



## JAVASLAT

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonában levő, 213002/17  
Hrsz-ú ingatlan eladására

Készítette: **Werner Péter**  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit 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: 2013. június 20.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
20 <sup>13</sup> évi 197. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2013.06.28

Képviselő-testületi ülés időpontja:  
**2013. június 27.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő, 213002/17 Hrsz-ú, 1214 Budapest, Cirmos sétány 4. szám alatti ingatlan állapota az épület megüresedése óta rohamosan romlik. Az üresen állás okán felmerülő állagromlás mellett további problémát jelent az is, hogy randalírozók több alkalommal betörték az ingatlanba jelentős anyagi kárt okozva ezzel az épületben és a benn levő berendezési tárgyakban, eszközökben.

Mivel a fenti ingatlan helyreállítási költségei jelentős terhet róhat a tulajdonos Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt-re, ezért javaslom az ingatlan mielőbbi értékesítését.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan pályázati úton való értékesítéséhez.

Budapest, 2013. június 24.

  
Borbély Lénárd  
alpolgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. a tulajdonában lévő, 213002/17 Hrsz-ú, 1214 Budapest, Cirmos sétány 4. szám alatt található ingatlant pályázati úton értékesíthesse.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2013.

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

**Végrehajtásért:** Werner Péter Csepeli Városgazda  
Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. versenytárgyaláson meghirdeti a tulajdonát képező, 1214 Budapest, Cirmos sétány 4. szám alatti ingatlant, tulajdonjogának adásvétel útján történő átruházása céljából.

**A pályázati dokumentáció átvehető:** a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető.

**Az ingatlan megtekinthető:** előzetes időpont egyeztetés alapján.

**A pályázat benyújtásának határideje:** 2013. július 26. /péntek/ 12 óra

**A pályázat benyújtásának helye:** Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

**Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye:** 2013. július 30. /kedd/ 12 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

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

# PÁLYÁZATI LAP

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 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: az ajánlati biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2013. ....

.....

pályázó

.....

pályázó

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS (1)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

### Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

### A pályázható ingatlan :

**Budapest, 213002/17 hrsz.** természetben a **1214 Budapest, Cirmos sétány 4. szám alatti 15.989 m<sup>2</sup>** alapterületű telek és a rajta található 922.5 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény ingatlan.

A pályázatban meghatározott limitár **256.190.000,-Ft+ Áfa**

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő **45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb adásvételi szerződésben szereplő időpontig a vételárat az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet.**

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 – 256.190.000,- 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. Az **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7<sup>00</sup> – 13<sup>00</sup>, szerdán 13<sup>00</sup> – 17<sup>00</sup>, pénteken 7<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup> között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban „**213002/17 Hrsz. -ú ingatlan ajánlati biztosíték**” megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

**A pályázat benyújtási határideje: 2013. július 26. /péntek/ 12 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.**

**A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. július 30. /kedd/ 12 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit 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 azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) 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: „Városgazda Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit 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: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója**

A Verseny tárgyaláson 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.

### **Ajánlatok értékelése:**

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mértegei:

- Ajánlott vételár összege.

### **Eljárás befejezése, eredményhirdetés:**

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

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötöni az adásvételi szerződést. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

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

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

### **Egyéb szabályok:**

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

**Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

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

Budapest 2013.

Werner Péter  
vezérigazgató

Budapesti I. Számi Földhivatal  
Budapest, XI., Budatoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/234075/2013

2013.06.20

Szektor : 53

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 213002/17 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Cirmos sétány 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

man.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.Fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

- Kivett szálloda

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197988/2/2009/09.11.17

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: CSEPELI VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona József utca 62-64.

III. RÉSZ

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

Vezetékjog

az ingatlan 108 m2 nagyságú területére, VM8-50/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50200/1/2012/11.08.15

Vezetékjog

12 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 155092/1/2012/11.10.25

Vezetékjog

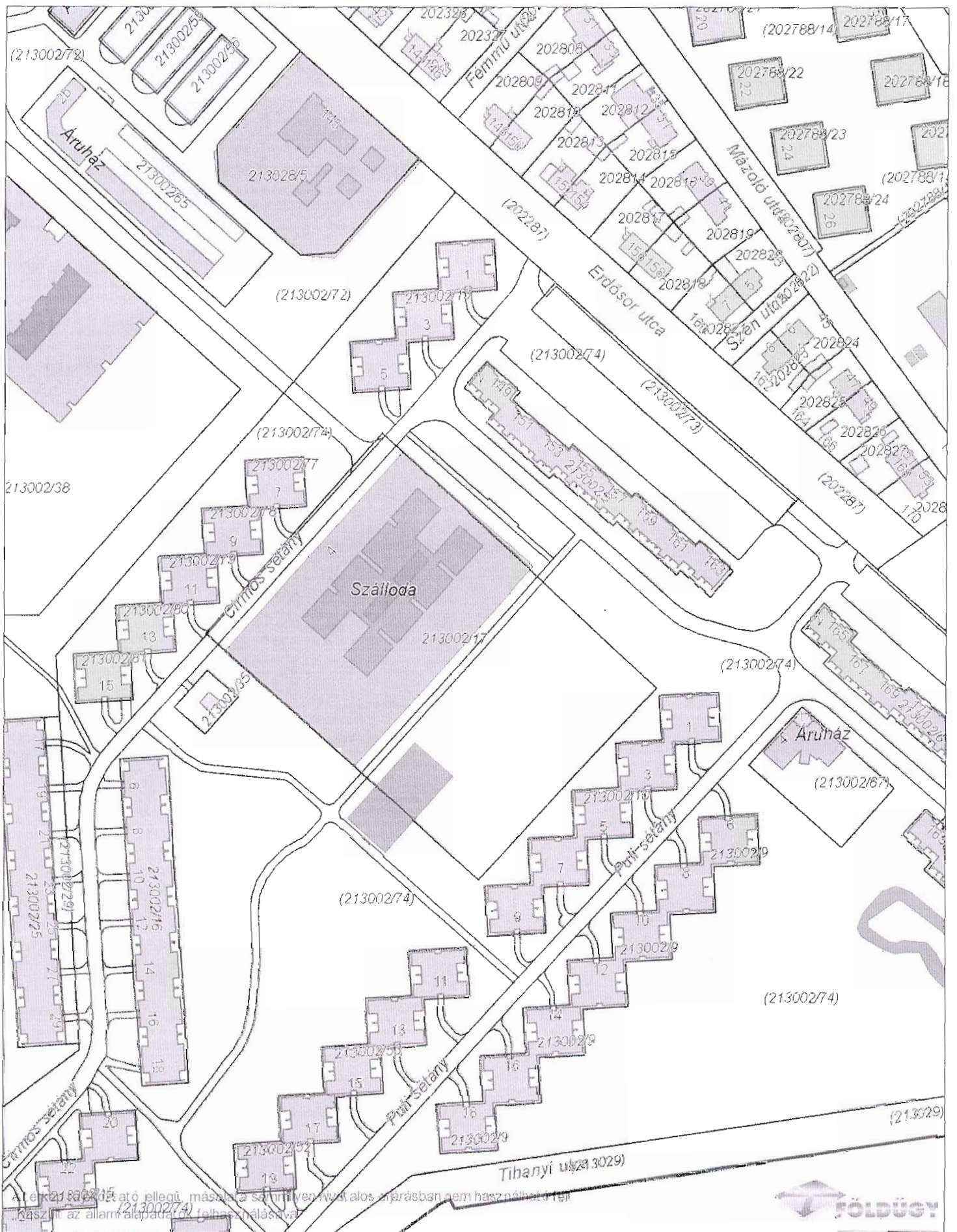
267 m2 területre. I:4 m2, II:195 m2, III:68 m2. 7103/296/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

