

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

a Budapest XXI. kerület Varrógépgyár utca, 210146/44. hrsz.-ú ingatlan eladási ajánlatával kapcsolatban.

Készítette: **Szenteczky János**
vezérigazgató CSEVAK Zrt

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Podolák Sándor Városüzemeltetési Tanácsnok
Halmos Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezető
Kernné Dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Tulajdonosi Bizottság részére

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2010. évi **048.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2010. 03.23.

Az előterjesztés leadva: 2010. március 1

Testületi ülés időpontja:
2010. március 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. kerület Varrógépgyár utca, amely az ingatlan nyilvántartásban a 210146/44. helyrajzi számon található kivett saját használatú út, melyet tulajdonosai a közforgalom számára nyitva tartanak. Az ingatlan tárgyalta része a Csepel Művek területén, az ipari parkot keresztül szelő Központi út déli felének egyik merőleges utcája, melynek teljes alapterülete 6528 m², és amelyen egy leromlott állapotú útburkolat, az utcában található ipari létesítmények kerítései, gázvezetékek és infrastruktúrája, illetve egyéb, ipari létesítményekhez kapcsolódó oszlopok vannak.

Az ingatlan tulajdonosi összetétele a következő:

1. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata.

Cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Tulajdoni arány: 3418/6535. (52,30%)

2. Bákány Centrál Kft.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 95/6535. (1,45%)

3. Nemes Fa- Fém és Műanyag Mintakészítő Kft.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 521/6535. (7,97%)

4. Hekov Kft.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 122/6535. (1,87%)

5. Belvárosi Irodaház Kft.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 658/6535. (10,07%)

6. Stefan Wolf Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 51/6535. (0,78%)

7. Kék Háttér Bt.

Cím: 1020 Budapest, Felsőzöldmáli utca 54.

Tulajdoni arány: 790/6535. (12,09%)

8. Csepel Ipartelepi Szolgáltató Kft.

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 789/6535. (12,07%)

9. Loksacél Kft.

Cím: 1211 Budapest, Öntöde utca 2-12.

Tulajdoni arány: 91/6535. (1,39%)

A felsorolásban 7. sorszám alatt található tulajdonos, a Kék Háttér Bt. levélben kereste fel a CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt-t azzal, hogy az ingatlanban megtestesülő 790/6535.

tulajdoni hányadát a leveléhez csatolt, 2010. január 12-i keltezésű adásvételi szerződéssel el kívánja adni a megnevezett Globinter Kft-nek.

A megjelölt 790/6535. tulajdoni hányadra Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben az Önkormányzat él elővásárlási jogával, akkor a levélhez csatolt adásvételi szerződésben szereplő 2 370 000 forintos vételáron az adásvételi szerződés vevőjének helyébe léphet, s a vételárat – a szerződésben kialakított azonos feltételekkel – 3 napon belül az eladó számlájára kell, hogy utalja.

Amennyiben az Önkormányzat nem él elővásárlási jogával, akkor a vagyonkezelő ilyen tartalmú nyilatkozatának birtokában az új tulajdonos bejegyzését az illetékes földhivatal megkezdi.

A Csevak Zrt. értébecslést készített, melyben meghatározta a Bp. XXI. kerület, Varrógépgyár utca, 210146/44. hrsz. alatt nyilvántartott részének forgalmi értékét. A 2010. február 15-n elkészült értébecslés az ingatlan teljes forgalmi értékét nettó 31 000 000 forintban határozta meg, mely alapján az elővásárlási jog tárgyát képező 790/6535. tulajdoni rész 3 700 000 forintot ér. (Az értébecslés látható jelen előterjesztés 3. számú mellékleteként.)

Az elővásárlási joggal élést, vagyis az adott ingatlan megvásárlását nem javasoljuk, mert az Önkormányzatnak nincs erre a célra elkülönített, vagy rendelkezésre álló költségvetési kerete. Nem javasoljuk továbbá azért, mert ugyan az ingatlanrész értébecslés szerinti értéke magasabb, mint az adásvételi szerződésben szereplő eladási ár, azonban mivel a gyakorlatban kizárólag út céljára hasznosítható, ezért nem képvisel olyan gazdasági potenciált, amely a hasznosítás hosszú távú nyereségességét alátámasztaná.

