



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**JAVASLAT**

a XXI. kerületi Károli Gáspár utca 77. szám alatti, valamint az Ív utca 62. és 64. szám alatti ingatlanok megvásárlására elővásárlási jog gyakorlása útján

Készítette: **Süle László**  
Ügyvezető

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Köpgyűlés-testület
2019. évi ..... 8 ..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2019. 01. 29.

A leadás időpontja:  
2019. január 25.

Testületi ülés időpontja:  
2019. január 29.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a 363/2018. (X.18) Kt. határozatában (2. sz. melléklet) arról döntött, hogy pályázatot nyújt be a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által közzétett 3 db - Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában álló – csepeli ingatlan (1215 Budapest, Ív utca 62., Ív utca 64., valamint a 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. szám alatti ingatlanok; hrsz: 209149, 209152, 209151) megvásárlására.

A Képviselő-testületi döntés értelmében a megajánlott vételár 135.000.000,- Ft-ban lett maximalizálva. Az értékbecslés elkészítésén kívül más költség nem merült fel. A Képviselő-testületi határozat elfogadása után jutott Önkormányzatunk tudomására, hogy Magyarország Kormányának jóvoltából pályázati lehetősége nyílt a fővárosi kerületi belterületi szilárd burkolat nélküli utak szilárd burkolattal történő ellátására. Az útépitési pályázat benyújtásához az Önkormányzatnak igen jelentős önrészt kellett elkülönítenie költségvetéséből. Az óvatosság, és a felelős gazdálkodás elve alapján ezért a Képviselő-testület 387/2018. (XI.29.) Kt. határozatával (3. sz. melléklet) visszavonta az ingatlanok vételi szándékát.

Az útépitési pályázat benyújtásra került. A beruházás megvalósításához szükséges saját forrást - a Képviselő-testület 368/2018. (XI.22.) Kt. számú határozata alapján, a pályázati döntéstől függően - 1.050.000.000 Ft összegben biztosítja az Önkormányzat 2019. évi költségvetésében.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-től 2018. december 17-én megkeresés érkezett, amelyben leírták, hogy az általuk meghirdetett ingatlanértékesítési pályázaton induló pályázó érvényes ajánlatot nyújtott be, az ingatlanok összesen bruttó 126.365.000,- Ft összegű megvásárlására. A levélben felhívták figyelmünket, hogy az ingatlanok tekintetében Önkormányzatunkat a 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdésének értelmében elővásárlási jog illeti meg.

A Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. szakmai javaslata (4. számú melléklet) részletesen bemutatja az ingatlanokat, valamint kifejti az Ingatlan önkormányzat általi megvásárlásának előnyeit. A vizsgálatok eredményeként kialakult szakmai álláspont szerint Önkormányzatunk számára stratégiaileg előnyös az ingatlanok elővásárlási jog alkalmazásával való megvásárlása.

Az útépitési pályázat leadása óta eltelt időben Önkormányzatunk az érintett ingatlanok megvásárlására igyekezett forrást allokálni. Az ingatlanok jelentős fejlesztési lehetőséget hordoznak magukban, ez okból és azért, mert az elővásárlási jog gyakorlása határidőhöz kötött, javaslom, hogy az Önkormányzat éljen elővásárlási jogának a közölt bruttó 126.365.000,- Ft vételáron történő gyakorlásával, amely a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartalékából kerülne elkülönítésre.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy javaslatomat támogatni szíveskedjék!

Budapest, 2019. január 25. "....."

  
Borbély Lénárd  
polgármester

Melléletek:

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: 363/2018. (X.18.) Kt. határozat
3. sz. melléklet: 387/2018. (XI.29.) Kt. határozat
4. sz. melléklet: Szakmai javaslat és fotómelléklet
5. sz. melléklet: Tulajdoni lapok
6. sz. melléklet: Helyszínrajz
7. sz. melléklet: Frissített független szakértői értébecslés kivonatok
8. sz. melléklet: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. 2018. december 17-ei megkeresése

## Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-től 2018. december 17-én érkezett megkeresés alapján elővásárlási jogát a közölt bruttó 126.365.000,- Ft vételáron gyakorolja a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában álló 1215 Budapest, Ív utca 62., Ív utca 64., valamint 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. (hrsz: 209149, 209152, 209151) számok alatt felvett ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadának megszerzése érdekében.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése szerinti célra a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartaléka terhére biztosítson bruttó 126.365.000,- Ft, azaz bruttó százhuszonhatmillió-háromszázhatvanötezer forint fedezetet az ingatlanok együttes megvásárlására. Továbbá a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő további költségeket a 2019. évi általános tartalék terhére biztosítsa, egyúttal felhatalmazza az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére Budapest Főváros Önkormányzatával.

### Határidő:

2019. március 31.

### Felelős:

Borbély Lénárd, polgármester

### Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Süle László, ügyvezető  
dr. Vincze Anikó, aljegyző  
Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető

A határozat elfogadásához a képviselők **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

**Javaslat**

a XXI. kerületi Károli Gáspár utca 77. szám alatti, valamint az Ív utca 62. és 64. szám alatti ingatlanok megvásárlására elővásárlási jog gyakorlása útján

**EGYEZTETŐ LAP**

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó  
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. január 25.

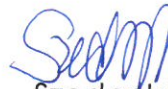


dr. Vincze Anikó  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2019. január 25.



Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2018. október 18-án** (csütörtök) **18,41 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott **zárt** üléséről készült jegyzőkönyvből

**Napirend 16. pontja:** (207. sz. előterjesztés)

**Javaslat a XXI. kerületi Károli Gáspár utca 77. szám alatti, valamint az Ív utca 62. és 64. szám alatti ingatlanok megvásárlására**

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**363/2018. (X.18.) Kt.**

**HATÁROZAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy pályázatot nyújt be a 1215 Budapest, Ív utca 62., Ív utca 64., valamint 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. (hrs: 209149, 209152, 209151) számok alatt felvett ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadának megszerzése érdekében a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. által közzétett ingatlanértékesítési pályázatra, legfeljebb a független ingatlanszakértői értébecslésben meghatározott értéken, de legfeljebb bruttó 135.000.000.- Ft ajánlati áron. A Képviselő-testület továbbá felkéri a Polgármestert, hogy a pályázathoz biztosítson forrást az általános tartalék terhére.