TULAJDONI LAP VÉGE



**Dátum:** 2013.06.20 14:15  
**Készítette:** Balázs Zoltán  
**Méretarány:** 1:2000  
**Koordináta:** 651919.14, 228880.86 - 652299.08, 229374.4  
**Megjegyzés:**



Budapest, XXI. ker. Cirmos sétány 4. szám alatti

Ingatlan

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

### Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2013.05.21. EXADUS Bt.	Szemle időpontja:	2013.05.21.
Értékbecslő társaság: Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	/I-G/14/2010 009250	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
		Értékbecslő: Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010 009026
Cím: 1213 Budapest, Cirmos sétány 4.		Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz.	213002/17	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja:	főváros		
Település lakosainak száma:	1.740.041	Tulajdonos:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat
		Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Ingyen jellemezői			
Ingyen fajta:	Üresen álló volt szálló		
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingyen 1/1 aránya	Telek területe:	15 989,00 m <sup>2</sup>
		Felépítmény összmérete:	922,50 m <sup>2</sup>
Fekvése:	Belterület	Felépítmények darabszáma:	1 db
Megközelítése:	Jó		
Közterület minősége:	Aszfaltút	Értékelő	Kapott megbízás alapján az ingylen értékének meg-
Valós tevékenység az értékelt ingylenon:	Lezárt épület	feladata:	határozása döntés előkészítő folyamat céljából.
Értékesíthetőség:	Nehéz		

**Ingyen forgalmi értéke:**

**232 900 000,- Ft +ÁFA**

#### Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan jelen állapotában nem forgalomképes ingatlan kategóriába tartozik!

Budapest, 2013.06.03.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

---

## **Előzmények**

Társaságunkat a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta a 213002/17 hrsz.-ú ingatlanon forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

## **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2013. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2013.05.24.
- Térképkivonat 2012.05.24.
- Szabályzási terv előírása

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

## **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult. Szemrevételezés alapján az ingatlannak látható statikai, szerkezeti hibái nincsenek.
- Elfogadtuk a megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott helyiség méreteket, részletes helyiségmérést nem végeztünk.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel,

---

tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.

- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik. Amennyiben az ingatlan területén környezetszennyezés kimutatható, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlelhajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2013. május hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

**INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

Az ingatlan valós címe:	1213 Budapest, Cirmos sétány 4.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1213 Budapest, XXI. Ker. Cirmos sétány 4.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	213002/17 hrsz. Szálloda
Ingatlan mérete:	15 989 m <sup>2</sup>
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Csepeli Vagyongazdálkodó Zrt. 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	160279/2/2010/10.08.10 Bh. alapján Vezetékjog 108 m <sup>2</sup> nagyságú területre, VMB-50/2010 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára.  50200/1/2012/11.08.15 Bh. alapján Vezetékjog 12 m <sup>2</sup> nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.  155092/1/2012/11.10.25 Bh. alapján Vezetékjog 267 m <sup>2</sup> nagyságú területre, 7103/296/2011 alapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Nem hiteles tulajdoni lap dátuma:	2013.05.24.
Térképkivonat dátuma	2012.05.24.
Térképkivonaton feltüntetett felépítmények száma:	1 db
Helyszíni szemle dátuma:	2012.05.21.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740.041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, az Cirmos sétányon helyezkedik el.
Ingatlan környezete:	Vizsgált ingatlan mellett társasházak állnak, zöld és közút van kialakítva.
Ingatlan felszíne:	Az ingatlan felszíne sík terület, bár játszótér céljára mélyedés is ki van alakítva.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Közpark, közút, bekerített, lezárt épület
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni. Társaság tevékenységét az illetékes hatóságok folyamatosan vizsgálják. Az ingatlanon álló épület évek óta lezárt állapotban lévő üres épület.
Közművek:	Víz : kiépített vezetékes vízhálózat Áram: kiépített hálózat Áram: kiépített hálózat Csatorna kiépített csatorna hálózat

Volt szálloda

Az épület becsült építési éve:	1982
Az utolsó felújítás éve:	Nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Vb. [] panel, acél váz, könnyűszerkezetes panel
Födémek:	Vb födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, bitumenes lemez
Külső felületek:	Festett beton, pozdorja
Belső felületek:	Festett, burkolt felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fa, fém ajtók, fa kétrétegű üvegezésű ablakok
Padlóburkolatok:	Kerámia, PVC
Közművesítettség:	Víz, villany, csatorna
fűtési rendszer:	Megszűnt rendszer, korábban saját kazánról ellátott radiátoros fűtés
Használati melegvíz	Megszűnt rendszer, korábban saját kazánról ellátott melegvíz ellátás
Hűtés:	Nincs
Riasztó:	Nincs
Fizikai állapot:	Teljesen felújítandó, bontandó

Rövid szöveges értékelés:

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, az Erdősori lakótelep középső részén, a Cirmos sétányon helyezkedik el. Környezetében különböző méretű hetvenes, nyolcvanas években épült társasházak találhatóak a közút és a zöldfelület, trafóház mellett.