Továbbá Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 480/2008. (VI.12.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a volt "Csepel Művek" területén lévő rendezetlen tulajdonú közutak és burkolataik átvételére azok tulajdonjogi és telekrendezési kérdéseinek tisztázását követően, a vonatkozó értébecslés birtokában, külön képviselő-testületi döntés alapján kerülhet sor. Az átvétel feltétele, hogy az ingatlanok per-teher- és igénymentesek legyenek és 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álljanak, illetve rendelkezésre álljanak az önkormányzat érdekeit is figyelembe vevő háromoldalú megállapodások, amelyek alkalmasak az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogának földhivatali bejegyzésére. E döntést az előterjesztésünk készítésénél irányadónak tekintettük.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 37/2007. (XI.27.) Kt. sz. rendeletének 21. § (7) bekezdése értelmében a jelen vagyontárgy megszerzéséről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján, annak figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy döntésével ne éljen a 210146/44. hrsz.-ú, Varrógépgyár utca ingatlan 790/6535. tulajdoni részére fennálló elővásárlási jogával.

Budapest, 2010. február 15.

Szenteczky János
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetve
2. számú melléklet: Előzmények - Levél az ingatlan felajánlásról, válaszlevél.
3. számú melléklet: Értékbecslés vonatkozó része
4. számú melléklet: Tulajdoni lap
5. számú melléklet: Térkép
6. számú melléklet: Tulajdonos nyilatkozata személyes adatai védelméről

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Varrógépgyár utca, 210146/44. hrsz-ú ingatlan 790/6535. tulajdoni hányadára fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni.

Határidő:

elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2010. 04. 10.

Felelős:

Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

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

1. számú melléklet

Az előterjesztés egyeztetve: Podolák Sándor Városüzemeltetési Tanácsnokkal.

.....

Budapest, 2010. február

Podolák Sándor
Városüzemeltetési Tanácsnok

Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra Igazgatási irodavezetővel.

Nincs észrevételem az anyaggal kapcsolatban.

Budapest, 2010. február ...

Kernné dr. Kulcsár Dóra s.k.
Igazgatási Iroda Vezető

Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezetővel.

Budapest, 2010. február ...

Halmos Istvánné s.k.
Városgazdálkodási Ágazatvezető

2. számú melléklet Előzmények - Levél az ingatlan felajánlásról, válaszlevél

Csevak Zrt

XXI: Katona József utca 62-64.
Budapest
1215

T. Nagy Zoltán!
Körm. az anyagot
dátumbelátásra megadottam

[Handwritten signature]

Barátos szám
11513/1/2010/110
Dátum

2010 JAN 12.

Melléklet: 1 db

Adószám: 11111

Szervezeti egység

VAT

Archív szám

48466

Csevak Zrt.

Tárgy: Budapest, XXI. kerületben, az egykori Csepel Művek területén, a Varrógépgyár
utcában található, 210146/44 Hrsz „kivett, saját használatú út” telek

Baranyai Zsolt

városfejlesztési igazgató

Tisztelt Igazgató Úr!

Tájékoztatom, hogy a Kék Háttér Bt (1025 Felső Zöldmáli út 54.) a tárgyi telekben
790/6535 tulajdoni hányaddal bír, mely tulajdonrészét a másolatban csatolt, 2010. január 12-
ikén aláírt adásvételi szerződéssel el kívánja adni a Globinter Kft-nek.

Kérem, hogy az ugyancsak csatolt Nyilatkozat értelemszerű kitöltésével és a Kék Háttér Bt
fenti címére történő visszaküldésével nyilatkozzanak arról, hogy ezen tulajdoni hányad
tekintetében a XXI. ker. Önkormányzatot (mint tulajdonostársat) megillető elővásárlási joggal
kívánnak-e élni.

Amennyiben nyilatkozatukat 8 napon belül nem küldik meg, azt NEMLEGES nyilatkozat
megadásának tekintjük.

Budapest, 2010. január 20.

Tisztelettel

[Handwritten signature]

Melléklet: Globinter Kft – Kék Háttér Bt adásvételi szerződés másolat
Nyilatkozat

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a KÉK HÁTTÉR Bt.

Székhely: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 54.

Statisztikai jelzőszám: 28178396-7112-212-01

Cégjegyzékszám: Cg. 01-06-110342

Adószám: 28178396-2-41

Képviselőjében eljár: Mészáros-Komáromy Eszter üzletvezető

mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről

a GLOBINTER Ipari-és Kereskedelmi Kft.