A Képviselő-testület egyúttal úgy dönt, hogy az Önkormányzat gyakorolni kívánja az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási jogát az esetben, amennyiben a pályázaton a harmadik személytől származó nyertes ajánlat nem a haladja meg a 135.000.000.- Ft-ot.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy tegyen meg minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy az Önkormányzat részt vehessen a pályázaton, a megajánlott vételáron felül a pályázattal kapcsolatos egyéb költségek fedezetét (beleértve a pályázati dokumentáció megvásárlását 100.000.- Ft + ÁFA összegét, valamint az ingatlanszakértői értébecslés elkészítésének összegét is) a 2018. évi költségvetés általános tartaléka terhére biztosítsa. Továbbá felkéri a Polgármestert, hogy a nyilvános pályázati eljárásban, beleértve az esetleges ártárgyalásokat, árveréseken való részvételt is, a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. közreműködésével gondoskodjon Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviseletéről, az érvényes pályázathoz szükséges iratok benyújtásáról, nyertes pályázat esetére (valamint szükség esetén beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is) az adásvételi szerződés aláírásáról, az ezzel kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséről.

A Képviselő-testület egyúttal már most úgy dönt, hogy az ingatlanokat az Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Humán Szolgáltatások Igazgatósága részére használatba, és intézményi kezelésébe adja.

**Határidő:**

2018. december 31.

**Felelős:**

Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:**

Süle László ügyvezető  
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.  
Nagyné Kovács Tímea intézményvezető  
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Humán Szolgáltatások Igazgatósága  
Szeder Istvánné  
városgazdálkodási ágazatvezető

15 igen  
0 nem  
4 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.

  
**Borbély Lénárd**  
polgármester  


  
**dr. Szeles Gábor**  
jegyző  




BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**KIVONAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2018. november 29-én** (csütörtök) **9.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Napirend 17. pontja:** (227. sz. előterjesztés)

**Javaslat a 363/2018. (X.18.) Kt. határozat visszavonására**

**Előterjesztő:** Borbély Lénárd polgármester

**387/2018. (XI.29.) Kt.**

**HATÁROZAT**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 363/2018. (X.18.) Kt. határozatát visszavonja.

**Határidő:**

azonnal

**Felelős:**

Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:**

Süle László ügyvezető  
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.  
Nagyné Kovács Tímea intézményvezető  
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata  
Humán Szolgáltatások Igazgatósága  
Szedes Istvánné városgazdálkodási ágazatvezető

16 igen

0 nem

0 tartózkodás

**elfogadva**

K.m.f.

  
Borbély Lénárd  
polgármester

  
dr. Szeles Gábor  
jegyző  




## Ív utcai ingatlancsoport

### Előtanulmány az Ív utca 62. és 64., valamint a Károli utca 77. szám alatti ingatlanok megvásárlásához



#### A tanulmány célja és szerkezete

Ezen tanulmány a kerületi döntéshozók részére készült, abból a célból, hogy a tárgybeli ingatlanokkal kapcsolatos munkájukat valós ingatlanpiaci információkkal támogassa.

#### Ingatlanpiaci háttér

A felmérés során fókuszba került a hrsz: 209151 (cím: Károli Gáspár u. 77), hrsz: 209152 (cím: Ív utca 64), valamint a hrsz: 209149 (cím: Ív utca 62) alatti Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló ingatlancsoport, melynek kezelője a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (továbbiakban: BFVK Zrt.). 2018. októberében a BFVK Zrt., a tárgybeli ingatlanok értékesítésére pályázatot írt ki. A pályázaton Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) anyagi megfontolásból nem indult. Az Önkormányzatot azonban a 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdésének értelmében elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásáról az Önkormányzatnak záros határidőn belül – Budapest Főváros Önkormányzata által megadott határidőig – nyilatkoznia kell.

#### Az ingatlanok leírása

hrszt 209151 Károli Gáspár u. 77.	
hrszt 209152 Ív utca 64.	

hrsz 209149  
Ív utca 62.



**Hrsz: 209151**

- Cím: Károli Gáspár u. 77. (kertészet)
- Térkép: <https://goo.gl/maps/KuST5P4zs9p>
- Kategória: kivett szakiskola
- Telekméret: 934 nm
- Épület alapterület: 0 nm
- Leírás: a területen művelésre alkalmas földterület, üvegház, fóliasátor váz, valamint kiszolgáló műszaki épület található
- Lokáció besorolása: jó
- Tulajdonosok száma: 1 db
- Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata
- Övezeti besorolás jele: IK-E
- Övezeti besorolás: intézményi terület
- A terület 70009 számú azonítóval régészeti lelőhelyként jegyzett
- Egyéb régészeti információ:  
<https://archeodatabase.hnm.hu/hu/download/5696/file/b7fc3402-e383-4b58-8621-81b83c2a5add?type=pdf>

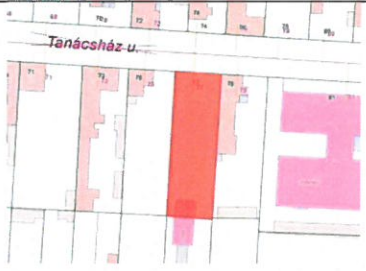

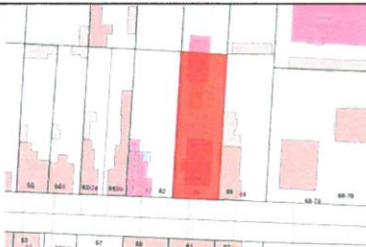

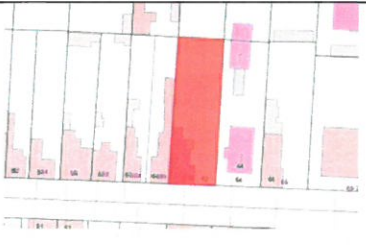

**Hrsz: 209152**

- Cím: Ív utca 64. (főépület)
- Térkép: <https://goo.gl/maps/TEJZcCcCjEz>
- Kategória: kivett kertészet
- Telekméret: 920 nm
- Épület alapterület: 286 nm + 230 nm kiszolgáló épület
- Leírás: a területen egy földszint + emelet + tetőtér központi épület, valamint egy üvegház és műszaki kiszolgáló épület található
- Lokáció besorolása: jó
- Tulajdonosok száma: 1 db
- Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata
- Övezeti besorolás jele: IK-E
- Övezeti besorolás: intézményi terület
- A terület 70009 számú azonítóval régészeti lelőhelyként jegyzett
- Egyéb régészeti információ:  
<https://archeodatabase.hnm.hu/hu/download/5696/file/b7fc3402-e383-4b58-8621-81b83c2a5add?type=pdf>