Az ORBIS-XXI Kft. 2004.12.15.-i dátummal készített egy változási vázrajzot, amely az ingatlant három helyrajzi számra osztotta volna. A megosztás nem történt meg. A szakvélemény készítés időpontjában az alábbi adottságokkal rendelkezik az ingatlan:

A Cirmos sétány útpályájának egy szakasza az ingatlan területén van. A jelenlegi kerítéstől 10,50 m-re helyezkedik el a telekhatár, amely tartalmazza a közutat és a Cirmos sétány 7-9-11. számú társasházakhoz vezető járdaszakasz egy részét, a közvilágítást. Az ingatlan ezen része az Önkormányzati törzsvagyon tulajdonságokkal rendelkezik, annak ellenére, hogy a Csepeli Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képezi. Amennyiben a jelenlegi telekhatárnak megfelelően kerítéssel látnák el a vizsgált ingatlant, a szomszédos társasházban élőknek megnehezítenék az életkörülményeit azáltal, hogy a közútról való megközelítés távolsága megnőne.

A telek középső egysége egy kerítéssel lehatárolt két egységből álló telekrész. A kisebb részben zárt földes területen bérleti szerződés útján parkoló területként hasznosított rész található. A területen 52 parkoló van, ebből 32 bérbe adott. Bérleti díj bruttó 3000,- Ft/hónap. A másik rész szintén kerítéssel lehatárolt terület, amelyen szabadonálló elhelyezéssel áll egy hajdani pedagógus szálló. A Cirmos utcai közút

felőli oldalon a kerítés vonalában van egy trafóház. Az építményhez kapcsolódó vezeték szolgalmi jogok fel vannak tüntetve a tulajdoni lapon. A vezetékjoggal érintett rész pontos nyomvonala, területe nincs feltüntetve a térképkivonaton, és a szakértő számára nem ismert. Megbízónktól kapott információ szerint 2008 előtt zárták be az épületet, de a bezárás pontos időpontja nem ismert. Az épület jelenleg erősen leromlott műszaki állapotban van. A homlokzaton több helyén hiányzik az ablak, a fal. Az 1982-ben bölcsőde céljára épült épület szerkezetét vb. [] panel, acél váz alkotja, melyet pozdoja lapok burkolnak. A belső terek többségében le vannak szerelve a szerelvények, a radiátor, a kapcsolók, csaptelepek. Az ablakokat az utca fel bedeszktázták, ráccsal látták el, de van olyan ablakmező is, ahol hiányzik az ablak. A belső tér falai több helyen penészesek, grafitival lefestettek. Az épület jelenlegi szerkezeti kialakítása jelentős összeg ráfordításával válik ismét használhatóvá. A korábbi munkásszállás jellegű funkcióra nincs igény. A tulajdoni lapon az ingatlan megnevezése szálloda, ma használaton kívüli épület. A kerítés és az épület közti területen legalább harminc éves fák, bokrok jelentős oxigéntermelő szigetnek számítanak a környezetben.

A terület harmadik része bekerítetlen közpark, amelyet aszfaltozott sétáló út halad keresztül, valamint játszótér, zöld felület is ki van alakítva.

#### 2010. január 26-tól érvényes Szabályzási terv előírása

Övezet:	L7-P-SZ
Funkció:	Telepszerű lakóterületen parkolók elhelyezésére szolgáló építési övezet
Legnagyobb szint feletti beépíthetőség:	45 %
Legnagyobb szint alatti beépíthetőség:	50 %
Legkisebb zöldfelületi arány:	35 %
Szintterületi határérték:	0,0
Építménymagasság:	0,0
Legkisebb telek méret:	7 000 m <sup>2</sup>

A szabályzási terv a meglévő épületet bontandó kategóriába sorolja. A Szabályzási terv megjelöli a tervezett parkolók helyét. Főépítési Irodától egyeztetve azt az információt kapta a szakértő, hogy a területen mélygarázs építését képzelték el a környékbeli lakosok gépjárműveinek elhelyezésére. A felszínen park létesülne a meglévő épület helyén.

#### Szakértői megjegyzés:

A korábbi szabályzási terv egy többszintes társasház építését tette volna lehetővé. A lakossági igények miatt került sor a változtatásra. A helyszíni szemle időpontjában az utcán volt elegendő számú parkolóhely. A megrendelőtől kapott tájékoztatás szerint a meglévő zárt parkolóhelyek kb. 60 %-a van bérbe adva, a havi bérleti díj szimbolikus mértékű, ennek ellenére nem veszi igénybe a lakosság. A mélygarázsok létesítése az adott környezet parkolási gondjainak megoldására, szabályzására szolgál. Több nagyváros piacának környezetében a felszíni parkolás drágább, mint a létesített

mélygarázsban lévő parkolás. Ezzel tudták megoldani, hogy a felszíni közlekedés javuljon. A vizsgált helyszínen nincs fizető zóna. A parkolást munkaidő után venné igénybe a lakosság. A szabályzási tervben rögzített mélygarázs elképzelés megszüntetné a jelenlegi beállt növényzetet, ugyan újra lehetne telepíteni az esetleges mélygarázs megépítése után, de minősége évekig nem lenne ugyanaz. A parkoló gazdaságos működőképességéről gazdasági és környezeti vizsgálatokat kell végezni az esetleges beruházás megkezdése előtt. Amennyiben zárt felszíni parkolókat alakítanak ki a szabályzási terven jelölt helyen, abban az esetben a meglévő több, mint harminc éves fák, bokrok többsége kivágásra kerülne. A szabályzási tervben jelölt zárt parkoló terület nagyságra valószínűleg nincs igény. Az Erdősoron álló társasházak előtt vannak zárt és nyilvános parkolóhelyek. A Cirmos sétány lakossága a saját épületéhez minél közelebb próbálja megoldani a parkolást. A helyi lakosság fizetőképességét, igényét jelzi, hogy a kialakított 52 zárt parkoló helyből csak 32-t vesz igénybe.

Az Origo.hu 2013.05.28-i cikke szerint „Városi környezetben a zöldfelületek növelése a házasérettel és a foglalkoztatottsággal összevethető mértékben gyakorol kedvező hatást a városlakók jóllétére egy európai uniós felmérés szerint. A brit Exeter Egyetem vezette kutatócsoport több mint ötezer háztartás és tízezer felnőtt lakhatási viszonyait vizsgálta az 1991- 2008 között eltelt tizenhét éven át, és elemezte minden költözködésük körülményeit, utóhatásait. Dr. Matthew White és kollégái a Környezeti és Humánegészségi Európai Központban arra kérték a felmérés résztvevőit, hogy időről-időre jellemezzék saját mentális állapotukat a „zöldövezeti hatás” pontosításához. A beszámolókból egyértelműen kiderült, hogy az alanyok kevesebbet stresszeltek és elégedettebbek voltak az életükkel, amikor park mellett vagy más zöldterület szomszédságában laktak. Ez akkor is igaz volt, ha például a jövedelmükben, foglalkoztatottságukban, házasságukban, egészségükben vagy a lakástípusukban változás történt, például időközben elváltak vagy családi házból többszintes társasházba költöztek. „Számításaink alapján a zöldövezet a házassághoz képest harmadannyival, a teljes munkaidős foglalkoztatottsághoz képest tizedannyival növeli az egyén jóllétét – mondta dr. Matthew White. – Ezek az összevetések segíthetik a döntéshozókat, amikor a városi területfejlesztésekről döntenek.” A kutatók szerint a parkosítási beruházások hatása az egyén szintjén ugyan csekélynek tűnik, ám össztársadalmi mértékben komoly nyereséget jelenthet.”