Székhely: 1095 Budapest, Gát utca 32.

Statisztikai jelzőszám: 10720572-4322-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-163810

Adószám : 10720572-2-43

Képviselőjében eljár: Dr. Tóth Tibor ügyvezető

mint vevő (továbbiakban: Vevő) között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1.

Eladó tulajdonát képezi a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal által kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint Budapest, XXI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **210146/44. hrsz.** alatt felvett, természetben a 1211 Budapest (XXI. ker.) Varrógépgyár utca cím alatt található „kivett saját használatú út” megnevezésű 6528 m² alapterületű belterületi ingatlanból 790 m² alapterületű ingatlanrésznek megfelelő **790/6535** tulajdoni hányad. Az ingatlanrész részletes körülírását az 1. sz. melléklet (vázrajz) tartalmazza.

Szerződő Felek egybehangzóan állapítják meg és rögzítik, hogy a hatályos ingatlannyilvántartás adatai szerint a Csepeli Erőmű Kft. (1211 Budapest, Színesfém u. 1-3.) javára vezeték jog került bejegyzésre, továbbá 157125/1/2001/01.06.19. számú bejegyző határozat szerint az ingatlan megilleti a Budapest, XXI. ker. belterület 210146/9 hrsz-t terhelő útszolgalmi jog

Kék Háttér Bt - Eladó

Globinter Kft - Vevő

Dr. Tóth Tiborné
Dr. Soós Mária
ügyvéd
1094 Bp., Gát u. 32.
Asz.: 57102005-2-43

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
HICE

2.

Az **Eladó** jelen szerződés aláírásával eladja, a **Vevő** pedig megvásárolja a szerződés 1. pontjában körülírt, az Eladó tulajdonában lévő **790/6535** eszmei osztatlan tulajdoni hányadrészt, amely a „Kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanból **790 m²** földterületnek felel meg.

Az adásvétel tárgyát képező, hivatalos földmérő által kimért és kijelölt, Vevő tulajdonába kerülő tulajdonhányadot megtestesítő ingatlanrész tulajdoni határait a szerződés mellékletét képező 1.sz. mellékletet képező vázrajz tartalmazza, melynek pontosságáért Eladó szavatossággal tartozik.

Szerződő Felek egybehangzóan állapítják meg és rögzítik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező, vázrajz szerint jelölt Vevő tulajdonába kerülő területre határa egybeesik és megegyezik a 210146/43 hrszú ingatlanon Vevő tulajdonában és kizárólagos használatában álló területre határvonalával.

3.

Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vételárát közös megegyezéssel **2.370.000,-** Forint, azaz -Kétnmillió-háromszázhetvenezer-forint összegben állapítják meg.

4.

Vevő a szerződés 3. pontja szerinti vételárát az azt követő 3 (három) banki napon belül köteles az Eladó Budapest Banknál vezetett 10102103-07813404-00000007 számú bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni, miután az Eladó az ingatlan tulajdonostársainak elővásárlási jogról történő jogérvényes lemondó nyilatkozatait hiánytalanul a Vevő rendelkezésére bocsátotta.

5.

Eladó a vételárnak a bankszámláján történő jóváírását követő 3 (három) napon belül köteles Vevő részére kiadni visszavonhatatlan hozzájárulását, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett Vevő társaság javára **790/6535** tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész Vevő részére történő birtokba adása a vételár Eladó bankszámláján való jóváírásának napján történik, ezen időponttól élvezi Vevő az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon közműszolgáltatók tulajdonát képező közműhálózat halad át (ivóvíz hálózat, iparivíz hálózat, szennyvíz csatornahálózat, villamos földkábel hálózat). Jelzett közműhálózatra Vevő a közműszolgáltatók részére a mindenkor megközelítési lehetőséget biztosítja.

Kék Háttér Bt - Eladó

Globinter Kft - Vevő

Dr. Tóth Tiborné
Dr. Soós Mária

Ügyvédek
Gál 32.
Tsz.: 57102005-3-43

MKE

7.

Eladó kijelenti, hogy a jelzett ingatlanon környezetszennyező technológiát nem üzemeltetett, így az esetleges környezetszennyezésből eredő kötelezettségekért szavatosságot nem vállal.

8.

Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező tulajdonhányad,- ingatlannyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jogokon túlmenő per-, teher- és igénymentességéért.

9.