**Hrsz: 209149**

- Cím: Ív utca 62. (melléképület)
- Térkép: <https://goo.gl/maps/NsiVPuaFo1Q2>
- Kategória: kivett udvar és szakiskola
- Telekméret: 943 nm
- Épület alapterület: 134 nm
- Leírás: a területen melléképület és külső raktárépület található
- Lokáció besorolása: jó
- Tulajdonosok száma: 1 db
- Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata
- Övezeti besorolás jele: IK-E
- Övezeti besorolás: intézményi terület
- A terület 70009 számú azonosítóval régészeti lelőhelyként jegyzett
- Egyéb régészeti információ:  
<https://archeodatabase.hnm.hu/hu/download/5696/file/b7fc3402-e383-4b58-8621-81b83c2a5add?type=pdf>

### Az ingatlanok lokációja

<p>hrsz 209151 Károli Gáspár u. 77. (Gispán térképrészlet)</p>		
<p>hrsz 209152 Ív utca 64. (Gispán térképrészlet)</p>		
<p>hrsz 209149 Ív utca 62. (Gispán térképrészlet)</p>		

### Az ingatlanok környezetének leírása

- A három telekből álló együttest délről az Ív utca, míg északról a Károli Gáspár utca határolja. Az ingatlanokat nyugatról, illetve keletről szomszédos lakóépületek fogják közre.

- A belső részen a három ingatlant kerítés választja el egymástól, melyen átjárható kapuk vannak.

#### Jelenlegi hasznosítás és kezelés

- A kezelő közlése alapján az ingatlanok kb. 5 éve nem hasznosítottak. Nincs rajtuk bérleti, vagy egyéb tevékenység. Ugyanakkor mindhárom terület ingatlankezelésben van, tehát műszaki-, vagyonbiztonsági felügyelete ellátott.

#### Az ingatlanok közműadottsága

	209151	209152	209149
Áram:	nem	igen	igen
Gáz:	nem	igen	igen
Víz:	nem	igen	igen
Csatorna:	nem	igen	igen
Tüzipíz:	nem	nem	nem
Nagyfesz vezeték:	nem	nem	nem
Nagynyomású gáz:	nem	nem	nem
Saját kút:	nem	nem	nem

#### A fő-, és melléképület építészeti és épületgépészeti adottságai

	209152 (főépület)	209149 (melléképület)
Kazán:	cirko	cirko
Kazán állapota:	közepes (felülvizsgálandó!)	közepes (felülvizsgálandó!)
Gázvezeték állapota:	jó	jó
Vízhálózat állapota:	jó	jó
Vizes blokkok állapota:	közepes	részben felújítandó
Elektromos hálózat állapota	jó	jó
Riasztókészülék állapota	jó	jó

#### A fő és melléképület műszaki adottságai

	209152 (főépület)	209149 (melléképület)
Ablakok állapota	közepes	cserélendő
Ajtók állapota	közepes	cserélendő
Külső homlokzat állapota	jó	közepes
Belső falazat állapota	jó	közepes
Új belső falazat szükségessége	nem	igen (gipszkarton?)
Belső falazat festése	tisztasági festés	tisztasági festés
Beázás	nincs	nincs
Lábazat állapota épület külső	jó	közepes
Lábazat állapota épület belső	jó	rossz (réggi felázási javítási nyoma)
Tetőzet	jó	közepes

Kerti belső gyalogjárda	jó	közepes
Padlástér	jó	közepes
Utcai gyalogjárda	jó	jó
Utcai kerítés	közepes	közepes
Belső gépkocsi parkoló	jó	nincs

### A két üvegház használatba vételéhez szükséges munkák

Figyelem! Az épületek felújítására még nem készült részletes műszaki munkaterv és értékbecslés!

	Üvegház-1.	Üvegház-2.
Elszáradt növényzet kitakarítása	X	X
Üvegfelület megtisztítása	X	X
Üvegkeretek mázolása	X	X
Fűtésrendszer felülvizsgálata	X	X

### A fő és melléképület használatba vételéhez szükséges munkák

Figyelem! Az épület felújítására még nem készült részletes műszaki munkaterv és értékbecslés!

	209152 (főépület)	209149 (melléképület)
Nyílászáró csere	-	X
Nyílászáró mázolás	X	-
Gázrendszer ellenőrzése	X	X
Vízrendszer ellenőrzése	X	X
Elektromos rendszer ellenőrzése	X	X
Külső homlokzat festése	-	X
Belső falazat áthelyezése	-	X
Belső falazat festése	X	X
Tetőzet, tetőcserép átvizsgálása	X	X
Utcai kerítés mázolása	X	X
Fűnyírás	X	X
Sövényvágás	X	X
Fák visszavágása	X	X

### A területek lokációja

- az ingatlanok légvonalbeli távolsága
  - Budapest belváros 7,9 km
  - Csepel központja 700 méter
  - Duna folyam 1,9 km
  - RSD: 850 méter
  - Rákóczi híd 4,3 km
  - Gubacsi híd 1,2 km
  - M0 autópálya 5,7 km
  - M5 autópálya 4,8 km
  - M3 autópálya 10,8 km
  - Liszt Ferenc repülőtér 13,6 km