A Szabályzási terv esetleges módosításával és a meglévő épület felújításával is lehet egy elképzelés a hasznosításra. A környéken álló társasházak kora alapján a benne élők elsősorban a közép és idősebb generációhoz tartozhatnak. Szakértő információja szerint az épület eredetileg bölcsődének készült. Feltehetően az igények csökkenése miatt alakították át pedagógus szállóvá. Az épület adottságai elsősorban közintézményi funkcióra tennék alkalmassá, ugyanakkor nehéz megtalálni azt a funkciót, amelyet a környéken élők igénybe vennének és hosszútávon is rentábilisan működne. Az épület adottságai a bölcsődei-óvodai funkcióra teszik alkalmassá, de a környék lakóinak életkora feltehetően ezt nem indokolja. A lakók életkora alapján

idősek ellátását segítő központra lehet igény. A telken álló épület vázszerkezete szemrevételezéssel jó állapotban van, de hasznosítás előtt részletes statikai és építészeti felmérés szükséges. A belső szerkezetek, gépészeti, elektromos rendszer, vízszigetelés, hőszigetelés, nyílászárók teljes cseréje szükséges.

**A vizsgált ingatlan jelen állapotában nem forgalomképes ingatlan kategóriába tartozik.**

## Méret kimutatás

### Lekerített, volt szálloda területe

Az ORBIS-XXI Kft. által 2004.12.15.-én készült változási vázrajz alapján: 7 506 m<sup>2</sup>

### Telekrészen álló felépítmény mérete

Szakértő az épület helyiségeinek részletes felmérését nem végezte el, mivel úgy ítélte meg, hogy a belső kialakítás a jelenlegi műszaki állapotban az érték meghatározása szempontjából elhanyagolható körülmény. Azonban a szakértő a belső terek főbb méreteit, egyes traktusok szélesség hosszát lemérte és ez alapján határozta meg az épület méretét.

Helyiségkönyv			
Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	korrekció	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Volt szállodai blokk	96,50	100 %	96,50
Közlekedő	30,50	100 %	30,50
Közlekedő	30,50	100 %	30,50
Közlekedő	16,20	100 %	16,20
Közlekedő	73,30	100 %	73,30
<b>Összesen</b>	<b>922,50</b>		<b>922,50</b>

### Közút

Az ORBIS-XXI Kft. által 2004.12.15.-én készült változási vázrajz alapján: 1 175 m<sup>2</sup>

### Közpark

Az ORBIS-XXI Kft. által 2004.12.15.-én készült változási vázrajz alapján: 7 308 m<sup>2</sup>  
Ebből járda felülete kb. 350 m<sup>2</sup>

## Felépítmény műszaki állapotának meghatározása

Megnevezés	Részarány	Szakágankénti állapot	A teljes épület műszaki állapota
	%	%	%
Alapozás, vízszigetelés	4,00	100	4,00
Fő és válaszfalak	12,00	100	12,00
Födémszerkezet	12,00	100	12,00
Tetőszigetelés, bádogos munka	10,00	70	7,00
Válaszfalak	4,00	80	3,20
Belső vakolás	6,00	80	4,80
Burkolat alatti padló szerkezet	6,00	100	6,00
Burkolás	8,00	0	-
Homlokzati nyílászárók	12,00	30	3,60
Belső ajtók	5,00	50	2,50
Festés - mázolás	6,00	0	-
Belső víz- és csatornaszerelés, szaniterek	4,00	0	-
Fűtés	8,00	0	-
Belső villanyszerelés, szerelvényezés	3,00	10	0,30
Összesen	100,00		55,40

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a TEGOVA ajánlásai alapján, az Európai Értékelési Szabványok előírásai, az IVSC irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályai, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 9 §. 3. pontja, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során az ingatlan értékét a lehetséges módszerek közül a költség alapú módszerrel határoztuk meg.

### Telek érték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
  - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút egyéb közmű /*
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
  - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás/*
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan alapterületének szorzataként jött létre.

Társaságunk az értékeléshez a NAV Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályához fordult, mint a szakértői társaság telephelye szerinti illetékes Főosztályához. Társaságunk által a 33/2007. (XII.23.)PM rendelet alapján kért adatszolgáltatási kategória: Telek. Vizsgált időszak: 2012.01.01-2013.05.27.

**PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK**

A vizsgált ingatlan nem forgalomképes ingatlan kategóriába tartozik a helyszíni adottságok és a szabályzási terv előírásai szerint. Az összehasonlító adatok forgalomképes telkek. Az eltérésből adódó módosító tényezőket figyelembe vettük az érték meghatározásánál.

**Telek érték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel**

	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Elhelyezkedés	1213 Budapest, XXI. ker. Kórus u.	1213 Budapest, XXI. ker. Kórus u.	1212 Budapest, XXI. ker. Maros u.
Művelési ág / övezeti bes.	Lakótelek	Lakótelek	Lakótelek
Terület m <sup>2</sup>	841	1 245	1 073
Tulajdoni hányad	1	1	1
Ár /Ft	15 400 000	19 900 000	18 000 000
Időpont	2012	2012	2012
Forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
Telek méret eltérés	5%	8%	7%
<b>Fajlagos piaci ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>18 312</b>	<b>15 984</b>	<b>16 775</b>
kínálati ár	0%	0%	0%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
területi méret	-20%	-20%	-20%
beépítettség	0%	0%	0%
környezet megítélése:	20%	20%	20%
elhelyezkedés:	20%	20%	20%
környezeti szennyezettség	0%	0%	0%
meglévő közművek	0%	0%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
hatósági előírások	-50%	-50%	-50%
<b>Összes módosítás</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
<b>Módosított alapár</b>	<b>12 818</b>	<b>11 189</b>	<b>11 743</b>
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		<b>11 917</b>	
<i>Alapterület (m<sup>2</sup>)</i>		15989	
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>		<b>190 533 483</b>	

***Telken lévő felépítmények értékének meghatározása***

A költségek egységárainak meghatározásánál az ÉTK által kiadott építőipari költségbecslési segédletet a munkálatok évében kiadott kiadványában szereplő árakat vettem alapul, figyelembe véve a szakvéleményben vizsgált épület és építmények műszaki adottságait és a szakértő saját tapasztalatát is. Az ÉTK az egységárakat a Magyar Építész Kamara Koordinációs és Logisztikai Kft., a Magyar Mérnöki Kamara Nonprofit Kft., a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége valamint a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara adatszolgáltatásai alapján határozta meg és minden évben közzéteszi.