Szerződő Felek egybehangzóan állapítják meg és rögzítik, hogy az ingatlan közös tulajdonára figyelemmel a tulajdonostársaknak a Ptk.-n alapuló elővásárlási joga áll fenn. Erre tekintettel jelen szerződés aláírásával Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat beszerzi és a jelen szerződéshez csatolva hiánytalanul Vevő rendelkezésére bocsátja a szerződés aláírását követő 20 napon belül.

Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés létrejöttének érvényességi feltétele az összes tulajdonostárs elővásárlási jogról történő lemondása.

10.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs, jelen szerződés érvényessége további jóváhagyáshoz nem kötött.

11.

A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő vagyónátruházási és egyéb költség, illeték a Vevőt terheli.

12.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

13.

A jelen adásvételi szerződésben megjelölt melléklet a szerződés elválaszthatatlan részét képezi és azzal együtt kezelendő.

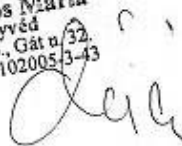
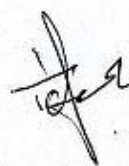
14.

Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével valamint a Földhivatal előtti képviselet ellátásával megbízzák Dr. Tóth Tiborné Dr. Soós Mária (1095 Budapest, Gát utca 32. sz.) ügyvédet. Felek kijelentik, hogy szerződést készítő ügyvédtől a jogügyletre vonatkozóan minden szükséges felvilágosítást megkaptak, és jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják.

Kék Hattér Bt - Eladó

Globinter Kft - Vevő

Dr. Tóth Tiborné
Dr. Soós Mária
ügyvéd
1094 Bp., Gát u. 32.
Asz.: 57102003-3-43

MKE

15.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2010. január hó 12 napja

KÉK HÁTTÉR BT

Mészáros-Komáromy Eszter

KÉK Háttér Bt :

Eladó

Mészáros- Komáromy Eszter



**GLOBINTER Ipari és
Kereskedelmi Kft.**
1095 Bp. Gát u.32

Dr. Tóth Tibor

GLOBINTER Kft.

Vevő

Dr. Tóth Tibor

Ellenjegyzem, :

Budapecsten, 2010. január 12. napján:

Dr. Tóth Tiborné Dr. Soós Mária

Dr. Tóth Tiborné Dr. Soós Mária
ügyvéd

**Dr. Tóth Tiborné
Dr. Soós Mária**
ügyvéd
1094 Bp., Gát u. 32.
Asz.: 57102005-3-43

Kék Háttér Bt - Eladó

Globinter Kft - Vevő

A GLOBINTER Kft és a Kék Háttér Bt
közötti adásvételi szerződés
1. számú melléklete
Készült a CsM Szerszámgépgyár "Va"
és a Kék Háttér Bt közötti adásvételi
szerződés (1999. jan. 22.) melléklete
adatainak felhasználásával

210146 / 45

Varrógépgyár utca
Csepel Ipartelepi Szolg. Kft (50%)
és Kék Háttér Bt (50%)
1579 m²
GLOBINTER Kft

EOV koordináták

1 650631,84 m, 231036,34 m

2 650700,51 m, 230978,17 m

Hossz 90,00 m

3 650628,90 m, 231032,88 m

4 650697,02 m, 230974,05 m

Hossz 90,00 m

5 650620,51 m, 231022,98 m

6 650689,18 m, 230964,80 m

Hossz 90,01 m

Terület 1579 m²

210146 / 43

Jelmagyarázat

A 210146/44 Hrsz telekből a Kék Háttér Bt 790 / 6535, a Csepel Ipartelepi Szolgáltató Kft 789 / 6535 tulajdoni hányaddal bír. Az e tulajdoni hányadok számításának alapját képező 1579 m² nagyságú terület a rajzon az 1 - 2- 6 - 5 pontok által meghatározott négyszög.

A Kék Háttér Bt és a Csepel Ipartelepi Szolgáltató Kft 1579 m² területének a 210146/43 Hrsz telekbe kerülő része.

VÁZRAJZ m = 1 : 1000

Készült a Globinter Kft és a Kék Háttér Bt közötti, a 210146/44 HRSZ-t érintő adásvételi szerződéshez

2009. december 4.