### **Az ingatlanok urbanisztikai adottsága**

- Lakókörnyezet. Az ingatlan közvetlen környezetében földszintes, illetve két lakószintes családi házak találhatóak. Az ingatlantól kb. 440 méternyire van a legközelebbi lakótelep.
- Szolgáltatói környezet. Az ingatlan környezetében az alábbi szolgáltatások találhatóak:
  - Önkormányzat (920 méter)
  - Erste Bankfiók (800 méter)
- Ipari környezet. Az ingatlan közvetlen környezetében nincs gyártói ipari tevékenység. A tágabb környezetében:
  - 390 méter: nem működő Szőrmegvár telep (<https://goo.gl/maps/igHRz657D7Q2>)
  - 650 méter: Papírgyár (<https://goo.gl/maps/QkNEFFqcUat>)
  - 1000 méter: Csepel Művek (<https://goo.gl/maps/Rs65giQwPCQ2>)
- Kereskedelmi és vendéglátó környezet. Az ingatlan környezetében az alábbiak találhatóak:
  - La Guna Étélbár (360 méter)
  - DB üzlet (470 méter)
  - Piac (710 méter)
  - Tesco Expressz (850 méter)
- Logisztikai környezet. Az ingatlan környezetében az alábbi szolgáltatások találhatóak:
  - Kisebbségi logisztikai bértelephely (125 méter)
- Oktatási-, szociális és egészségügyi környezet: az ingatlan környezetében az alábbi szolgáltatások találhatóak:
  - Kazinczy Ferenc iskola (100 méter)
  - Katona József iskola (390 méter)
  - Mészáros Jenő iskola (450 méter)
  - Bocskai István Oktatási Központ (440 méter)
  - kerületi SZTK (830 méter)

### **Környezetvédelem**

- Helyi növényzet: termőtalajjal, valamint fűvel fedett terület, kb. 25-30 db bokor, 10-15 db fa
- Jövőbeni fejlesztéskor fakivágás szükségességes.
- Talajszennyezés: a bejárásakor nem volt talajszennyezésre utaló jel.
- Levegőszennyezés: nincs, a bejárásakor nem volt tapasztalható komolyabb szaghatás, ill. lebegő porszennyeződés.
- Legközelebbi szennyezett terület: 2 km. (volt Motorkerékpár Gyár)
- Védett növény és/vagy növénytársulás: nincs a területen

- Védett állat: nem él a területen

#### **Tömegközlekedési adottságok**

- Metro megálló távolsága: 5,3 km (Határ úti megálló)
- autóbusz megálló-1. 750 méter (35, 36, 148, 151)
- autóbusz megálló-2. 350 méter (71)
- villamos megálló távolsága: 2100 méter (3, 51)
- HÉV megálló távolsága: 890 méter (Szent Imre tér)
- RSD kompkikötő távolsága: 4.200 méter
- vasútállomás távolsága: 6.300 méter (KÖKI)
- hajóállomás távolsága: 5.200 méter (Kopaszi gát)

#### **Közbiztonság**

- körbekerített: igen
- 0-24 órában őrzött: nem
- nappal őrzött: nem
- megvilágított: igen (közvilágítási lámpákkal)
- távfelügyelettel őrzött: igen
- utcai segélyhívó oszlop: nem

#### **Egyéb közlekedési adottságok**

- az utca (környezet) útburkolata: szilárd (aszfalt)
- az utca útburkolatának minősége: közepes
- az utcai útburkolat terhelhetősége: max. 12 tonna
- az utcában a járműforgalom iránya: kétirányú
- az utcában a járműparkolás: ingyenes
- az utcában a járműparkolás módja: útszél, párhuzamos
- személyautó közlekedés: engedélyezett
- tehergépjármű közlekedés: engedélyezett
- gyalogos közlekedés: engedélyezett
- járda van az utcában: igen
- kerékpáros közlekedés: engedélyezett
- elkülönült kerékpárút: nincs
- elkülönült kerékpársáv az úttesten: nincs
- közösségi kerékpárpont (BUBI): nincs
- közösségi autópont (MOL Limo): nincs

#### **Ingaltnhoz kapcsolódó logisztikai adottságok**

- targonca, oszlopdaru, darupálya: nincs
- rámpa, raktárépület: nincs

#### **Tárgybeli ingatlanok átlagtól eltérő értéknövelő tényezői**

- Jó műszaki állapot: + 0 %
- **Zöld, parkos környezet:** + 1 %
- **Előnyös övezeti besorolás:** + 1 %
- Ipari környezet: + 0 %

• Városias környezet:	+ 0 %
• Szolgáltatások közelsége:	+ 0 %
• Jó tömegközlekedés:	+ 0 %
• Könnyű parkolás:	+ 0 %
• Ingyenes közterületi parkolás:	+ 0 %
• Tiszta tulajdonviszony:	+ 0 %
• Történelmi múlt:	+ 0 %
• Híres tervező:	+ 0 %
• Híres tulajdonos:	+ 0 %
• Előszereteti érték:	+ 0 %
• Jó közbiztonság:	+ 0 %
• Tehermentes:	+ 0 %
• Meglévő fejlesztési koncepció	+ 0 %
• Ingatlant kiszolgáló jogok:	+ 0 %
• Már megtörtént régészeti feltárás	+ 0 %
• Az ingatlan magas élettartama:	+ 0 %
• <b>Összesen:</b>	<b>+ 2 %</b>

#### Tárgybeli ingatlan átlagtól eltérő értékcsökkentő tényezők

• Rossz műszaki állapot:	- 0 %
• Bontási munka és költség:	- 0 %
• Előnytelen övezeti besorolás:	- 0 %
• Közműfejlesztési feladatok	- 0 %
• Ipari környezet:	- 0 %
• Korábbi ipari környezetszennyezés:	- 0 %
• Kommunális hulladék:	- 0 %
• Zajos környezet	- 0 %
• <b>Gyenge tömegközlekedés:</b>	<b>- 2 %</b>
• Rossz, kevés parkolási lehetőség:	- 0 %
• Fizetős parkolás:	- 0 %
• Nem átlátható tulajdonviszony:	- 0 %
• Jelzálog:	- 0 %
• Közműtartozás:	- 0 %
• Rossz közbiztonság:	- 0 %
• Kockázatos elővásárlási jogok:	- 0 %
• Per az ingatlannal kapcsolatban:	- 0 %
• Régészeti feltárás szükségessége:	- 0 %
• Védendő régészeti érték:	- 0 %
• Védendő növény/állat a területen:	- 0 %
• Hontalanok betelepülése:	- 0 %
• Ingatlant terhelő szolgalmi jogok:	- 0 %
• Nagyfokú fizikai elhasználódás:	- 0 %
• <b>Összesen:</b>	<b>- 2 %</b>

