1116 Bp., Kalotaszeg utca 31.)

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazásával határozható meg a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Ezen értékítélet forgalmi érték meghatározásához lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer bemutatása:

Költség-megközelítés:

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben az létezik és mérhető.

Piaci megközelítés:

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Jövedelem-megközelítés:

A jövedelem-megközelítés a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

A jelenleg tárgyalt ingatlant, speciális szabályozási módját, illetve funkcióját tekintve a telekingatlan vonatkozásában piaci összehasonlító módszerrel, továbbá az építmény vonatkozásában újraelőállítási költség számításával lehetséges értékelni.

A befektetői szemléletű megközelítés alkalmazását az övezeti besorolás miatti beépítési korlátok nem teszik lehetővé. Az ingatlanszakmai módszertan azt diktálja, hogy a szakértő kizárólag az ingatlan használatbavételi eljárásakor megadott működési funkciójából indulhat ki, esetünkben tehát a bölcsőde-óvodai funkcióból. Jelen szakvélemény VI/6. számú mellékletében szereplő intézményi előírásoknak, továbbá a CSVÉSZ. rendelkezéseinek megfelelően a jelenlegi funkció mellett csak maximum 75 főt befogadó irodai épületrész létrehozása lehetséges, amely nem alapozza meg a pozitív befektetői elvárásokat. Így tehát a jövedelem-megközelítéses módszert nem alkalmazom.

IV/1. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELEMZÉS - TELEK

A telek területe:	2539 m ² .
Besorolása:	Kivett bölcsőde.
Pillanatnyi hasznosítási forma:	Bölcsődei és óvodai intézményi nevelés.
Övezeti besorolása:	I-A.

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
Építési telek legkisebb területe	2000 / Kialakult
Építési telek legkisebb szélessége	30 m
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint felett	35%
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint alatt	65%
Építési telek legkisebb zöldfelülete	35%
Szintterületi határérték	2,0
Építménymagasság legalább	4 m
Építménymagasság legfeljebb	12 m / Kialakult

Összevethető kínálati piaci árak:

Helyszín	Időpont (év)	Funkció	Méret (m ²)	Piaci ár (MFt)*	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest XXI. kerület Csepel-Észak	2011.	Intézményi	2 250	62,0	27 555
Budapest XVIII. kerület	2011.	Lakó	2 115	64,0	30 260
Budapest XXIII. kerület	2011.	Lakó	2 800	75,0	26 785
Budapest XVII. kerület	2011.	Intézményi	2 160	50,8	23 518

Fajlagos alapár: 27.029,50 Ft/m².

A telekérték korrekciója

A rendelkezésre álló adatok alapján, hivatkozva a hatályos építésügyi szabályozásokra, az ingatlanon kizárólag alapintézményi funkcióban működő épületeket lehet elhelyezni. Ilyenek például az óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.

Ezért a beépíthetőség, hasznosíthatóság tekintetében számottevő korrekciót kell alkalmazni.

	Részletezés	Korrekció (%)
Kínálati ár	Kínálati ár	-10%
Beépíthetőség	Besorolás szerint kedvezőtlen, korlátozott lehetőségek	-40%
Infrastruktúra	Kiválóan ellátott	+10%
Összesen		-40%

Telekérték megállapítása:

$$\text{Telekérték (Ft)} = m^2 * 0,60 * \text{Ft}/m^2$$

A telek-ingatlan forgalmi értéke –piaci összehasonlításban– tehát:

$$2539 m^2 * 0,60 * 27.029,50 \text{ Ft}/m^2 = 41 176 740 \text{ Ft.}$$

Tehát a tárgyi ingatlan –piaci módszerrel számított– telek-értéke kerekítve: 41 000 000 Ft.

IV/2. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉGELEMZÉS - FELÉPÍTMÉNY

A felépítmény alapterülete: 449 m².

Besorolása: Bölcsőde.

Pillanatnyi hasznosítási forma: Többnyelvű alapítványi bölcsődei és óvodai intézményi nevelés.

Az épületre újraelőállítási költséget kalkulálok az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet – 2010.” című kiadvány óvoda/intézményi építésre vonatkozó adatai alapján.

Újraelőállítási költség:

	Alapterület (m ²)	Fajlagos nettó építési költség (Ft/m ²)
Óvoda – átlagos kivitel és felszereltséggel	449	236 300

Korrekción:

	Részfetezés	Korrekción (%)
Épületszerkezet	Épület kora miatt elhasználódott (pl. nyílászárók és tető)	-20%
	Hőszigetelése nem megfelelő	-10%
Gépészet	Fűtésrendszer	-20%
	Vízrendszer	-10%
Összesen		-60%

$$\text{A felépítmény értéke (Ft)} = m^2 * 0,4 * \text{Ft}/m^2$$

A felépítmény értéke –újraelőállítási költséggel számítva– tehát:

$$449 m^2 * 0,4 * 236 300 \text{ Ft}/m^2 = 42 439 480 \text{ Ft.}$$

Tehát a felépítmény újraelőállítási költséggel számított értéke kerekítve: 42 500 000 Ft.

IV/3. ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

Az önkormányzat ingatlan-vagyonának objektív felmérése érdekében a telek és felépítmény értékét különböző módszerekkel határoztam meg, hogy reális képet adjak az vagyonelem értékéről.

Piaci alapú értékelés (Ft) Súly: 50%.	41 000 000
Költség-alapú értékelés (Ft) Súly: 50%.	42 500 000

Fent tárgyaltak alapján a Budapest XXI. kerület, Akácfa utca 20. szám alatti, belterületi 200878. helyrajzi számon szereplő ingatlanban Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata ingatlan-tulajdonjogának egyeztetett értéke (kerekítve) az alábbi.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke

42 000 000 Ft,

azaz Negyvenkettőmillió Forint.

Az ingatlan értékelésben feltüntetett összegek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

V. FELTÉTELEZÉSEK, ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személy nem vállal felelősséget olyan, a későbbiekben fellépő gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt meghatározott értékeket.

Jogi ügyekben nem nyilvánítok véleményt.

A vagyoneértékelő szakember műszaki felmérést nem végzett. A méretre és a területekre vonatkozó információkat a Megbízó bocsátotta rendelkezésre.

A vagyoneértékelő jelentésben leírt műszaki és fizikai állapotot a helyszíni szemle, az épület-tulajdonos és bérlő tájékoztatása, továbbá az átadott dokumentumokban foglalt adatok alapján mutattam be. Jelen értékelés során nem készült talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, ill. egyéb hasonló vizsgálat.

A vagyoneértékelés mellékleteként csatolt dokumentumok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat az ingatlanban. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az ingatlan értékelésben feltüntetett összegek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

Ezen vagyoneértékelő jelentés az eredetitől eltérő célra való felhasználása, ill. publikálása csak előzetes egyeztetés után lehetséges.