Dr. Totó Tiborné
Dr. Soós Mária
ügyvéd
1094 Bp., Gát u. 32.
Asz.: 57102008-3-43

210146 / 39



GLOBINTER Ipart és
Kereskedelmi Kft
1095 Bp. Gát u. 32

KÉK HÁTTÉR BT



**CSEVAK CSEPELI VAGYONKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**
1215 Budapest, Katona J. u. 62-64. ☎: 1751. Budapest, Pf.: 73.
☎: (+36) 1-278-5848 Fax: (+36) 1-276-6934
internet: www.csevak.hu; e-mail: info@csevak.hu
Cégjegyzékszám : 01-10-045701 (Adószám: 14010411-2-43)



Iktató szám: 1/579/1/2010/110.

Tárgy: Tájékoztatás elővásárlási
joggyakorlásról.
Ügyintéző: Nagy Brigitta

Mészáros-Komáromy Eszter
Kék Háttér Bt.
részére
1025 Budapest
Felső Zöldmáli út 54.

Tisztelt Mészáros-Komáromy Eszter!

Az Önöktől 2010. január 22-n érkezett levélre, amely a Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utcai, 210146/44. hrsz-ú ingatlanban a Kék Háttér Bt. (1025 Bp., Felső Zöldmáli út 54.) 790/6535 arányú tulajdoni hányadára Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata elővásárlási joggyakorlásának ügyében keletkezett, a következő tájékoztatást adom.

A tárgyalt ingatlan tulajdonrész megszerzésével kapcsolatban Önkormányzatunk költségvetési előirányzattal nem rendelkezik, ezért e vagyon megszerzéséről, az „Önkormányzat vagyonáról és vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló” 37/2007.(XI.27.)Kt. rendelet (7) bekezdése értelmében Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete jogosult döntést hozni.

Az ügyben hivatali intézkedésünket megkezdjük, s a döntéshozatalt követően levélben értesítjük Önöket.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2010. január 28.

Tisztelettel:

Szentoszky János
Nagyonagazgató



Kapják: Címzett
Irártár

2010 JAN 28
nb005-100128

3. számú melléklet Értékbecslés vonatkozó része

Értékbecslés

Az ingatlan jogi helyzete

A GISPÁN – Integrált Önkormányzati Térinformatikai Rendszerből 2010.02.02-n lekért munkapéldány alapján:

I. rész

A Budapest XXI. kerület, belterület 210146/44. hrsz. alatti, 1211 Budapest XXI. kerület Varrógépgyár utca című, „kivett, saját használatú út” megjelölésű, 6 528 m2 alapterületű ingatlan.

II. rész

Ingatlan tulajdonosai:

- **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata.**

Cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Tulajdoni arány: 3418/6535. (52,30%)

- **Bákány Centrál Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 95/6535. (1,45%)

- **Nemes Fa- Fém és Műanyag Mintakészítő Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 521/6535. (7,97%)

- **Hekov Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 122/6535. (1,87%)

- **Belvárosi Irodaház Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 658/6535. (10,07%),

- **Stefan Wolf Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 51/6535. (0,78%)

- **Kék Háttér Bt.**

Cím: 1020 Budapest, Felsőzöldmáli utca 54.

Tulajdoni arány: 790/6535. (12,09%)

- **Csepel Ipartelepi Szolgáltató Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Gyepsor utca 1.

Tulajdoni arány: 789/6535. (12,07%)

- **Loksacél Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Öntőde utca 2-12.

Tulajdoni arány: 91/6535. (1,39%)

III. rész

- 3.számú bejegyzés: Csepeli Erőmű Kft. vezetékjoga a vázrajzban megjelölt gázelosztó vezeték nyomvonalára 120 m hosszban.
Határozat száma: 114644/4/2006. (2006.09.22.)
- 5.számú bejegyzés: Csepeli Erőmű Kft. vezetékjoga a vázrajzban megjelölt DN200, DN80, DN65, DN50, DN25 gázelosztó vezeték 82m, 1m, 3m, 38m, 12m hosszúságú vonalára.

Az ingatlan értékbecslés módszertana

Földterület vonatkozásában

A földterület értékeléséhez a piaci megközelítést alkalmazom, melynek során a piacon szereplő, hasonló adottságú vagyontárgyak értékét veszem alapul a vizsgálatban. Feltárom az ingatlanok közötti különbségeket, és azok súlyát figyelembe véve kiigazítást végzek.