#### A fenti értékmódosító tényezők egyenlege



- Összesen: +/- 0 %

**A fentiek alapján a három ingatlan korrigált kb. piaci értéke**

No.	Hrsz	Típus	Telek (nm)	Épület (nm)	Bruttó érték
1	209149	telek + melléképület	943	134	32 000 000
2	209151	telek	943	0	16 500 000
3	209152	telek + főépület	920	287	79 500 000
<b>Összesen:</b>			<b>2806</b>	<b>421</b>	<b>128 000 000</b>

**Az ingatlan piacképessége – piaci szereplő részére**

- A három ingatlan együttes piacképessége gyenge. Ennek oka:
  - egy ekkora, viszonylag nagy alapterületű és jelentős értékű ingatlan általában csak jövőbeni fejlesztési projekt részére értékesíthető, ami komoly előzetes beruházói előkészítést és finanszírozást igényel.
  - az egyik telek nem közművesített, melynek pótlása jelentős többletkiadás
  - a majdani fejlesztés előtt bontási munka is szükséges, mely szintén plusz költség egy fejlesztő számára

**Az ingatlan piacképessége – az Önkormányzat részére**

- A három ingatlan együttes piacképessége jó. Ennek oka:
  - az épületek általános műszaki állapota jobb, mint a Gyártelepen eladó hasonló méretű épületeké, így kevesebb ráfordítást igényelnek

**Összefoglalás**

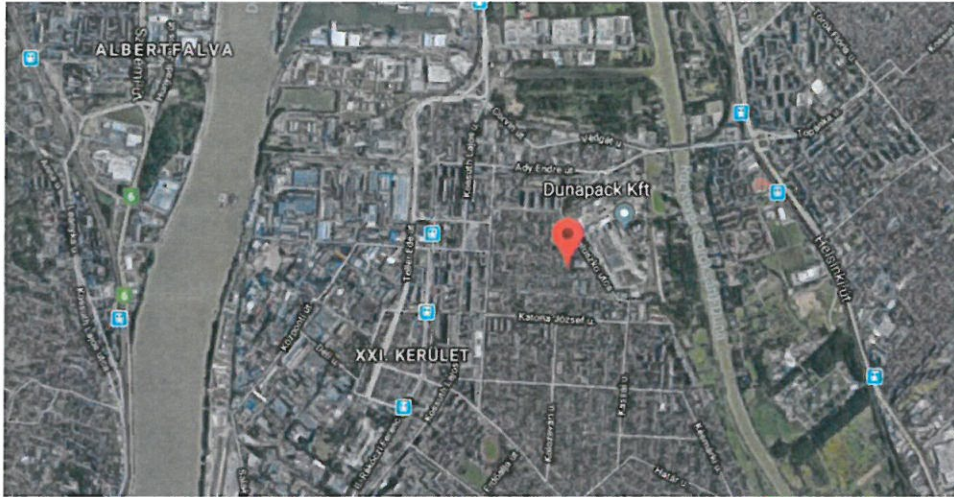
A tárgyalt esetben az Önkormányzatnak egy olyan, három ingatlanból álló épületegyüttes versenyképes áron történő megvásárlására van lehetősége, mely megfelel a kívánt igényrendszernek. Az ingatlanvásárlási cél igazodik a kerület város rehabilitációs céljaihoz, és jelentős fejlesztési potenciált hordoz.

**Döntési javaslat:**

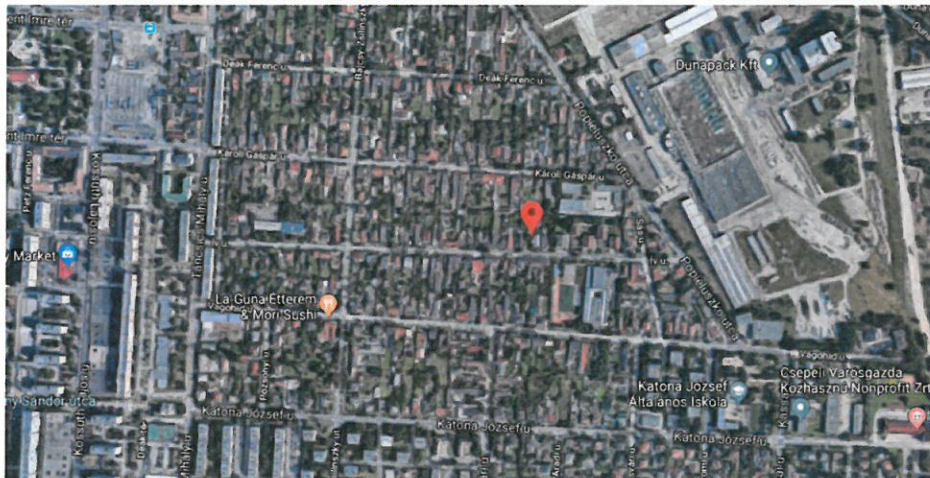
**Az Önkormányzat részére javasolt a tárgybeli ingatlanok értékbecslésben szereplő, vagy annál alacsonyabb áron történő megvásárlása.**

**Ennek okán indokolt Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási jogával való élése.**

**F o t ó m e l l é k l e t**



Városrészen belüli lokáció-2.



Városrészen belüli lokáció-2.



Három ingatlan egyben - felülnézet



Három ingatlan egyben - felülnézet



Három ingatlan egyben – déli nézet



Övezeti kiosztás (Intézményi)

**Az intézményterületek (I-)  
38. §**

(1) <sup>209</sup>Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) **I-NV-SZ** = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
- (b) **I-KV-Z** = Kialakult városias, zártosú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
- (c) **I-V-.....** = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-.. övezetek összevonásával.
- (d) **I-KE-SZ** = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
- (e) **I-A-....** = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
- (f) **I-PV-SZ** = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
- (g) **I-KK-SZ** = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
- (h) **I-P-SZ** = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemenyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.