VI. MELLÉKLETEK

VI/1. Az ingatlan elhelyezkedése

VI/2. Fotók

VI/3. Tulajdoni lap

VI/4. Alaprajz, homlokzati rajzok

VI/5. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló, többször módosított 6/2002(III. 26.) Ktr. vonatkozó rendelkezései

VI/6. Oktatási létesítmények / Óvodák MSZ-04.203/5-79. Tervezési előírások.

VI/1. Ingatlan elhelyezkedése



VI/2. Fotók



Az óvoda és bölcsőde épületének látványa az Akácfa utca irányából



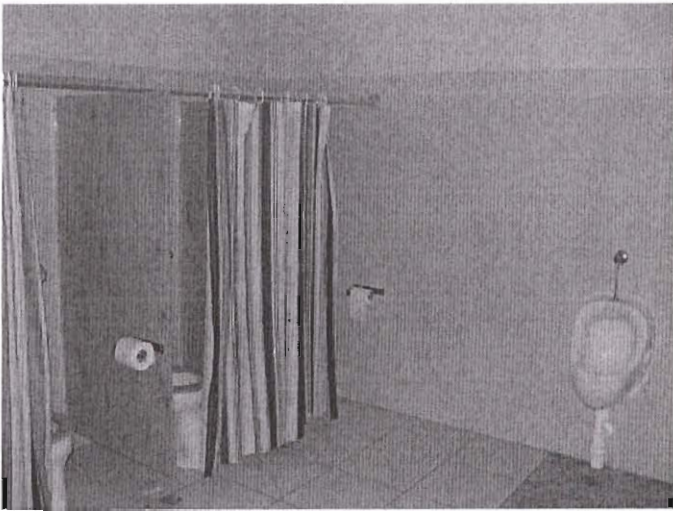
A telek kapuja és a bejárati járdák



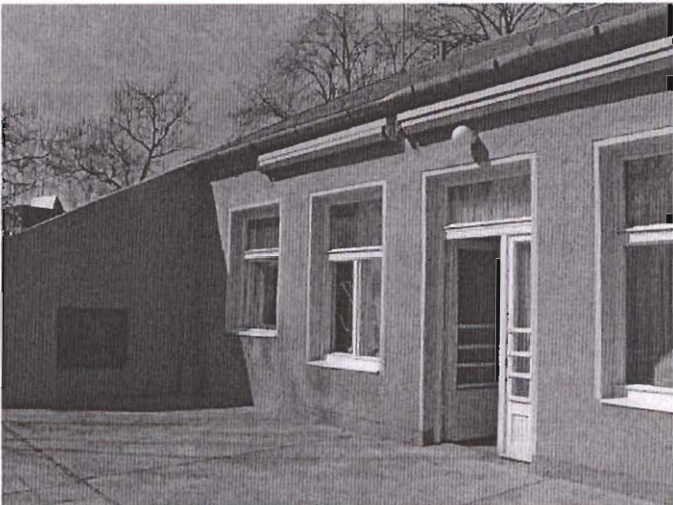
Az épület előtti falszerkezet és akadálymentes rámpa



A bölcsődei foglalkoztató szoba



A bölcsődei részleg fürdő-WC-biliző helyisége



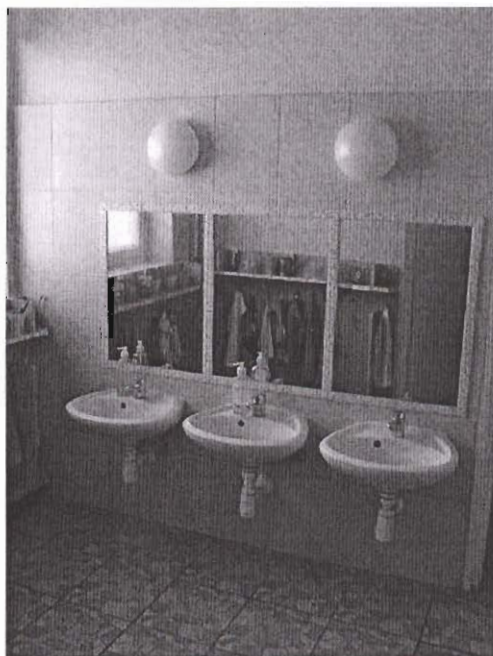
A bölcsődei foglalkoztató udvari kijárata



A bölcsőde udvara



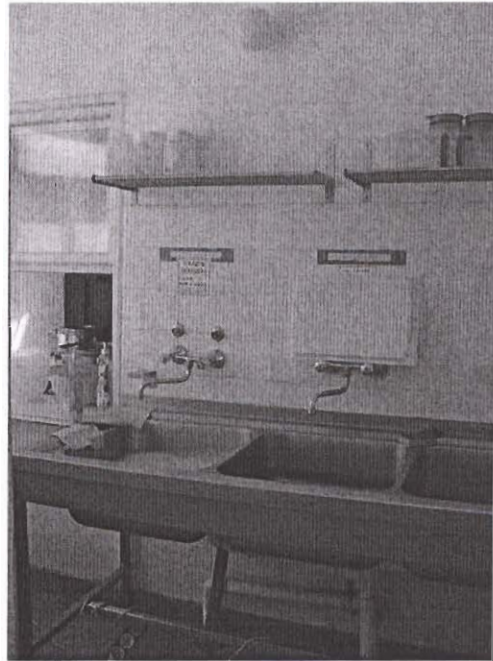
Óvodai foglalkoztató szoba



Óvodai részleg mosdója



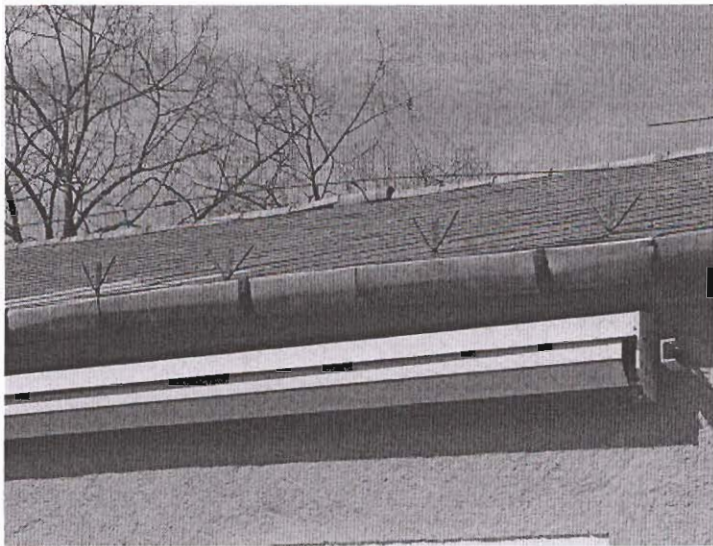
Tornaszoba



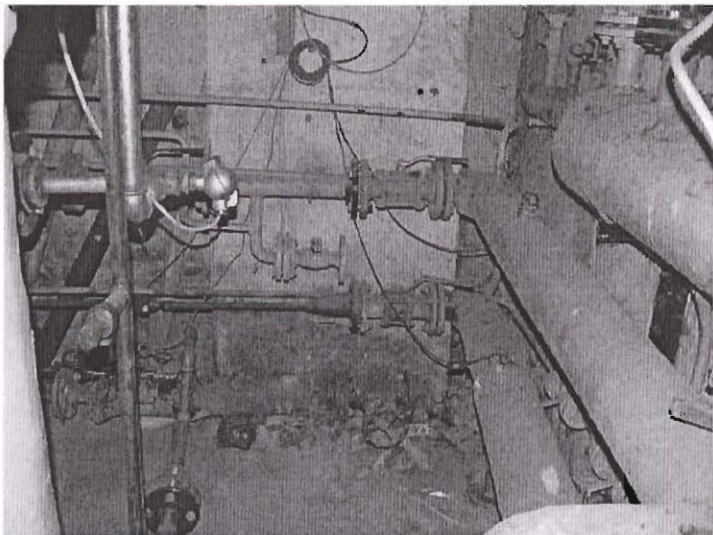
A tálaló- és melegítőkonyha helyiség részlete