Magánút-felépítmény vonatkozásában

Lényeges értékelési feladat, hogy az útnak területet adó földterület értéke elválasztható legyen az épített műtárgy könyvszerinti értékétől, mivel ez utóbbi az értékcsökkenés számításának alapadata.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan a nyilvántartott adatok között nem szerepel a közút illetve műtárgy építési éve és könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték), tehát a következő metodikát kell alkalmazni.

A településeken belüli útkategóriák között az építési, műszaki színvonal szerint kell dönteni, és az újraelőállítási értéket megállapítani egy kéttényezős szorzattal:

- az út mennyiségi egységét szorozzuk
- a fajlagos építési költségekkel.

Így kifejezem az újraelőállítás értékét, vagyis azt az összeget, amennyibe az adott építmény újraelőállítása jelenleg – vagyis a vizsgálat évének árszintjén -, az eredeti műszaki jellemzőkkel kerülne.

Ezután a szemrevételezés során megállapított fizikai állapot ismeretében minőségi osztályba sorolom a műtárgyat. A minőségi osztály alapján meghatározom a vonatkozó állagmutató számot. Így végezhetem el az értékcsökkenés, értékvesztés, vagy a felújításból eredő értéknövelés számítását. Így tehát a vagyontárgy értékét korrigálom, megkapom a valós jelenlegi értéket.

Értékek megállapítása

Földterület

A vizsgált ingatlan földterületének nagysága 6 528 m², melyen természetes zöldfelület is megtalálható.

Összehasonlító adatok:

Cím	Jelleg	Terület (m ²)	Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Bp. XXI. ker., Gyepsor utca	ipari	3600	19	5277,70
M0-Szigetszentmiklós	ipari	5000	55	11000,00
Bp. XXI. ker, II. Rákóczi F. utca	ipari	4300	36	8372,00
Bp. XXIII. Kerület	ipari	9500	72	7578,90

Fajlagos átlagár: 8057,15 Ft/m².

Korrekción:

Tényező megnevezése	Korrekción mértéke (%)
Vezetékjoggal terhelt	-30
Teherforgalom számára nem alkalmas	-15
Rossz minőségű felépítménnyel rendelkezik	-20

Összesen	-65
----------	-----

Korrigált fajlagos átlagár: $8057,15 \text{ Ft/m}^2 \cdot (1-0,65) = 2820 \text{ Ft/m}^2$

A tárgyi ingatlan földterületének értéke tehát: 18 408 960 Ft, kerekítve 18 000 000 Ft.

Felépítmény

A vizsgált ingatlanon a szilárd útburkolat léte, illetve a természetes földfelület figyelhető meg. A közművek gerincvezetékeinek kiépítése megtörtént.

A lehulló csapadékvíz elvezetésére szolgáló felszerelés jelenlétét az útfelületen nem ismertem fel.

Jelen esetben nem ismerjük a vizsgált útvonal építési évét, és a könyv szerinti bruttó értékét (bekerülési értékét), illetve a műtárgy valószínűleg 1980-s években jött létre.

A vizsgált út minőségét szemrevételezés során a „Rossz – Átlagosan leromlott állapot” osztályba sorolom, mert a felület több, mint 20 %-a repedezett, bomló és/vagy deformálódott, helyenként nagyobb felületű ütközők találhatók rajta, illetve megfigyelhetők a folyamatos haladást akadályozó deformációk. Az útfelület állagromlását tehát 85%-ra teszem.

Érték meghatározása:

Típus (városi kiszolgáló útra)	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m²)	Mennyiség (m²)	Állagromlás (%)	Érték (Ft)
Aszfaltréteg	40 000	2 184	85	13 104 000

Vagyonelem végső érték-meghatározása

Az alábbiakban találhatók a vizsgált vagyonelem jelen értébecslési eljárás során megállapított, kerekített értékei.

Földterület értéke:	18 000 000 Ft.
Felépítmény (útburkolat) értéke:	13 000 000 Ft.
Mindösszesen a teljes ingatlan értéke:	31 000 000 Ft.

4. számú melléklet – Tulajdoni lap



TULAJDONI LAP

Földrészlet

Adatszolgáltató:

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 6

Oldalszám: 1

Nyomtatás időpontja:

2010. február 02.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. október 30.

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Ingatlan megnevezés: Közterület Terület: 6,528.00 m2

Bejegyző határozat: 157125/1/2001

2001. június 19.