**Övezet meghatározás**



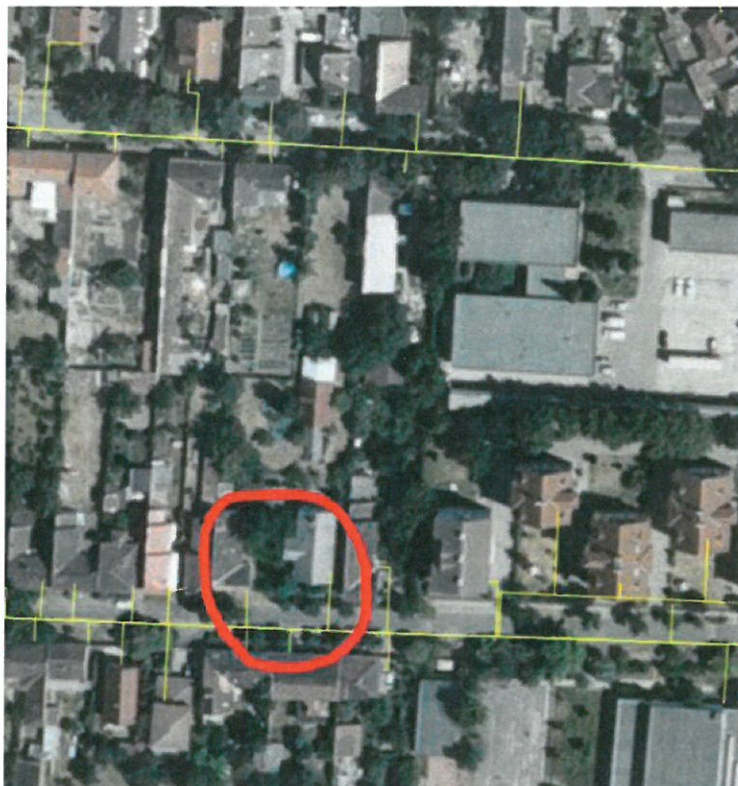
**Övezet leírása**



Hírközlési térkép (zölddel jelölve)



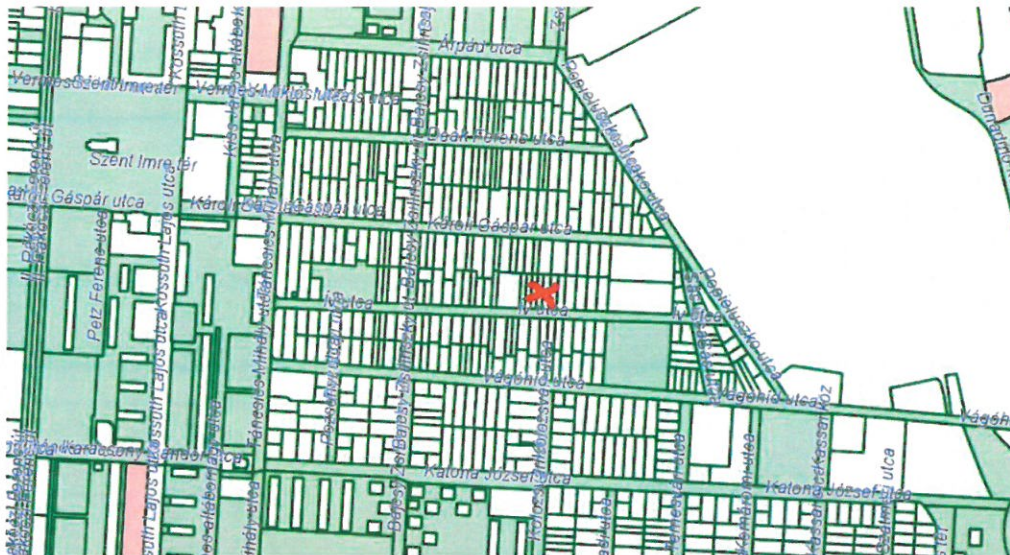
Vízvezetési térkép (késsel jelölve)



Gázhálózati térkép (sárgával jelölve)



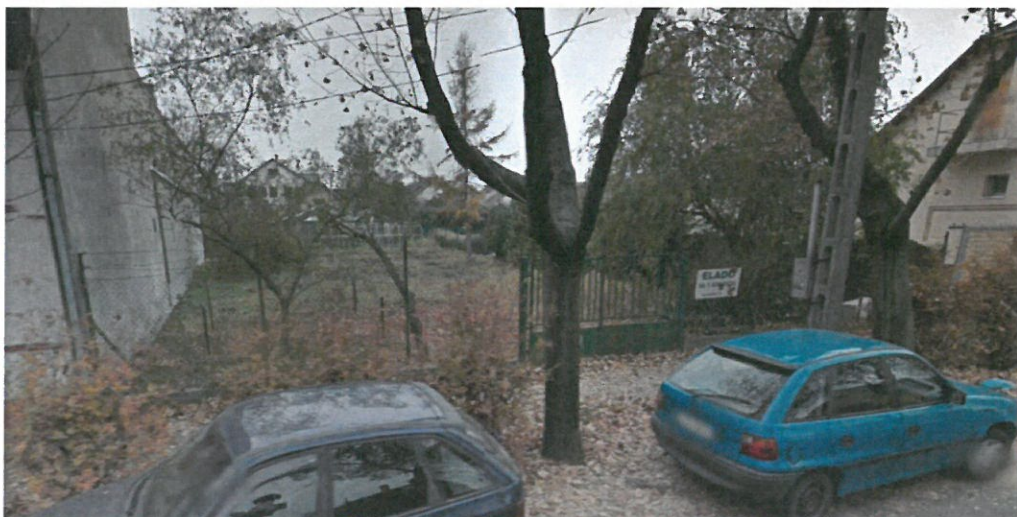
Nincs ismert környezeti veszély



Önkormányzati tulajdonok a közelben (zölddel jelölve)



Zajtérkép – csendes lakókörnyezet



Terület északi határ (Google utcakép)



Terület déli határ (Google utcakép)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/35228/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Beltérület 209149 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 931 (m2) törölő határozat: 40/2003  
Földrészlet területe változás előtt: 943 (m2) törölő határozat: 5074/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
- Kivett udvar és szakiskola	0	943	0.00	

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 204036/1995/1995.11.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 2500/1951/

törölő határozat: 204036/1995/1995.11.10

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/6 68258/1974/1974.10.23

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 3/6 3210/1970/

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/6 2500/1951/

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Mihályné

sz.név: Tamási Margit

szül. : 1922

a.név : Takács Márta

cím : 1215 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62

tulajdoni hányad: 3/6 törölő határozat: 219298/1996/1996.12.19  
bejegyző határozat, érkezési idő: 3210/1970/

törölő határozat: 219298/1996/1996.12.19

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/6 68258/1974/1974.10.23

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/6 2500/1951/

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 3/6 3210/1970/

jogállás: tulajdonos

név : Koltai Lajosné

sz.név: Tamási Irma

szül. : 1924

a.név : Takács Márta

cím : 1215 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 62

tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Mihály

szül. : 1942

a.név : Tamási Margit

cím : 2095 PILISSZÁNTÓ Vörösmarty utca 45

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/35228/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Belterület 209149 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Gábor

szül. : 1946

a.név : Tamási Margit

cím : 1204 BUDAPEST XX.KER. Komárom utca 41

5. tulajdoni hányad: 1/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 204036/1995/1995.11.10