Az óvoda udvara

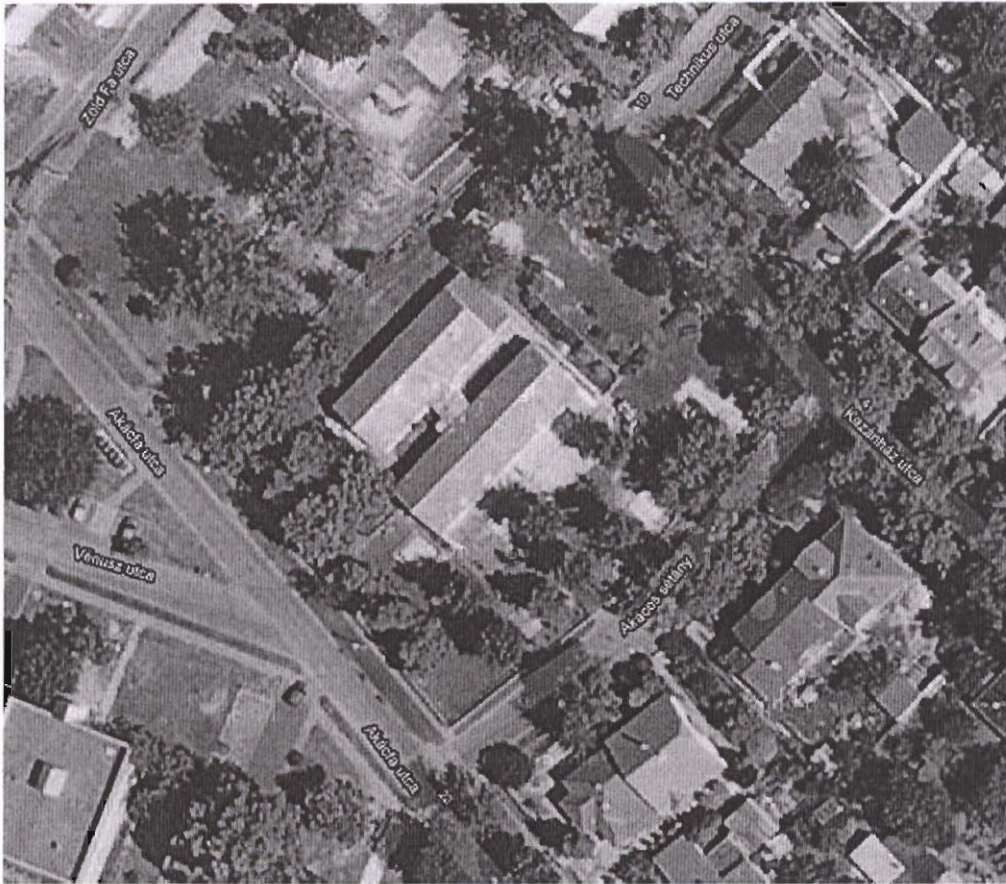


Meglazult cserepek a tetőfedésen



Az elavult rendszerű távfűtés-központ





Az ingatlan látványa műholdas felvételtől

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Községi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 PF : 415. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/137951/2011
2011.03.29

Szektor : 53

BUDAPEST XXI.KER.
Beltérület 200878 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Akácfa utca 20.

I. RÉSZ

Földrészlet területe váltózás előtt: 2539 (m²) törölő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület ha m ²	kat. t. jöv. k.Éill.	alaprészlet adatai	ter. kat. jöv. k.Éill.
mivélelmi ág/kivett megnevezés/	min.o			
- Kivett bőlesede	0	2539		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 93170/1/2000/00.03.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 377/1967/1967.02.22 törölő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

jogcím: igénybevétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

4. hányad: 1/1 törölő határozat: 93170/1/2000/00.03.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 37162/1983/1983.10.03 törölő határozat: 93170/1/2000/00.03.14

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: FŐV. TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY
cím: 1800 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 93170/1/2000/00.03.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 93170/1/2000/00.03.14 törölő határozat:

jogcím: egyezség
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.
a Budapest Főváros Önkormányzata közbeszámó tulajdonjogán át.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 93170/1/2000/00.03.14
jogcím: egyezség
jogcím: névváltozás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST XXI.KER. CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/137951/2011

2011.03.29

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 51

Belterület 200878 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 174421/2/2010/10.09.09

Vezetékjog

az ingatlan 7 m2 nagyságú területére, VMB-72/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2011/10.10.06