A vizsgált ingatlanon az alábbi felépítmények találhatóak:

- volt pedagógus szálló
- Cirmos sétány úttest az ingatlan területén lévő szakasza
- Járda
- Térvilágítás
- Kerítés

**Költség alapú érték**

Telek érték							190 533 483
Felépítmények							
	Mennyiség	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				fizikai	Funkecionális	Környezeti	
	( m2/db )	( Ft / m2 )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
Volt pedagógus szálló	922,50	210 000	193 725 000	45	50	50	26 637 188
Kerítés	500,00	22 000	11 000 000	30	30	50	2 695 000
Útpálya	1 175,00	20 000	23 500 000	25	10	50	7 931 250
Járda	350,00	7 000	2 450 000	25	10	50	826 875
Térvilágítás	8,00	1 600 000	12 800 000	25	10	50	4 320 000
<b>Összesen</b>			243 475 000				42 410 313
Ingatlan mindösszesen:							232 943 796
<b>Ingatlan értéke kerekítve</b>							<b>232 900 000</b>

A vizsgált ingatlan értéke 232 900 000,- + ÁFA.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Alaprajz

Egyéb dokumentumok

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/196716/2013

2013.05.24

Szektor : 53

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 213002/17 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Cirmos sétány 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alomtály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett szálloda

0

1.5989

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 197988/2/2009/09.11.17

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: CSEPELI VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1215 BUDAPEST XXI.KER. Katona József utca 62-64.

III. RÉSZ

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

Vezetékjog

az ingatlan 108 m2 nagyságú területére, VMB-50/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50200/1/2012/11.08.15

Vezetékjog

12 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 155082/1/2012/11.10.25

Vezetékjog

267 m2 területre. I:4 m2, II:195 m2, III:68 m2. 7103/296/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