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fodor Kálmán

szül. : 1955

a.név : Tamási Margit

cím : 1212 BUDAPEST XXI.KER. Duna-dűlő - 3/B földszint 4

6. tulajdoni hányad: 3/6 törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 219298/1996/1996.12.19

törölő határozat: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Koltai Gábor

szül. : 1949

a.név : Tamási Irma

cím : 1118 BUDAPEST XI.KER. Csiki utca 20 2. emelet 8

7. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 56516/1999/1999.02.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1056 BUDAPEST Városház utca 9-11

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/35275/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 209152 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. IV. utca 64. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 946 (m2) törölő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fíll

- Kivett kertészet

0

920

0.00

1. bejegyző határozat: 500021/1934/1997/97.12.08

Túlépítés a 209151 hrz-re 5 nm.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 740/1952

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 628/1967.(03.22.0)

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:

jogállás: kezelő

név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI.OSZTÁLY

cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30

törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 222586/1/2000/00.09.18

törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

jogcím: tulajdonjog rendezése

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/35275/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 209152 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 71220/1/2005/01.03.06  
jogcím: tulajdonjog rendezése  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9.-11.  
1990. évi LXV. törv.107 § 2.bek.

III. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/35360/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Beltérület 209151 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI.KER. Károli Gáspár utca 77. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 948 (m2) törölő határozat:40/2003  
Földrészlet területe változás előtt: 934 (m2) törölő határozat:5073/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett szakiskola 0 934 0.00

1. bejegyző határozat: 500021/1933/1997/97.12.08.  
Túlépítés a 209152 hraz-ról 5rum.

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 740/1952

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím: 1949. évi 20. sz. tvr.  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

9. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 628/1967.(03.22.)

törölő határozat: 179900/1/1997/97.10.30

jogcím:  
jogállás: kezelő  
név: XXI.KER.TANÁCS VB.MŰVELŐDÉSÜGYI OSZTÁLYA  
cím: 1751 BUDAPEST - - PF 85

9. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 179900/1/1997/97.10.30

törölő határozat: 222586/1/2000/00.09.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06  
bejegyző határozat, érkezési idő: 222586/1/2000/00.09.18

törölő határozat: 71220/1/2005/01.03.06

jogcím: tulajdonjog kiegészítése  
utalás: II /3  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/35360/2019

2019.01.22

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 209151 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 71220/1/2005/01.03.06  
jogcím: tulajdonjog rendezése  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9.-11.  
1990. évi LKV. törv.107 § 2.bek.

III.RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.01.22 11:40:27

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209151

Megrendelés szám: 9000/944/2019

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1210 Budapest, Ív u. 62. Hrsz.: 209149

---



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1210 Budapest, Ív u. 62.  
(Hrsz.: 209149)  
alatti ingatlanról**



## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

<b>Iskola (Lakóház)</b>	Lh
Az értékelő társaság:	Ensa-Immo Kft.
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter
A vizsgálat időpontja:	2018.10.18.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Piaci érték meghatározása
Megrendelő:	Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

## Összefoglaló tábla

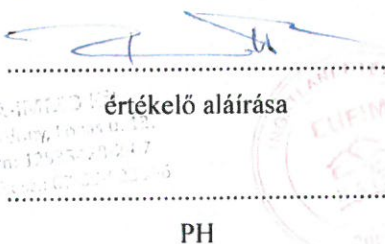
Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és szakiskola
Az ingatlan címe:	1210 Budapest, Ív u. 62.
Az ingatlan helyrajzi száma:	209149
Telek mérete:	943 m <sup>2</sup>
Építmények száma:	2
Összes nettó felépítmény terület	127 m <sup>2</sup>

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	38 500 000.- Ft
Költség elvű megközelítés szerint (ellenőrző módszer)	42 700 000.- Ft
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve:</b>	<b>38 500 000.- Ft</b>

A megállapított érték bruttó érték az ÁFA-t tartalmazza.

## Mellékletek \*


  
 értékelő aláírása
   
 PH

1. Fotók (2018.10.18.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.10.10.)	X
3. Térképmásolat (2018.10.15.)	X
4. Alaprajz	X
5. Térképrészlet	X
6. Hész és Szab. ter. részlet	X
7.	

Az értékelés 17 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Jelen szakvélemény érvényessége a keltezésétől számított 90 nap.



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1210 Budapest, Ív u. 64.  
(Hrsz.: 209152)  
alatti ingatlanról**

**INGATLAN ÉRTÉKELÉS**

<b>Iskola (irodaház)</b>	
Az értékelő társaság:	Ensa-Immo Kft.
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter
A vizsgálat időpontja:	2018.10.18.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Piaci érték meghatározása
Megrendelő:	Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

**Összefoglaló tábla**


Az ingatlan megnevezése:	kivett kertészet
Az ingatlan címe:	1210 Budapest, Ív u. 64.
Az ingatlan helyrajzi száma:	209152
Telek mérete:	920 m <sup>2</sup>
Építmények száma:	3
Összes nettó felépítmény terület	291 m <sup>2</sup>

**Forgalmi érték**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	77 200 000.- Ft
Költség elvű megközelítés szerint (ellenőrző módszer)	79 000 000.- Ft
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve:</b>	<b>77 200 000.- Ft</b>

A megállapított érték nettó érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

**Melléletek \***

.....  
  
 értékelő aláírása  
 PH  


1. Fotók (2018.10.18.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.10.10.)	X
3. Térképmásolat (2018.10.15.)	X
4. Alaprajz	X
5. Térképrészlet	X
6. Hész és Szab. terv részlet	X
7.	

Az értékelés 19 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
 Jelen szakvélemény érvényessége a kelteztől számított 90 nap.