Vezetékjog

az ingatlan 2 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

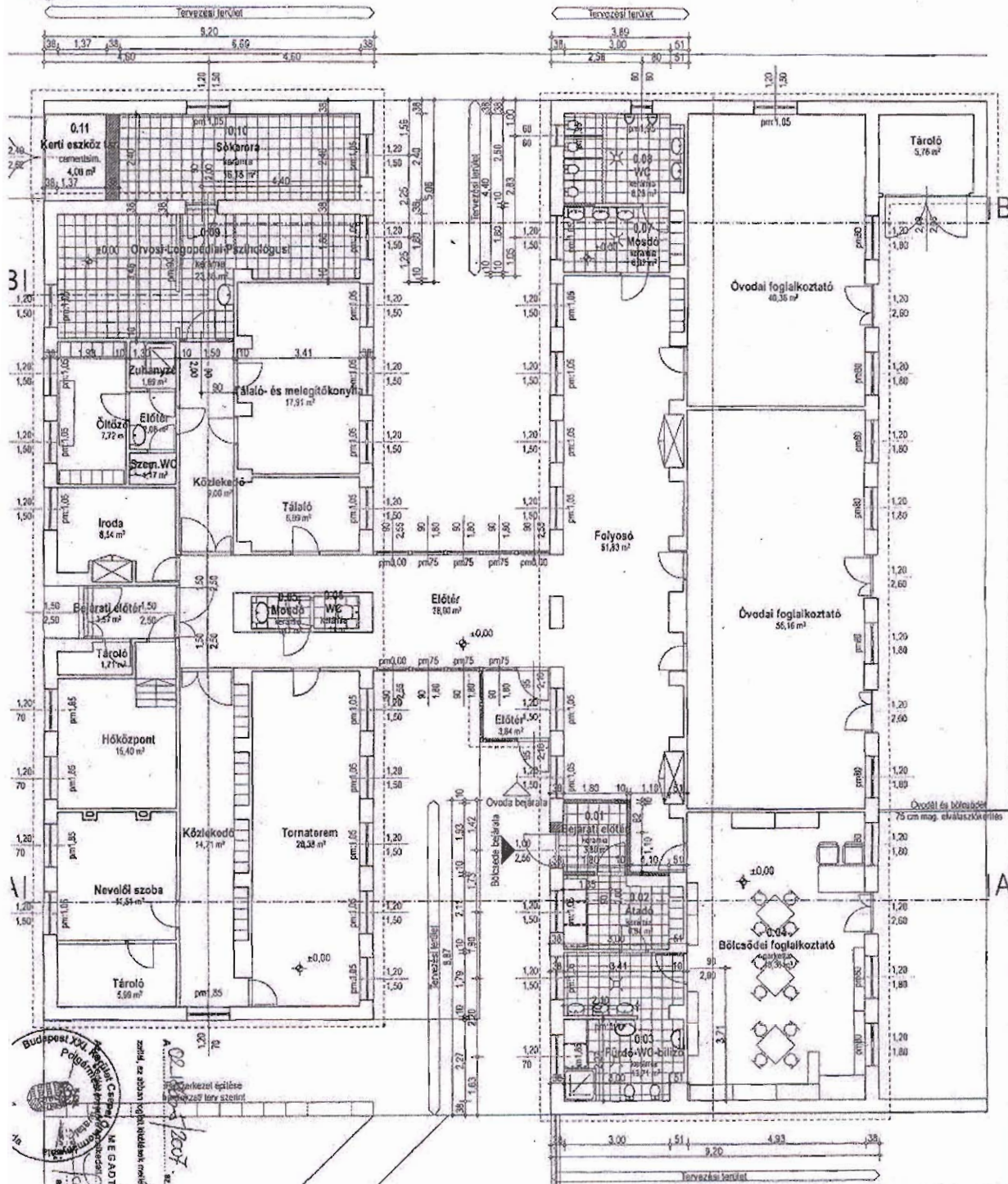
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

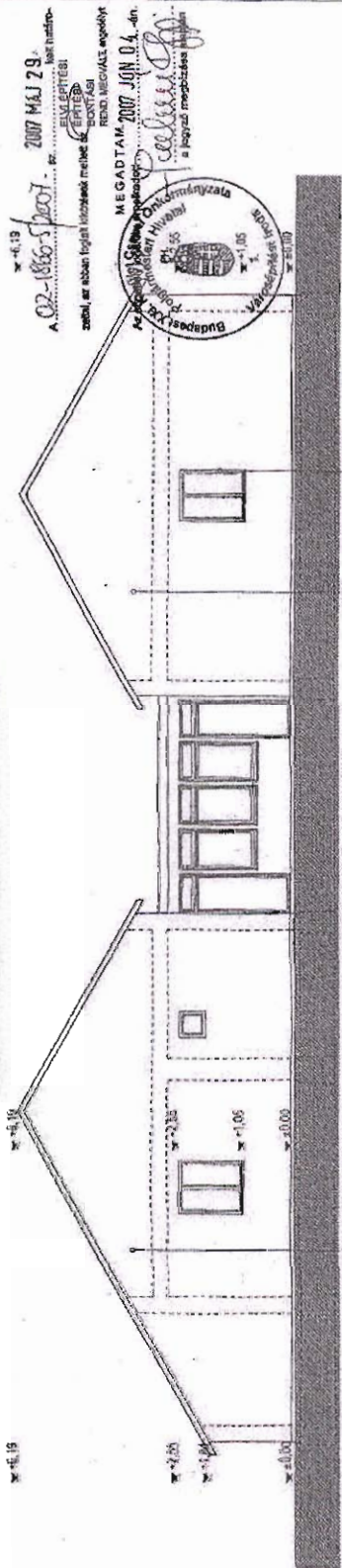


Budapest XXI. kerületi Építéskamara
 Polgármesteri Hivatal
 Építési osztály
 2007. máj. 21.
 A rajz készítéséhez szükséges engedélykérés
 a Budapest XXI. kerületi Építéskamara
 Polgármesteri Hivatalánál van benyújtva.
 A rajz készítéséhez szükséges engedélykérés
 a Budapest XXI. kerületi Építéskamara
 Polgármesteri Hivatalánál van benyújtva.

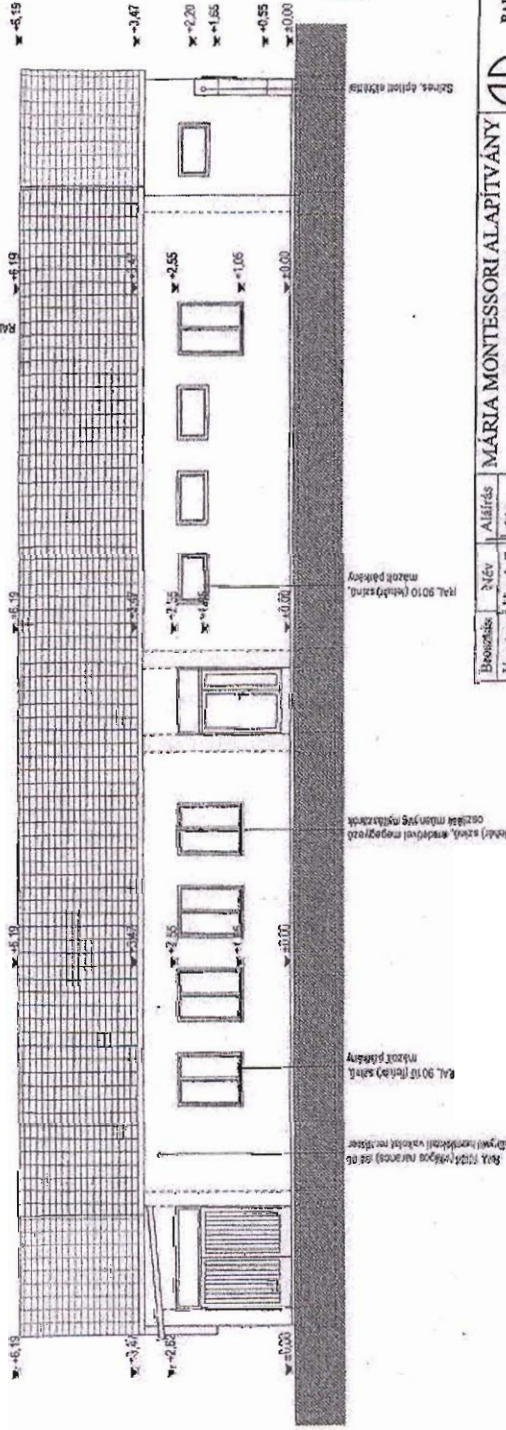


Beosztás	Név	Aláírás	MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY 1202. Bp. Farkasi u. 21. Bp. XXI. Akácfa u. 20. sz. alatti óvodában bölcsőde kialakítása ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	 CSRPELTERV BAO & INSTALATEUR KFT 1751 Dp. Pf:111 Tel/fax: (1)278-0820	Munkaszám:	Rajzsám:
Vez. terv.	Hayde T.	<i>[Signature]</i>			B&I 07-12	EÉp1R2
Tervező	Nagy S.	<i>[Signature]</i>			Méretarány:	Lapok sz.:
Rajzoló					M 1:100	1
Ellenőr					Lapszám:	1
Ógyv. ig.	Krnesó L.	<i>[Signature]</i>				
Kelt	2007. április					

ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100

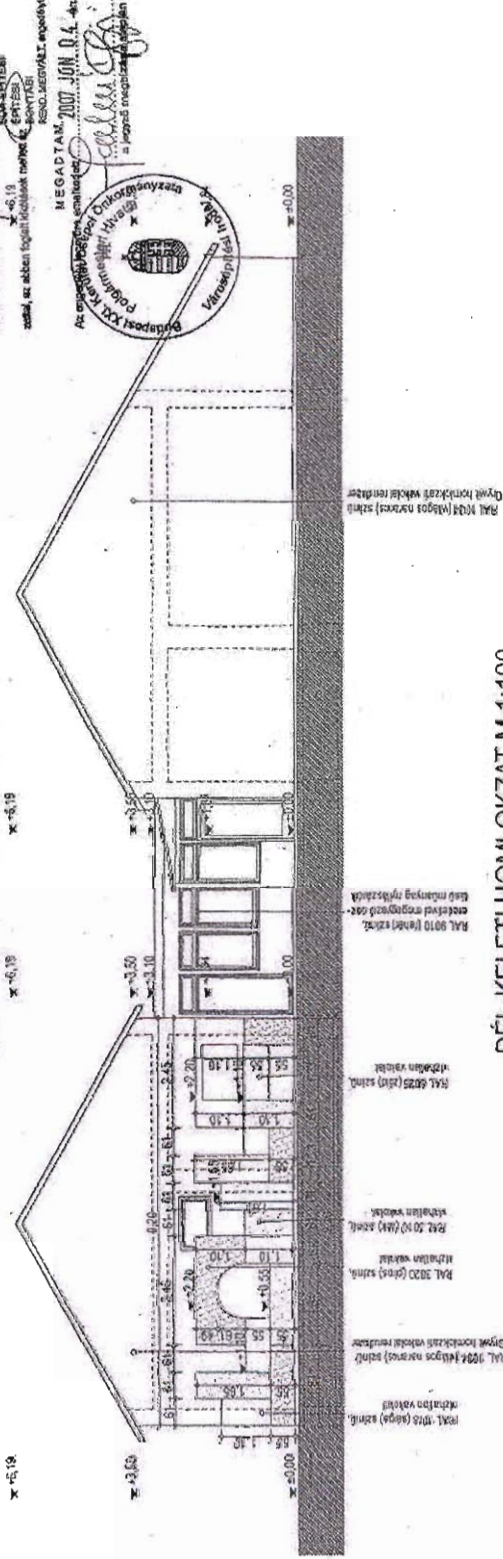


Beosztás	Név	Aláírás
Vez. terv	Hágyda T.	<i>[Signature]</i>
Tervező	Nagy S.	<i>[Signature]</i>
Rajzoló		
Ellenőrző		
Ügyv. Ig.	Kriszta L.	<i>[Signature]</i>
Kelt	2007. április	

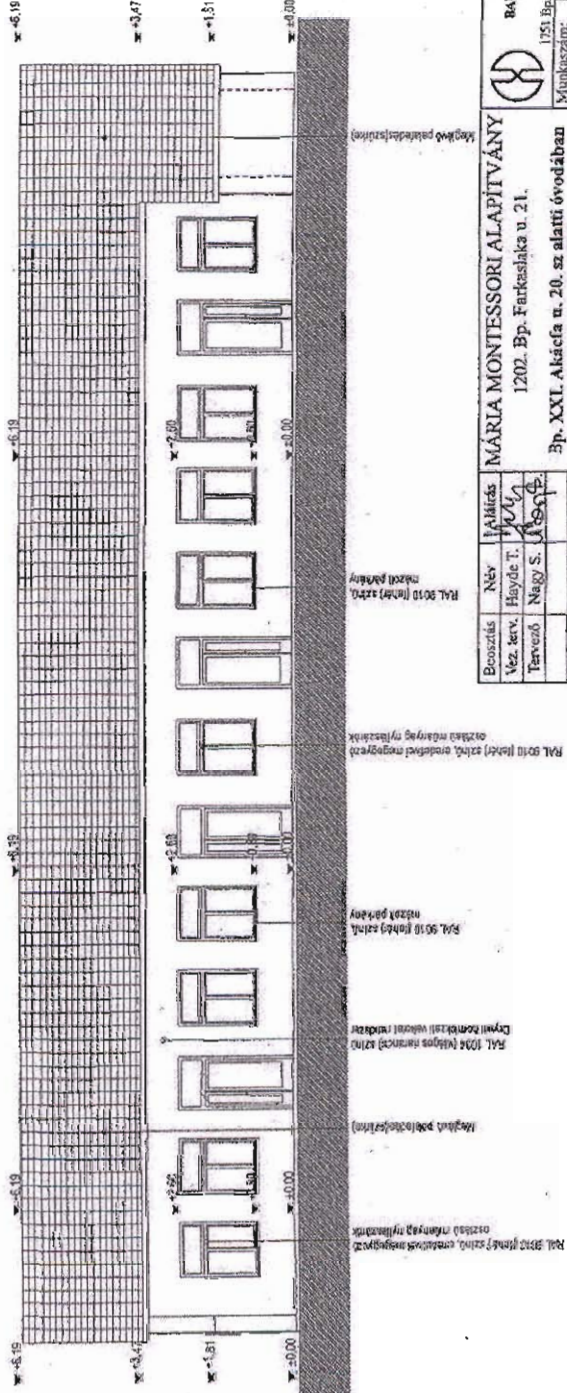
MÁRIA MONTESSORIALAPÍTVÁNY
 1202. Bp. Farkastűz u. 21.
 Bp. XXI. Atkáca u. 20. sz. alatti óvodában
 bölcsőde kialakítása
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV
HOMLOKZATOK

	CSEPELTERV B&I & INSTALLATEUR KFT.
1751 Bp. Pf. 111. Tel.: (0278-0020)	Munkaszám: B&I 07-12
	Rajzszám: EEP1R4
	Méretarány: M 1:100
	Lapok sz.: 2 / 2
	Lapszám:

DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



DÉL-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



Beszűrés	Név	Működés
Mez. ter.:	Háyde T.	
Tervező:	Nagy S.	
Rajzoló:		
Ellenőrző:		
Ügyv. felelős:	Kocsis L.	
Kelt:	2007. április	