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

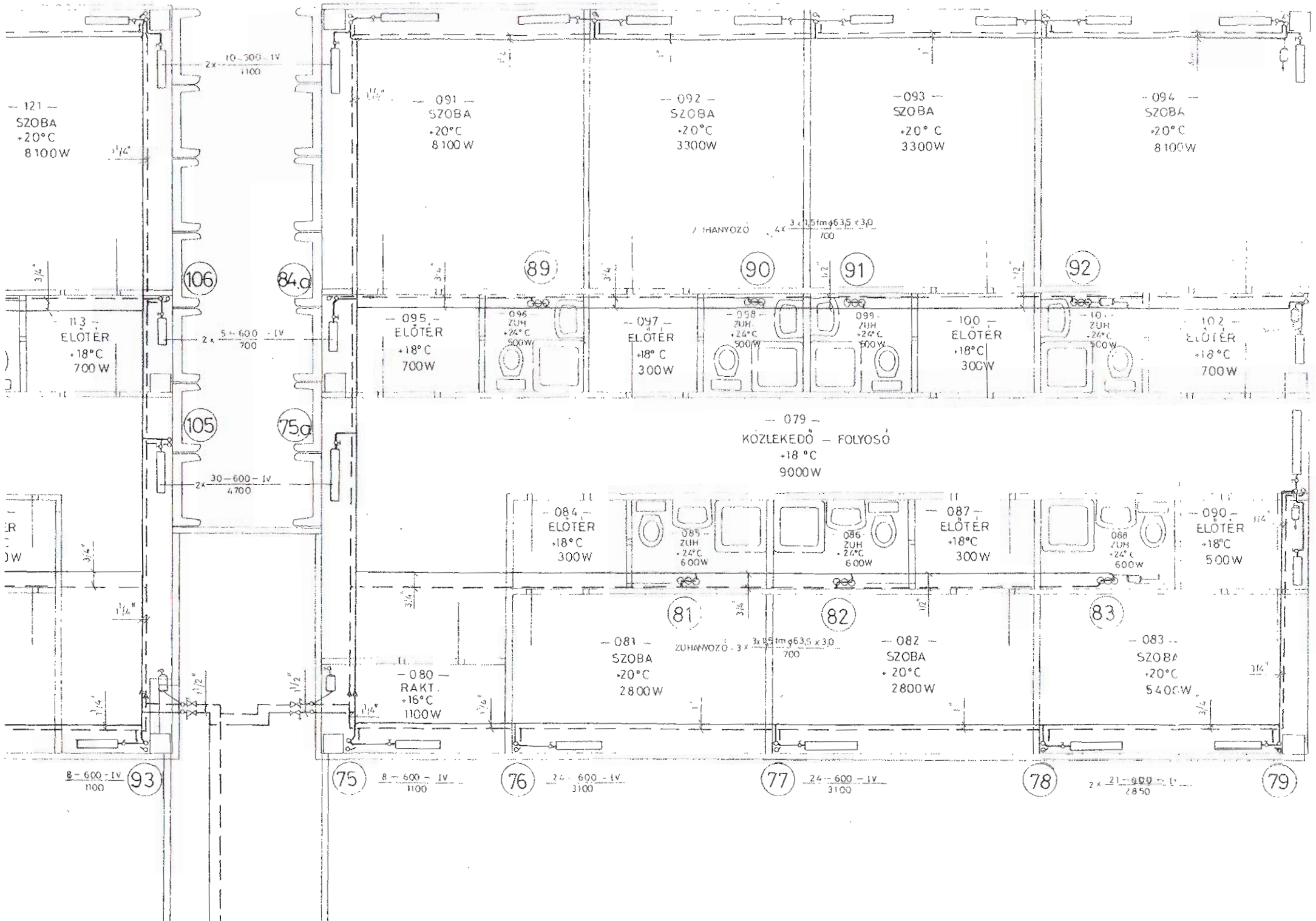


Cím **Cirmos sétány 4**  
1213 Budapest, Magyarország



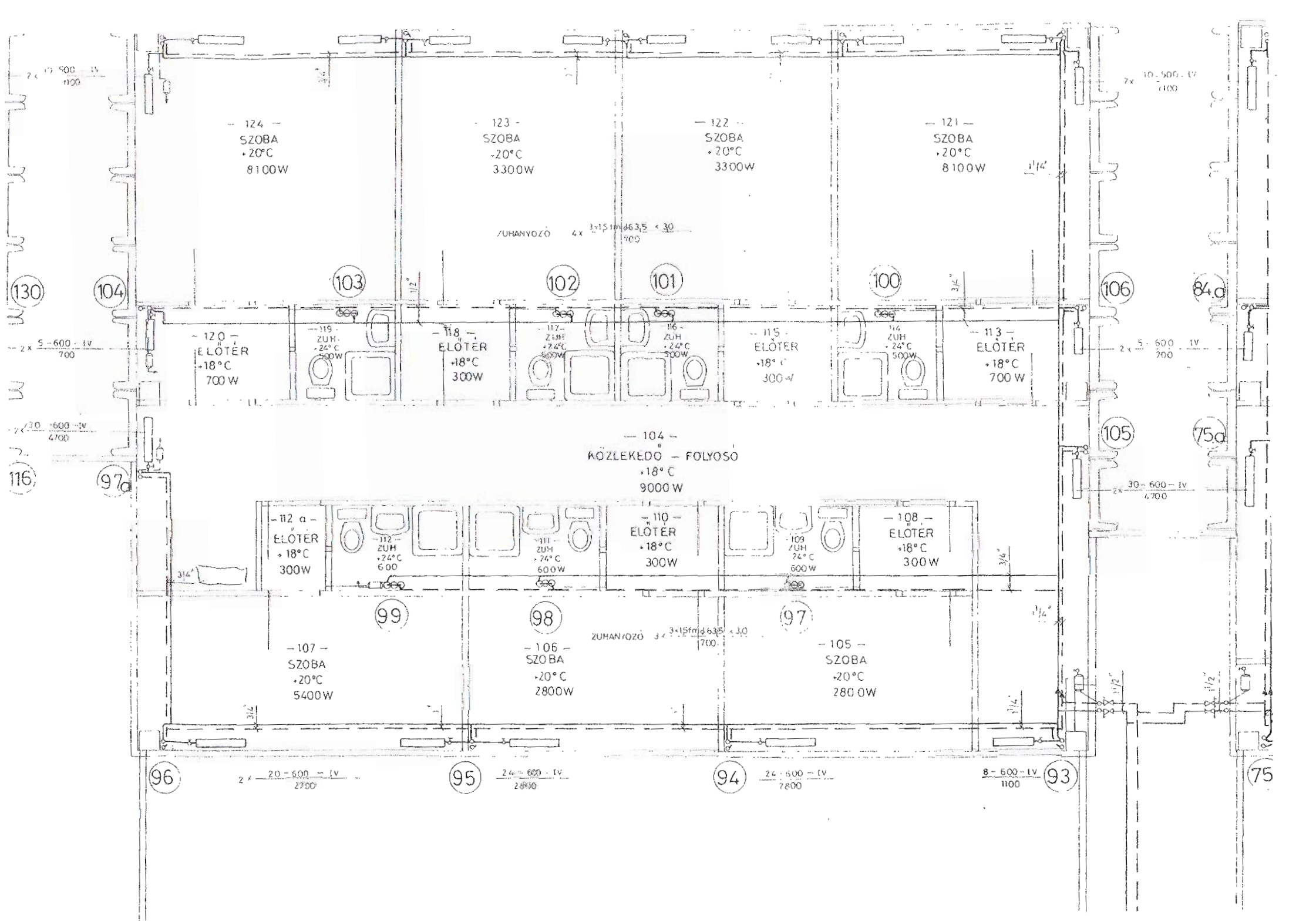














**Kötelező szabályozási elem**

	tervezési szabályozási vonal
	szabályozási elemekre vonatkozó méretek
	ővezet, építési ővezet jele
	ővezet, építési ővezet határa
	építési hely
	építés feltételeként bonolandó építmény
	építési vonal
	megszűntető jel

**Árnyadó szabályozási elem**

	kerékpávút
	árnyadó megszüntető jel

**Tájékoztató szabályozási elem**

	tervezési terület határa
	Családi Művek védőterületének határa
	közigazgatási határ
	belterület határa
	meglévő méretek
	régészeti érdekű terület határa
	településrendezési szerződést érintett terület határa

**Építési terv**  
 A 5/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv  
 5/2020. (II. 25.) önkormányzati rendelettel módosított

**Létesítési terv**  
 Készítve: 2019. január 26-án  
 Készítve: 2019. január 26-án

**II. útem**  
 Hatályos: 2010. május 5-től  
 Készítve: 2010. február 23-án

Dr. Fülöp György  
 T. Tóth Ágnes

**Építési övezetek paraméterei**

Építési övezet jele	Építési magasság (m)	Építési terület aránya (%)	Építési terület aránya (m <sup>2</sup> )
L7-KV-SZ	5,0 - 18,0	35	3.200
L7-11-SZ	5,0	35	5.000
L7-P-SZ	0,0	45	7.000
IZ-E-1	5,0	3	3.000