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1215 Budapest, Károli G. u. 77.  
(Hrsz.: 209151)  
alatti ingatlanról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

<b>Telek</b>	I
Az értékelő társaság:	Ensa-Immo Kft.
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter
A vizsgálat időpontja:	2018.10.18.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Piaci érték meghatározása
Megrendelő:	Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

## Összefoglaló tábla

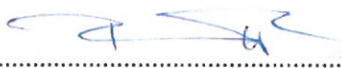
Az ingatlan megnevezése:	kivett szakiskola
Az ingatlan címe:	1215 Budapest, Károli G. u. 77.
Az ingatlan helyrajzi száma:	209151
Telek mérete:	934 m <sup>2</sup>
Épületek száma:	1
Összes nettó felépítmény terület	- m <sup>2</sup>

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	18 600 000.- Ft
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve:</b>	<b>18 600 000.- Ft</b>

A megállapított érték bruttó érték az ÁFA-t tartalmazza.

## Mellékletek \*

  
 .....  
 értékelő aláírása  
 ENSA-IMMO KFT.  
 2483 Gárdonyi, Fogas u. 13.  
 A társaság 1215 Budapest, Károli G. u. 77.  
 1024 Budapest, Károli G. u. 77.  
 PH

1. Fotók (2018.10.18.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.10.10.)	X
3. Térképmásolat (2018.10.15.)	X
4. Alaprajz	
5. Térképrészlet	X
6. Hész és Szab. tervek részlete	X
7.	

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
 Jelen szakvélemény érvényessége a kelteztől számított 90 nap.

## Értékfenntartó nyilatkozat

2018. október 18-án készített értébecslésekben meghatározott végső piaci értéket jelenleg is fenntartjuk.

1215 Budapest, Károli G. u. 77. (hrsz.: 209151):	<b>18 600 000.- Ft</b>
1210 Budapest, Ív u. 64. (hrsz.: 209152):	<b>77 200 000.- Ft</b>
1210 Budapest, Ív u. 62. (hrsz.: 209149):	<b>38 500 000.- Ft</b>

---

**Összesen:** **134 300 000.- Ft**

Az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás az eltelt idő alatt nem történt. Az ingatlan műszaki állapotában és környezetében sem történt olyan változás, ami az ingatlan értékét jelentősen befolyásolná.

Az értébecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Budapest, 2019. január 22.



Beleznay Péter





**Budapest Főváros XXI. Kerület**

**Csepel Önkormányzata**

Borbély Lénárd

Polgármester

**1211 Budapest**

Szent Imre tér 10.

Iktató szám: 4059-7/2018

Ügyintéző: Novákné Dutkai Szilvia

Telefon: +361-325-2400

E-mail: novak.szilvia@bfvk.hu

Tárgy: **Nyilatkozat a Budapest XXI. 209149, 209152, 209151 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok elővásárlási jogáról**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatal által Budapest 209149 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1210 Budapest Ív utca 62. szám alatt található, 943 m<sup>2</sup> területű, "kivett udvar és szakiskola" megnevezésű ingatlan és a rajta lévő nettó 134 m<sup>2</sup> alapterületű épület (továbbiakban: Ingatlan1), a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatal által Budapest 209152 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1210 Budapest Ív utca 64. szám alatt található, 920 m<sup>2</sup> területű, "kivett kertészet" megnevezésű ingatlan és a rajta lévő összesen nettó 516 m<sup>2</sup> alapterületű épületek (továbbiakban: Ingatlan2), valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatal által Budapest 209151 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1215 Budapest, Károli Gáspár utca 77. szám alatt található, 934 m<sup>2</sup> területű, "kivett szakiskola" megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan3, a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képezik.

Az Ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésére, közszolgáltatási szerződése alapján a BFVK Zrt. (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A; cégjegyzékszám: 01-10-042695) jogosult. A **BFVK Zrt.** 2018. október 1. napján nyilvános pályázatot írt ki az Ingatlanok értékesítésére. A pályázati kiírásban szereplő 2018. november 14-i határidőig érvényes ajánlatot

(rövidített cégnév:

, cégjegyzékszám:

székhely:

adószám:

, statisztikai számjel:

, képviseli:

ügyvezető önállóan, a továbbiakban: Vevő) nyújtott be.

A Vevő által megajánlott Ingatlanok együttes vételára: nettó 99 500 000 Ft + áfa, azaz Kilencvenkilencmillió-ötszázezer Forint + általános forgalmi adó, melyből: Az Ingatlan1 vételára: nettó 29 800 000 Ft + áfa, azaz Huszonkilencmillió-nyolcszázezer Forint + általános forgalmi adó. Az Ingatlan2 vételára: nettó 60 500 000 Ft + áfa, azaz Hatvanmillió-ötszázezer Forint + általános forgalmi adó. Az Ingatlan3 vételára: nettó 9 200 000 Ft + áfa, azaz Kilencmillió-kettőszázezer Forint + általános forgalmi adó.

Szerződő Felek rögzítették továbbá, hogy a vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban Áfa-törvény) 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az Ingatlan átruházása fordított áfa fizetés alá esik és az áfa összeget Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően az Ingatlan értékesítése kapcsán az Eladó

által kiállított számla végösszege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az áfá-t a Vevő fizeti meg.

Budapest Főváros Önkormányzata, mint az Ingatlanok tulajdonosa és eladója a pályázati eljárás, valamint az azt követő tulajdonosi döntés alapján a **Vevőt** jelölte meg nyertes ajánlattevőként és a nevezett társasággal kötötte meg az Ingatlan adásvételi szerződését.

Az Ingatlanok tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdése alapján Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát az Ingatlanok tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy jelen levelünk kézhezvételétől számított 45 napon belül szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata élni kíván-e az elővásárlási jogával. Amennyiben az Önkormányzat él elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata között jön létre.

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy amennyiben jognyilatkozatuk a jelen levelünk átvételétől számított 45. napon belül nem érkezik meg társaságunkhoz, azt úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívántak élni.

Segítő közreműködését és szíves válaszát előre is köszönöm!

Budapest, 2018. december 14. napján

Tisztelettel:



**Budapest Főváros Önkormányzata**  
nevében meghatalmazással  
**BFVK Zrt.**  
képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató

Melléklet:

1. Adásvételi szerződés másolat
2. Tulajdonosi döntésről szóló határozat kivonat másolat

Szignólla



1052-051/2018/IGAZGATÓ