MÁRIA MONTESSORI ALAPÍTVÁNY	
1202. Bp. Farkaslaka u. 21.	
Bp. XXI. Akácia u. 20. sz. alatti óvodában	
bölcsőde kialakítása	
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	
HOMLOKZATOK	

CSEVELTERY	2	1
BAU & INSTALLATER		
KÖTT		
1751. Bp. Pf. III. Tel./fax: (1)238-0820		
Munkaszám:	B&I 07-12	
Rajzsorozat:	ÉÉPIR.4	
Méretarány:	Lapok sz.: 1	
Méretarány:	M 1:100	

VI/5. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló, többször módosított 6/2002(III. 26.) Ktr. vonatkozó rendelkezései

§	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m ² / telek m ²]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt			magasság				
										Legalább	Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	
m ²	m	%	%	%	m	m	m	m						
I	KE	SZ	1 500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5		
I	A	K	1 000/ K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.	
		SZ	2 000/ K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0/ K		
			4 999 <	50	45			3,0				16,0		
I	PV	SZ	2 000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0		
I	K	SZ	5 000	50	45	65	35	3,0	--	--	4,0	--		
I	KK	SZ	2 000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5		
I	P	SZ	1 000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.	
39.	IZ	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET												
	IZ	D	SZ	2 000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	A	SZ	3 000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
				5 000	50								(10,5) 16,0	
	IZ	SP	SZ	5 000	40	25	50	50 ²⁰	0,75	--	--	--	16,0	20.
	IZ	ST	SZ	5 000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
	IZ	KP	1	10 000	K	2	50	75	0,02	--	--	--	4,50	
	IZ	KP	2	2 000	20	--	--	90	--	--	--	--	--	
	IZ	VE	-	10 000	50	--	--	90	--	--	--	--	--	

Oktatási létesítmények, Óvodák MSZ-04.203/5-79:
Tervezési előírások

E szabvány alkalmazása kötelező, a megjelölt szakaszokban foglalt előírásoktól az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium engedélyével szabad eltérni, a többi előírástól a szerződő felek a szerződés a szerződés megkötése előtt kötött írásbeli megegyezése alapján eltérhetnek, ha ez eltérés az élet, az egészség, a testi épség védelmét, a vagyonbiztonságot nem veszélyezteti, vagy a fogyasztók illetve a rendeltetésszerű használat érdekeit nem sérti.

E szabványt alkalmazni kell új óvodák, valamint meglévő óvodák átalakítása, felújítása, korszerűsítése, bővítése, illetve eredetileg más rendeltetésű létesítmény óvodává történő átalakításának tervezése során.

E szabvány tartalmazza a bölcsődék és óvodák közös épületben történő létesítésének a bölcsődékre vonatkozó tervezési előírásait is.

Létesítési követelmények:

A vonzáskörzet városokban 500m, községekben legfeljebb 1000m lehet. Az óvodai ellátást a vonzási körzetének 3-5 éves gyermekei részére, valamint a 6 évesek 20%-ára kell méretezni. 1000 lakásra legalább 100 férőhelyet kell létesíteni.

Nagyságrend szerinti fokozatok
Nevelési alapegység 25 fős csoport

A fokozat 50 fő befogadóképesség
B* fokozat 75 fő befogadóképesség
C* fokozat 100 fő befogadóképesség
D* fokozat 150 fő befogadóképesség
E fokozat 200 fő befogadóképesség

*bölcsődével közös épületben létesíthető fokozatok

Az E fokozatnál nagyobb óvoda nem létesíthető. D és E fokozat létesítése esetén a gyermekek nevelési egységeit két részre kell bontani, két bejáratot kell létesíteni, amelyeken 75-75, illetve 100-100 gyermek közlekedhet.

Kapcsolat a környezettel:

A foglalkoztató helyiségeket az OÉSZ szerint kell tájolni, ablakaik a játszótérre nyíljanak. Amennyiben a foglalkoztató ablakai - a kedvezőtájolás érdekében - az utca, illetve a szomszédos telek felé néznek, az előttük kialakítandó beépítetlen területsáv (előkert, illetve oldalkert) szélessége legalább 10,0m legyen.

Az óvoda és a mellette álló épület közti légtérarány legalább 1:2 legyen.

Elhelyezés más intézményekkel közös épületben:

Az óvoda nevelési és oktatási intézményekkel közös épületben de azoktól különválasztva közös fűtési berendezéssel és konyhaiüzemmel is elhelyezhető.

Az óvoda más rendeltetésű épülettel (pl.: lakó-, irodaépület) legfeljebb 75 fő befogadóképességgel, teljes elválasztással és csak úgy létesíthető, ha a megfelelő külső terület (kert, játszótér) biztosítható.

Az óvoda lehetőleg bölcsődével legyen szomszédos.

Az óvoda telkén mindenféle állat tartása, istálló, ól ketrec létesítése tilos.

Építhető szintek száma, belmagasság:

Az óvoda épülete A és B fokozatban földszintes, a C és további fokozatokban legfeljebb kétszintes legyen.

A terasz és a tornatér belmagassága legalább 3,0m legyen.

Az egyéb helyiségek belmagasságát az OÉSZ szerint kell megállapítani.

A helyiségek részletes követelményei:

Foglalkoztató:

Az előírt alapterület legalább 50,0m²

legalább 2m² /gyermek

legalább 3m² /gyermek

alaprajzi méret legalább 6,0m

A helyiség 25 fős csoportfoglalkoztató helyiségül szolgál.

Bejárata az öltözőből legyen, ha két foglalkoztató kerül egymás mellé legalább 1,6, legfeljebb 3,0m széles ajtóval egybenyithatóak legyenek. A helyiség bejárati ajtaja legalább 0,85m tokbelsőméretű legyen. Fedett terasz esetén arra a foglalkoztatóból közvetlenül, vagy az öltözőn, mint szélfogón át legyen kijárata, és a terasz ne árnyékolja be a helyiséget. A helyiségbe nyíló ajtó felső harmada átlátszó üvegezésű legyen.

A helyiség teljes alapterülete közvetlen természetes megvilágítású legyen.

A közvetlen nappali megvilágítást nyújtó átlátszó ablak (üvegezett ajtó) felület a helyiség alapterületének legalább 1/5 része legyen.

A külső vagy belső üvegezett ajtók üvegezése nem kezdődhet a padlószinttől számított 1,0m alatt.

Az emeletre helyezett foglalkoztató ablakait a padlótól számított 1,5m magasságig úgy kell kialakítani, hogy a kibukás ellen védelmet nyújtsanak.

A helyiségnek melegpadló burkolata legyen.

Az erős benapozást mozgatható árnyékoló szerkezet alkalmazásával kell meggátolni.

A helyiségben legalább 25db 60x140cm méretű fektető és ehhez tartozó pokrócok, párnák elhelyezésére szolgáló mennyezetig érő beépített szekrényt kell létesíteni (70x200cm alapterületű mérettel).

Elkülönítő és előtér:

Az elkülönítő alapterülete legalább 4m² legyen.