**Megszűntetési kérelmi elem (burkolat)**

**VÁROS**

**TERVEZÉSI SZABÁLYOZÁSI TERV**  
 CSEZT-KB-16

**Állapot**  
 Készítve: 2019. január 26-án  
 Készítve: 2019. január 26-án

213002/74

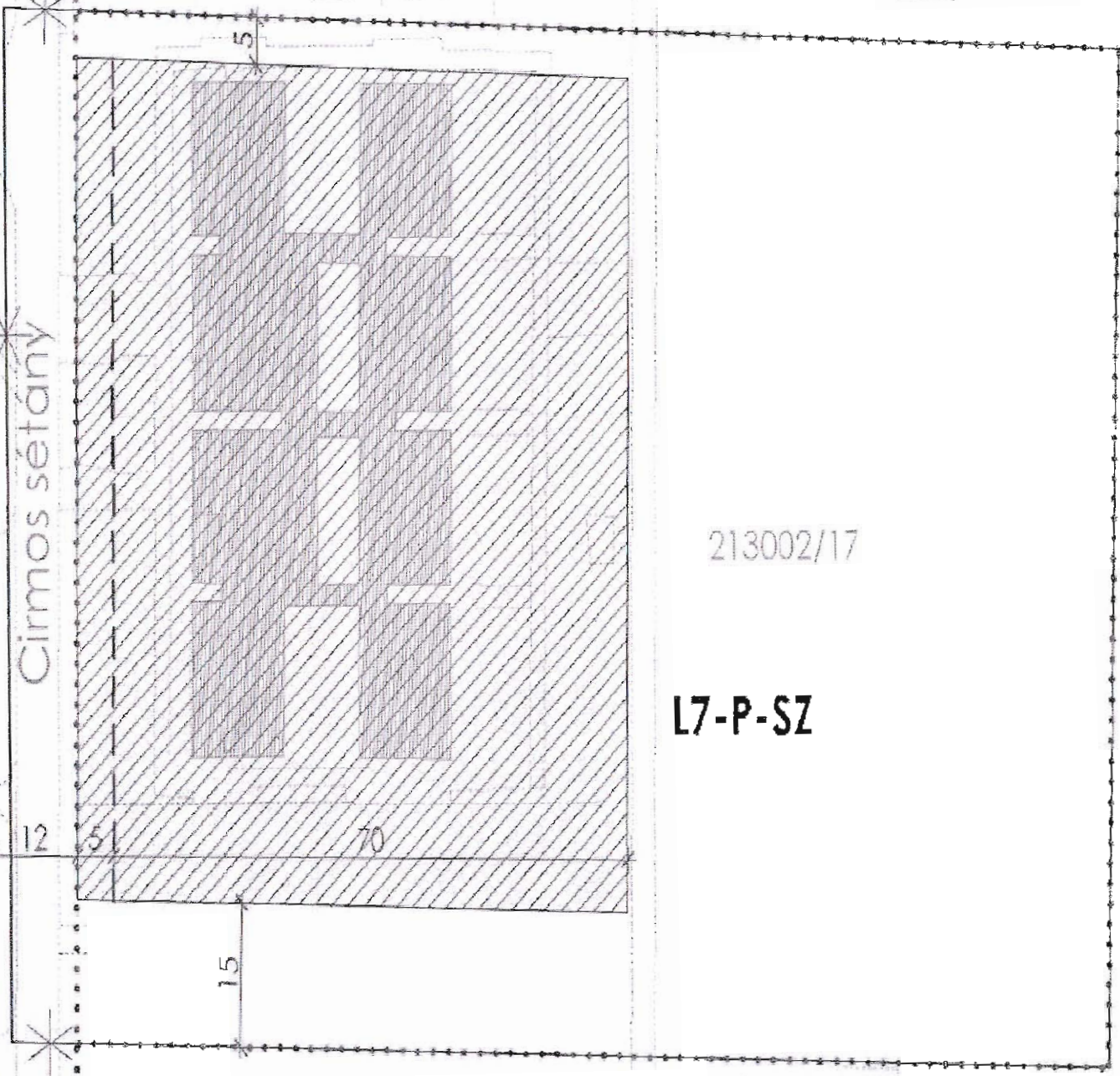
213002/77

213002/78

213002/79

213002/80

Cirmos sétány



213002/10

Puli sétány

12

- cb) újépítésű, illetve átépített **lapostetős** épület esetében egyaránt, ahol a párkánymagasságot az attika felső síkjáig kell számítani.
- (27)<sup>174</sup> Az L4 keretövezetben meglévő magastető felújításánál, átépítésénél illetve új magastető létesítésénél a tetőfedés anyaga illeszkedjen a környezetben található hagyományos tetőfedő anyagokhoz. Lakóépület tetőhéjazataként nem alkalmazható bitumenes zsindélyfedés.
- (28)<sup>175</sup> A keretövezetben az utcáfronti kerítésen legfeljebb ingatlanonként
- vagy 2 db, egyenként 3,0 m-nél nem szélesebb,
  - vagy 1db 6,0 m-nél nem szélesebb kapunyílás (kocsibehajtó) alakítható ki.

#### Telepszerű lakóterületek (L7-)

##### 36.§<sup>176</sup>

- (1) A telepszerű lakóterület az egységes tervek alapján létesített többszintes lakótelepek, illetve föblakásos épületekkel beépített lakóparkok, valamint a lakóterület alapfokú ellátását biztosító intézmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakótelepek területe az alábbi övezetekre tagozódik:
- L7-NV-SZ = Nagyvárosias – jellemzően F+5-10 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.
  - L7-KV-SZ = Kertvárosias – jellemzően F+1-5 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.
  - L7-LP-SZ = Lakópark építési övezete
  - L7-I1-SZ = Telepszerű lakóterületen elhelyezkedő intézményi terület építési övezete
  - L7-P-SZ = Telepszerű lakóterületen parkolók elhelyezésére szolgáló építési övezet.
- (3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
- (4) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek
- <sup>179</sup> magastetős átépítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű áttérvezésével engedélyezhető, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tetőterű magastető létesítését,
  - magastetős átépítése esetén a tetőtér lakásbővítésként minden esetben beépíthető,
  - lakásai összevonhatók,
  - földszinti (fogadószínti) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be,
  - <sup>180</sup>
  - <sup>181</sup>
- (5) A lakótelepeken, a lakóépületekhez – tulajdonjog nélkül - üzemeltetési fenntartási és használati céllal csatolható területek (átmeneti terület) a szabályozási tervlapon jelölt határvonalán legfeljebb 1 (egy) méter magas, legalább egy oldalon élő sövényrel takart kerítés létesíthető. A kerítésen csak olyan kapu létesíthető, mely a megkülönböztetett járművek áthaladását bármikor biztosítja.

#### VEGYES: INTÉZMÉNYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

##### 37. §

- (1) A vegyes (I és IZ) építési övezetekben **szabályozási terv**<sup>182</sup> előírhatja az egyes területek (ingatlanok vagy azok csoportjai) célzott terület-felhasználását vagy a rendeltetés kizárólagosságát a célzott terület-felhasználású övezeteken kívül is.
- (2)<sup>183</sup>
- (3) Fentiekén kívül a keretövezetben az alábbi előírások betartása szükséges:
- Előkertes beépítés esetén az előkertben egy max. 50 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető.

<sup>174</sup> beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

<sup>175</sup> beiktatta a 16/2011. (IV. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2011. május 1-től

<sup>176</sup> beiktatta a 44/2004. (XI. 16.) Kt. rendelet, hatályos 2004. december 1-től

<sup>177</sup> beiktatta a 3/2010. (I. 26.) Kt. rendelet, hatályos 2010. január 26-tól

<sup>178</sup> beiktatta a 3/2010. (I. 26.) Kt. rendelet, hatályos 2010. január 26-tól

<sup>179</sup> módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

<sup>180</sup> hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

<sup>181</sup> hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

<sup>182</sup> A „KSZT” mozaikszó helyébe a „szabályozási terv” kifejezés kerül a 37/2003. (XI.25.) Kt rendelet alapján.