Aranykorona érték: 0.00

I. RÉSZ

Önálló szöveg

- | | | |
|---|----------|---|
| 1 | Ügyszám: | 131920 |
| | Jegyzet: | 2009. január 01.
Bejegyzés kijavítása 1148 BUDAPEST XIV.KER. Kerepesi út 52. CSEPEL IPARTELEPI SZOLGÁLTATÓ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 135270 |
| | Jegyzet: | 2009. január 01.
Jogosult adatai változásának átvezetése 1148 BUDAPEST XIV.KER. Kerepesi út 52. CSEPEL IPARTELEPI SZOLGÁLTATÓ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 63606 |
| | Jegyzet: | 1999. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1020 BUDAPEST II.KER. FELSZŐZÖLDMÁLI utca 54 KÉK HÁTTÉR BT. |
| 1 | Ügyszám: | 79609 |
| | Jegyzet: | 2008. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1211 BUDAPEST XXI.KER. Öntöde utca 2-12 LOKSACÉL KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 114644 |
| | Jegyzet: | 2006. január 01.
Vezeték jog bejegyzése 1211 BUDAPEST XXI.KER. Színesfém utca 1-3. CSEPEL ERŐMŰ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 233810 |
| | Jegyzet: | 2004. január 01.
Eljárás felfüggesztése 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1 LOKSACÉL KERESKEDELM KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 253802 |
| | Jegyzet: | 2006. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1211 BUDAPEST XXI.KER. Varrógépgyár utca 8. LOKSACÉL KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 259646 |
| | Jegyzet: | 2000. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1 CSEPEL IPARTELEPI SZOLGÁLTATÓ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 272329 |
| | Jegyzet: | 2006. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1211 BUDAPEST XXI.KER. Varrógépgyár utca 8. LOKSACÉL KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 297298 |
| | Jegyzet: | 2005. január 01.
Vezeték jog bejegyzése 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1 CSEPEL ERŐMŰ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 330815 |
| | Jegyzet: | 2007. január 01.
Vezeték jog bejegyzése 1211 BUDAPEST XXI.KER. Színesfém utca 1-3 CSEPEL ERŐMŰ KFT. |
| 1 | Ügyszám: | 233810 |
| | Jegyzet: | 2004. január 01.
Tulajdonjog bejegyzés 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1 LOKSACÉL KERESKEDELM KFT. |

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Alrészlet

Jel: -	Minőségi osztály: 0	Művelési ág:	kivett
Művelés alól kivett terület:	saját használatú út		
Alrészlet terület:	6,528.00 m2	Aranykorona érték:	0.00
Bejegyző határozat:	157125/1/2001 2001. június 19.		

Szolgalmi jog

1 Megnevezés:	útszolgalmi jog	Típus:	illető
Kapcsolt ingatlan:	- (belterület) 1		
Bejegyző határozat:	157125/1/2001 2001. június 19.		

II. RÉSZ

Tulajdonosi jog

1 Jogállás:	tulajdonos	Tulajdoni hányad:	95/6535	1.45 %
Jogosult:	BÁKÁNY CENTRÁL KFT.			
Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1			
Bejegyző határozat:	157125/2/2001 2001. január 16.			

Szerzési jogcím

Jogcím:	Tulajdonközösség megszüntetése
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.
Jogcím:	szabályozás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.
Jogcím:	telekalakítás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

2 Jogállás:	tulajdonos	Tulajdoni hányad:	4997/6535	76.47 %
Jogosult:	CSEPEL MŰVEK SZERSZÁMGÉPGYÁR			
Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1			
Bejegyző határozat:	157125/2/2001 2001. január 16.	Törölő határozat:	64276/1/2003 2003. január 17.	

Szerzési jogcím

Jogcím:	Tulajdonközösség megszüntetése
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.
Jogcím:	szabályozás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.
Jogcím:	telekalakítás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Tulajdonosi jog

3	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	NEMES FA- FÉM-ÉS MŰANYAG MINTAKÉSZÍTŐ KFT.	Tulajdoni hányad:	521/6535	7.97 %

Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 157125/2/2001
2001. január 16.

Szerzési jogcím

Jogcím: Tulajdonközösség megszüntetése

Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: szabályozás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: telekalakítás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

4	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	HEKOV KFT.	Tulajdoni hányad:	122/6535	1.87 %

Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 157125/2/2001
2001. január 16.