Bejárata a folyosóról nyíló előtérből legyen. Az egyik elkülönítő az irodához 1,3m mellvédmagasságú, nem nyitható szárnyú áttekintővel kapcsolódjon.

Az ablakokra és a megvilágításra vonatkozó követelmények azonosak a foglalkoztatóéval. Az előtér felőli legalább 0,85m tokbelsőméretű ajtó felső részében átlátszó üvegezés legyen.

Mosható padlóburkolata és falfelülete legyen.

Az előteret kézmosóval kell ellátni.

Gyermekmosdó - WC (25 férőhelyre):

Előírt alapterület: 10,0m²

Bejárata az öltözőből - mint a foglalkoztató előtti szélfogóból - legyen.

Ha a játszótérrel is kapcsolatban van, arra is szélfogót kell létesíteni. A helyiség bejáratai 0,85m tokbelsőméretűek legyenek, felső harmadában átlátszó üvegezéssel.

A helyiségeknek közvetlen természetes megvilágítása és szellőzése legyen.

A helyiségekbe 3db gyermek wc-csészét és 3db mosdót kell felszerelni. A wc fülkét ajtó nélkül 10cm-es lábakra állított 1,2m magas falakkal kell tervezni.

A helyiség mosható padlóval, padlóösszefolyóval, mosható falfelülettel készüljön.

Iroda:

Az előírt alapterület: 10,0m²

Az A fokozatnál az óvónők szobájaként is szolgál.

Bejárata az elkülönítő előtérből legyen. A helyiség bejárati ajtaja 0,75m tokbelsőméretű legyen. A helyiségnek melegpadló burkolata legyen.

Óvónők szobája:

Az előírt alapterület: 12,0m²

Az iroda közelében legyen, bejárata a folyosóról.

Egyéb követelmények azonosak az irodáéval.

Orvosi szoba:

Az előírt alapterület: 8,0m²

Bejárata a folyosóról nyíló előtérből legyen.

A helyiséget mosható falfelülettel kell tervezni.

Padlóburkolata mosható legyen.

Mosdóval kell létesíteni.

Folyosók:

Az előírt szélessége: -Gyermekek részlegénél legalább 2,0m.

-Gazdasági résznél legalább 1,4m.

Játszótér:

Minden 25 fős gyermekcsoportnak külön játszóudvar területet (10,0m²/fő) kell kialakítani 10,0m² területű homokozó medencével.

Az A, C fokozatban egy a D, E fokozatban két darab legalább 6,0m² területű lubickoló medencét kell létesíteni.

A játszótér lejtése egyik irányban sem haladhatja meg az 5%-ot

Kert:

Alapterülete: 10,0m²/fő legyen.

A kert pázsit és lombos fák együtteséből álljon.

Épületszerkezeti követelmények:

Az épületet és szerkezeti rendszerét az építőipari modulkoordináció szabályainak megfelelően kell tervezni.

Ablakok:

A gyermekek tartózkodására szolgáló helyiségek közvetlen természetes szellőztetését padlószintről kezelhető, felül bukó lent nyíló szárnyú ablak szerkezettel kell biztosítani.

Ajtók:

Fém nyílászárnyak nem alkalmazhatók.

Rácsok és korlátok:

A rácsokat, védő- és lépcsőkorlátokat úgy kell tervezni, hogy azokon a gyermekek átbújni vagy azokra felmászni ne tudjanak. Továbbá a lépcsőkorlátok felső fogódzó részét csúszásgátló bevonattal vagy csúszásgátló csapokkal kell tervezni.

Burkolatok:

Óvodákban szőnyegpadló burkolat nem létesíthető, és műanyag burkolat is csak nem éghető lehet.

Épületgépészeti követelmények:

Vizellátás:

Az óvodát vízhálózattal kell létesíteni, és ivóvíz minőségű vizet kell biztosítani. A zöldterület locsolásához kellő számú kerti csapot kell létesíteni.

Melegvizellátás:

Központi melegvizellátást kell létesíteni.

Villamos berendezések:

A szerelvények (dugaszoló aljzat, kapcsoló...) süllyesztettek legyenek.

Ahol a gyermekek tartózkodnak, szerelési magasságuk legalább 1,6m legyen a padló szintje felett.

ÉRTÉKBECSLÉS A TEJÚT UTCA 210671/36 HRSZ. INGATLANRA

Készítette: Nagy Brigitta ingatlanszakértő (T.L.: 77/59/2000.)
CSEVAK Zrt.

Dátum: Bp., 2012. április 24.

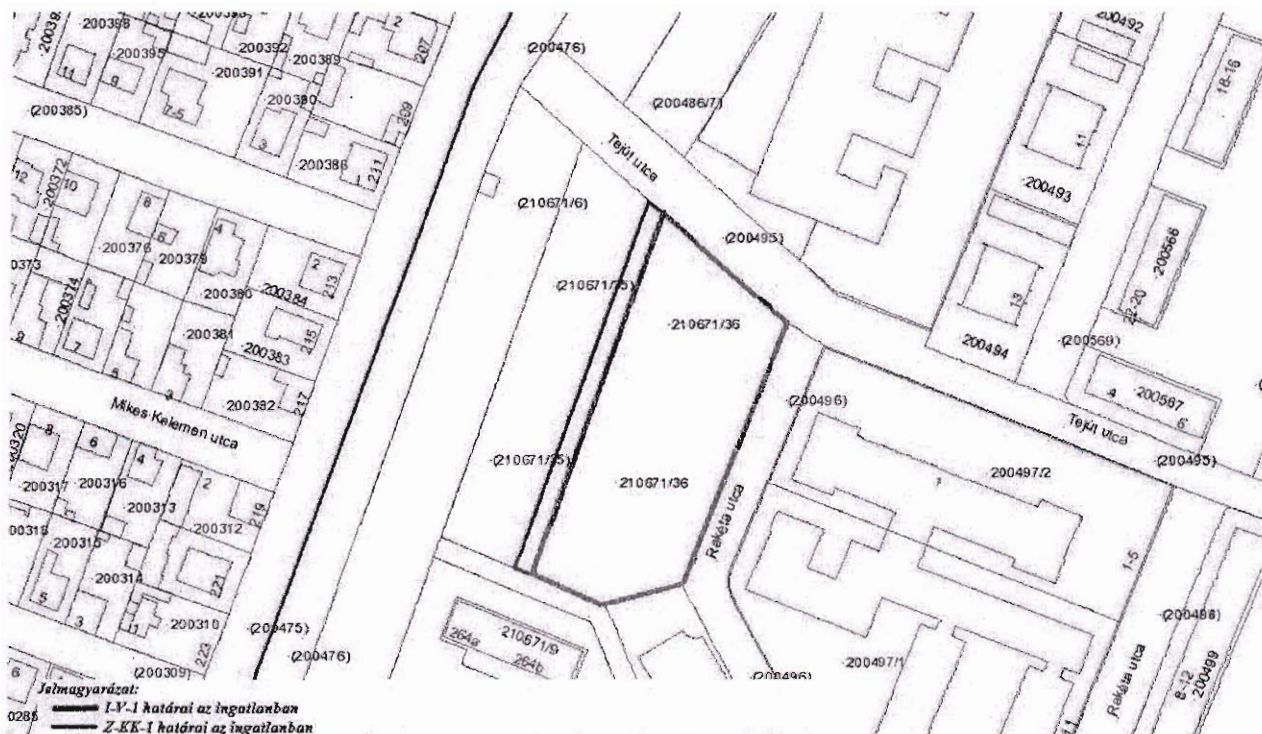
1214 Budapest, Tejút utca.