<sup>183</sup> hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

CsVÉS	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány	Jellemző párkány		Építmény				
				Területe	Szélessége	Szint felett	Szint alatt		magasság						
									Legalább		Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m						
	L7	NV	SZ	5 000/ K	50	50	75	20	2,5	--	--	12,0	27,0	10.	
	L7	KV	SZ	3 200/ K	20	35	50	35	2,0	--	--	5,0	18,0	10.	
	L7	LP	SZ	3 200	32	35	50	35	1,8	--	--	4,0	17,0	10.	
	L7	I1	SZ	5 000	--	35	50	35	2,0	--	--	--	12,5		
	L7	P	SZ	7 000	--	45	50	35	0	--	--	--	0		
	L7 intézmény esetén		SZ	2 000 / K	14 v K	50 v K	75 v K	20 v K	1,8 v K	--	--	4,0 v K	17,0	11.	
38.	I	INTÉZMÉNYTERÜLETEK													
	I	NV	SZ	1 000	20	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	12.	
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 <sup>13</sup> v K	80 <sup>13</sup> v K	20 <sup>13</sup>	2,3 <sup>13</sup>	--	--	4,0 v K	14,0	13.	
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.	
IKR			11		45 v K	65	35	15.							
SZ			800 v K	16	45 v K										

## Tóth Ferenc

---

Feladó: Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
Küldve: 2013. május 23. 14:36  
Címzett: Tóth Ferenc (exadusz@gmail.com)  
Tárgy: Cirmos stny

*Kedves Ferenc !*

*Kolleganőmtől ezt a választ kaptam a kérdésére:*

*52 parkoló, ebből 32 hére adott. Bérleti díj bruttó 3000,- Ft/hónap  
A helyrajzi szám: 213002/17.volt , de ha jól tudom meg lett osztva.*

*Üdvözlettel : Rottenbiller Krisztina*



Környezet



Volt pedagógusszálló és környezete



Vizsgált ingatlan út része



Volt pedagógusszálló és környezete



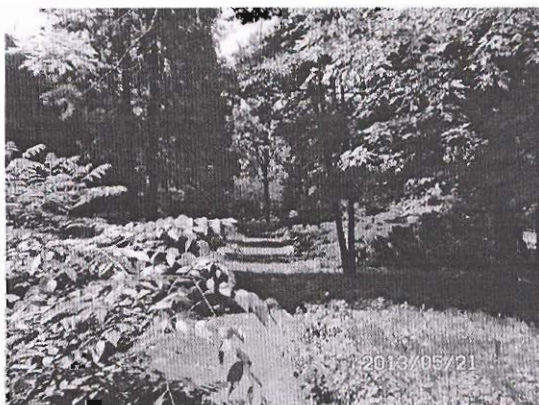
Trafóház



Volt pedagógusszálló és környezete



Ingatlan belső részén lévő kerítés



Volt pedagógusszálló környezete



Volt pedagógusszálló



Volt pedagógusszálló és környezete



Volt pedagógusszálló és környezete



Volt pedagógusszálló és környezete



Volt pedagógusszálló és környezete



Ingatlanon lévő zárt parkoló terület



Volt pedagógusszálló és környezete



Ingatlanon lévő zárt parkoló terület



Volt pedagógusszálló és környezete



Ingatlan közút és zárt parkoló területe



Volt pedagógusszálló és környezete



Szomszédos ingatlan



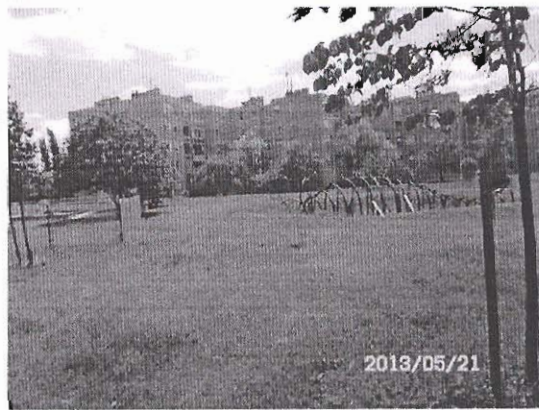
Ingatlan közpark része



Ingatlan közpark része



Ingatlan parkoló területe



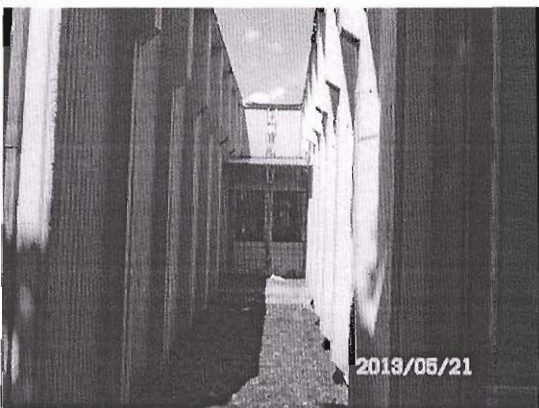
Ingatlan közpark része



Volt pedagógusszálló és környezete



Egykori intézménytábla



Volt pedagógusszálló és környezete



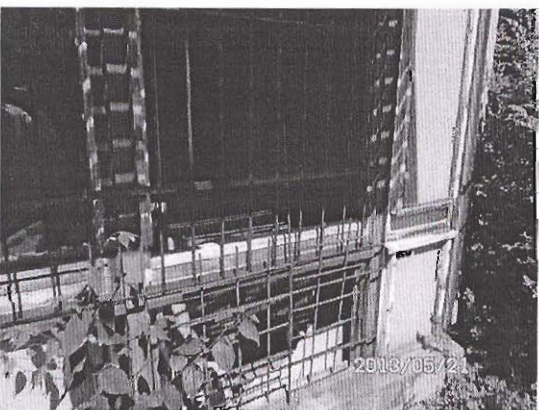
Volt pedagógusszálló belső tere



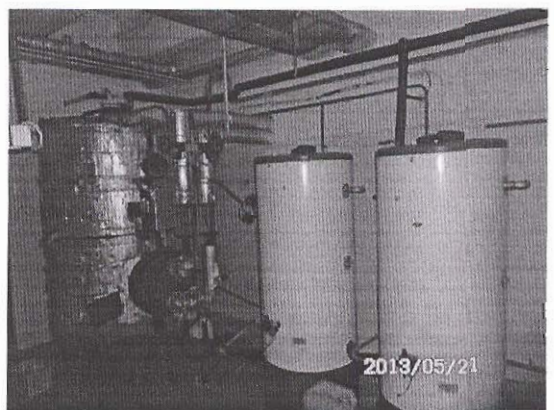
Volt pedagógusszálló és környezete



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló és környezete



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere



Volt pedagógusszálló belső tere