Szerzési jogcím

Jogcím: Tulajdonközösség megszüntetése

Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: szabályozás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: telekalakítás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Tulajdonosi jog

5	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	BELVÁROSI IRODAHÁZ KFT.	Tulajdoni hányad:	658/6535	10.07 %
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1			
	Bejegyző határozat:	157125/2/2001 2001. január 16.			

Szerzési jogcím

Jogcím: Tulajdonközösség megszüntetése

Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: szabályozás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: telekalakítás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

6	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	STEFAN WOLF KERESKEDELMI É Tulajdoni hányad: 51/6535			0.78 %
		SZOLGÁLTATÓ BT.			
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1			
	Bejegyző határozat:	157125/2/2001 2001. január 16.			

Szerzési jogcím

Jogcím: Tulajdonközösség megszüntetése

Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: szabályozás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Jogcím: telekalakítás
Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

7	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	XXI.KER. ÖNKORMÁNYZAT	Tulajdoni hányad:	3418/6535	52.30 %
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10			
	Bejegyző határozat:	64276/1/2003 2003. január 17.	Törölő határozat:	1000. január 01.	

Szerzési jogcím

Jogcím: vétel

Bejegyző határozat: 0
1000. január 01.

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Tulajdonosi jog

8	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	KÉK HÁTTÉR BT.	Tulajdoni hányad:	790/6535	12.09 %
	Cím:	1020 BUDAPEST II.KER. FELSZÖZÖLDMÁLI utca 54			
	Bejegyző határozat:	107758/1/2005 2005. február 22.			

Szerzési jogcím

Jogcím:	vétel
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

9	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	CSEPEL IPARTELEPI SZOLGÁLTATÓ KFT.	Tulajdoni hányad:	789/6535	12.07 %
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1			
	Bejegyző határozat:	117935/1/2005 2005. november 13.			

Szerzési jogcím

Jogcím:	vétel
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

10	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPE Tulajdoni hányad:	3418/6535	52.30 %	
		ÖNKORMÁNYZATA			
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.			
	Bejegyző határozat:	64276/1/2003 2003. január 17.			

Szerzési jogcím

Jogcím:	névváltozás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.
Jogcím:	vétel
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

11	Jogállás:	tulajdonos			
	Jogosult:	LOKSACÉL KFT.	Tulajdoni hányad:	91/6535	1.39 %
	Cím:	1211 BUDAPEST XXI.KER. Öntöde utca 2-12			
	Bejegyző határozat:	79609/2/2008 2008. október 04.			

Szerzési jogcím

Jogcím:	kiválás
Bejegyző határozat:	0 1000. január 01.

III. RÉSZ

Budapest XXI. kerület, (belterület)

210146/44

1211 Budapest XXI. kerület, Varrógépgyár utca

Önálló szöveg

1 Ügyszám: 157125/1/2001
2001. június 19.
Jegyzet: Egyéb

Tény és teher

3 Megnevezés: Vezeték jog
Partner: CSEPELI ERŐMŰ KFT.
Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 114644/1/2006
2006. szeptember 22.
Jegyzet: A vázrajzban megjelölt gázelosztó-vezeték nyomvonalára 120m. hosszban

3 Megnevezés: Vezeték jog
Partner: CSEPELI ERŐMŰ KFT.
Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 114644/1/2006
2006. szeptember 22.
Jegyzet: A vázrajzban megjelölt gázelosztó-vezeték nyomvonalára 120m. hosszban

3 Megnevezés: Vezeték jog
Partner: CSEPELI ERŐMŰ KFT.
Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 114644/1/2006
2006. szeptember 22.
Jegyzet: A vázrajzban megjelölt gázelosztó-vezeték nyomvonalára 120m. hosszban

4 Megnevezés: Eljárás felfüggesztése
Partner: LOKSACÉL KERESKEDELMI KFT.
Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1
Bejegyző határozat: 166878/1/2006 Törölő határozat: 79609/2/2008
2006. július 05. 2008. október 04.
Jegyzet: a 21218/2006. számú elsőfokú bíróság jogerős ítéletéig

5 Megnevezés: Vezeték jog
Partner: CSEPELI ERŐMŰ KFT.
Cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Színesfém utca 1-3
Bejegyző határozat: 120035/1/2009
1909. december 18.
Jegyzet: A vázrajzban megjelölt DN200, DN80, DN65, DN50, DN25 gázelosztó-vezeték 82m, 1m, 3m, 38m, 12m hosszúságú nyomvonalára

TULAJDONI LAP VÉGE

5. számú melléklet - Térkép