Helyrajzi szám: 210671/36.
Művelési ág: Kivett beépítetlen terület.
Telek területe: 4993 m².
Tulajdonosa: 1/1 arányban
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Bp., Szent Imre tér 10.)

Teherlap jegyzései:

- hat.5271/3/1/2010/09.12.17.
a T-80904 számú változási vázrajz alapján a 210671/5 helyrajzi számú földrészlet megosztva 210671/35-28 számú ingatlanokra
- hat.57932/1/2011/10.10.06.
Vezetékjog az ingatlan 124 m² nagyságú területére. Jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (1116 Bp. Kalotaszeg utca 31.)
- hat.76937/3/2011/11.04.07.
Vezetékjog az ingatlan 132 m² nagyságú területére (VMB-158/2010.) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp. Váci út 72-74.)

(Az adatokat a TAKARNET rendszerből 2011. november 18-án lekért nem hivatalos tulajdoni lap tartalmazza.)



Az önkormányzat kataszteri nyilvántartás adatai szerint tárgyi ingatlan forgalomképes.

Övezeti besorolás:

- kb 90%-ban I-V, azaz városias intézményterület építési övezete,
- kb 10%-ban Z-KK-1, azaz általános közkert övezet.

Az övezeti besorolások tárgyi ingatlanon belüli elhelyezkedése a fenti ábrán látható.

A CSVÉSZ szerinti övezeti besorolás szerint tehát a tárgyi ingatlan túlnyomó (intézményi besorolású) részére a következő szabályozási határértékek vonatkoznak:

Építési telek legkisebb területe	800 m ² vagy kialakult
Építési telek legkisebb szélessége	16 m
Legnagyobb beépítettség szint felett	45 % vagy kialakult
Legnagyobb beépítettség szint alatt	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	35 %
Szintterületi határérték	1,5 vagy kialakult
Építmény magasság legalább	4 m vagy kialakult
Építmény magasság legfeljebb	14 m vagy kialakult

Az ingatlan II. Rákóczi Ferenc út felé eső, a telekhatár mentén elhelyezkedő, kb. 5 méter széles sáv közkert besorolású, és mint ilyen, beépítésre nem szánt terület. A szabályozás szerint itt kizárólag fásított parkolók, terepszint alatti mélygarázsok és kerítés létesítésének feltételei adóttak.

A telek sík felületű, szabálytalan ötszög formájú, talaja kötött, közepesen gondozott fás-bokros növényzettel rendelkezik. A telken felépítmény nem található, továbbá kerítéssel sem rendelkezik. Területén három helyen betontömbbel fedett csapadékvíz szikkasztó kút található.

Az ingatlan Budapest XXI. kerület Csillagtelep városrészben helyezkedik el a jelentős közúti forgalmat lebonyolító II. Rákóczi Ferenc út mentén, melytől egy hosszanti sávszerűen elhelyezkedő, 210671/35. helyrajzi számú közpark választja el. Környezetében telepszerű lakóépületek és intézmények vannak, illetve a II. Rákóczi Ferenc út túloldalán kertés családi házas övezet található.

Értékbecslés:

a) Intézményi besorolás alá eső terület. Kb. 4494 m².

Az intézményi besorolású ingatlanrész tekintetében piaci megközelítés alkalmazható, melynek során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem, és összehasonlítom az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemzem az összehasonlító ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzek.

1. Piaci összehasonlító adatok Bp. XXI. kerületből:

Telek területe (m ²)	Piaci kínálati ár (M Ft)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Megjegyzés	Korrekció (indoklás, %)	Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)
1250	23	18.400,-	városias intézményterületen	méret +10%	20.240,-
1045	25	23.923,-	nagyvárosias lakóterületen	méret -10%	21.530,70
1430	29	20.280,-	városias intézményterületen	-	20.280,-

Fajlagos alapár: 20.683,56 Ft/m²

Korrekció:

Megjegyzés	Korrekció mértéke (%)
Kínálati árak	-10%
Összesen	-10%

Korrigált fajlagos érték: 18.615,2 Ft/m²

A tárgyi ingatlanrész alapterületére (4494 m²) vetített piaci érték:

18.615,2 Ft/m² * 4494 m² = 83.656.708,- Ft.

b) Közkert besorolás alá eső terület kb. 499 m2.

A közkert besorolású ingatlanok értékbecslésének módszertana szerint a telekrész értékének piaci viszonyok szerinti meghatározása után a földrészleten lévő növényzetet, burkolt felületeket (út-, sétány) és építményeket is értékelni, illetve a kapott értékeket összesíteni kell. Jelen esetben – tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanon sem burkolt felületek, sem építmény nem található – csak a telekrész piaci szemléletű értékbecslését és a növényzet értékének becslését kell elvégezni.

Piaci összehasonlító adatok Bp. XXI. kerületből:

Telek területe (m2)	Piaci kínálati ár (M Ft)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Megjegyzés	Korrekción (%) elhelyezkedés miatt	Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)
4326	39	9.015,25	Erdősor, külterület	+10%	9.916,77
1247	20,8	16.680,03	Városközpont	-10%	15.012,02
900	15,0	16.666,66	Városközpont	-10%	14.999,99
1250	23,0	18.400,00	Belváros	-10%	15.660,00
894	22,0	24.608,50	Petőfi utca	-10%	22.147,65

Fajlagos alapár: 15.547,28 Ft/m2

Korrekción:

Megjegyzés	Korrekción mértéke (%)
Kínálati árak	-10
Erős hasznosíthatósági korlátok	-20
Összesen	-30

Korrigált fajlagos érték: 10.883,09 Ft/m2.

A tárgyi ingatlanrész alapterületére (499 m2) veftett érték:

10.883,09 Ft/m2 * 499 m2 = 5.430.661,90 Ft.

Növényzet értéke

Megnevezés	Terület (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Növényzet értéke (Ft)
Fa	50	15.895,-	794.750,-
Cserje – liget	200	1.020,-	204.000,-
Pázsit	249	510,-	126.990,-
Összesen			1.125.740,-

Érték összesítés a közkert besorolású telekrészre

Telekérték piaci megközelítésben	5.430.662,- Ft
Növényzet értéke	1.125.740,- Ft
Összesen	6.556.402,- Ft

c) Értékek összegzése

Intézményi terület értéke	83.656.708,- Ft
Közkert terület értéke	6.556.402,- Ft
Összesen	90.213.110,- Ft

**Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke
90 000 000 Ft,
azaz Kilencvenmillió Forint.**

Az ingatlan értékelésben feltüntetett összegek az ÁFA-t nem tartalmazzák!