

**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

CSEVAK ZRT. VEZÉRIGAZGATÓ

Javaslat

a 208263/2 hrsz. ingatlan adásvételének jóváhagyására

Készítette: **Kraxner István**
CSEVAK Zrt., ingatlangazdálkodási és beruházási divízióvezető

Előterjesztő: **Werner Péter**
CSEVAK Zrt., vezérigazgató

Előterjesztés egyeztetve:

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
2011. évi(52).....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2011.05.26.

Az előterjesztés leadva: 2011. május 25.

Testületi ülés időpontja:
2011. május 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

A CSEVAK Zrt. székhelyének helyt adó Budapest XXI., Katona József utca 62-64. szám alatti telek két oldalról határolja a 208263/2 helyrajzi számú, a Vágóhid utca és Kassai köz által övezett, Budapest XXI., Kassai utca 2. szám alatti kivett üzem, gazdasági épület, udvar besorolású 3159 négyzetméter területű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant tulajdonosa korábban felajánlotta megvételre a CSEVAK Zrt. részére. Az Ingatlan szükséges a CSEVAK Zrt. hosszútávú fejlesztési céljai megvalósításához, továbbá az Ingatlan megszerzésével egységes, szabályos alaprajzú ingatlan jön létre a Katona József utca – Kassai köz – Vágóhid utca közötti területen, amelynek hasznosítási lehetőségei számottevően jobbak a jelenleg a CSEVAK Zrt. tulajdonában álló Katona József utca 62-64. szám alatti telekben rejlő lehetőségeknél.

Az Ingatlanról a CSEVAK Zrt. megrendelésére ingatlan értékbecslés készült 2009. április hónapban (1. számú melléklet), amely az ingatlan forgalmi értékét 96.848.000 Ft-ban állapította meg. A CSEVAK Zrt. Felügyelőbizottsága részére 2009. szeptember hónapban készített értékbecslés szerint az Ingatlan egyeztetett forgalmi értéke 78.000.000,- Ft.

Az Ingatlan megvásárlását a CSEVAK Zrt. Felügyelő bizottsága 2009. szeptemberében támogatta (18-19/2009. sz. FEB határozatok) azzal a megkötéssel, hogy külön meghatározott limitárnál magasabb összegért nem javasolt az adásvétel.

A CSEVAK Zrt. vezérigazgatója 2011. év tavaszán tárgyalásokat folytatott az Ingatlan tulajdonosával, melynek eredményeképp megállapodtak abban, hogy a CSEVAK Zrt. az Ingatlan tehermentes tulajdonjogát adásvétel útján, 58.000.000,- Ft + ÁFA vételár ellenében jogosult megszerezni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntésével hagyja jóvá, hogy a CSEVAK Zrt. 58.000.000,- Ft + ÁFA vételárért megvásárolja a 208263/2 helyrajzi számú ingatlant.

Budapest, 2011. május 25.


Werner Péter

Mellékletek:

1. számú melléklet: a Budapest XXI. 208263/2 hrsz. ingatlan tulajdoni lapja (betekintésre)
2. számú melléklet: a 2009. április 7. napján készült ingatlan értékbecslés
3. számú melléklet: a 2009. szeptember 2. napján leadott FEB előterjesztésben foglalt ingatlan értékbecslés

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete mint a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság egyszemélyi alapító részvényese úgy dönt, jóváhagyja, hogy a CSEVAK Csepeli Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság adásvétel útján megszerezze a székhelyével szomszédos, Budapest XXI. kerület 208263/2. helyrajzi számon, a 1215 Budapest, Kassai utca 2. szám alatt található ingatlan tehermentes tulajdonjogát 58.000.000,- Ft + ÁFA vételárért.

Határidő:	elfogadásra:	azonnal
	végrehajtásra:	azonnal

Felelős:	elfogadásért:	Németh Szilárd polgármester
	végrehajtásért:	Werner Péter CSEVAK Zrt., vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet

[illegible]

**Javaslat a Budapest XXI. kerület, Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2. hrsz. ingatlan
megvásárlásának kezdeményezésére**

Készítette: **Nagy Brigitta**
CSEVAK Zrt. – Magasépítő menedzser

Előterjesztő: **Szenteczky János**
Vezérigazgató

Az előterjesztés leadva: 2009. szeptember 2.

Felügyelő Bizottsági Ülés időpontja:
2009. szeptember 7.



I. ELŐZMÉNYEK

Budapest XXI. kerület, Kassai utca 2. szám alatti ingatlan a CSEVAK Zrt. székhelyének szomszédságában, azzal egy tömböt alkotó ingatlan. A CSEVAK Zrt. saját ingatlanának fejlesztése irányában történő elmozdulás előfeltétele a teljes terület birtoklása, és ezzel egy 14300 m²-t meghaladó alapterületű, intézményi besorolású, egybefüggő ingatlan tulajdonlása.

A FEB 2009. február 23-n tartott ülésén tárgyalta az American Appraisal által 2008-ban készített „Projektelemzés – A Budapest, XXI. kerület Katona József utca 64. sz. alatti ingatlan hasznosítási lehetőségei” című dokumentum által vázolt fejlesztési alternatívákat. Bár a szóban forgó dokumentumban szereplő fejlesztéseket a bizottság – elsősorban a szükséges saját tőke hiánya miatt – nem támogatta, a CSEVAK Zrt. saját ingatlanának megtérülő, és hosszútávon fenntartható hasznosítása érdekében szükséges a teljes tömb megszerzése.

A TANABO Vegyesipari és Szolgáltató Kft. 1997. december 4-n vásárolta meg a Budapest XXI. kerület Kassai u. 2. sz. alatt található, 3159 m² területű, udvar megjelölésű ingatlant 10,000,000 Ft-os áron Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatától.

Az ingatlanra 2009. április 7-n hivatalos „ingatlan értébecslés” készült, amely **96,848,000 forintos forgalmi értéket állapított meg**. A gazdasági helyzet gyors változása miatt, és a legpontosabb értékítélet meghozatala céljából az áprilisi értébecslést – mind az alkalmazott módszerek, mind a jelenlegi piaci adatok figyelembe vételével felülvizsgáltuk.



II. A 208263/2.hrsz. ingatlanra 2009.04.07-n készített értébecslés véleményezése

A CSEVAK Zrt. székhelyének hasznosítási terveiben nagy fontossággal bír a szomszédos, Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése. A két ingatlan együttesen olyan összefüggő, nagy méretű és szabályos formájú területet alkothat, amely hosszú távon, az övezeti besorolásnak megfelelő rentábilis ingatlan-hasznosítási akcióra ad lehetőséget.

Az alábbiakban a Bp. Kassai utca 2. sz. alatti, 208263/2. hrsz-ú ingatlan tárgyában 2009/04/07-n készült ingatlanforgalmi értébecslésről alkotok véleményt.

A tárgyalt ingatlan általános bemutatása:

INGATLAN ADATOK	
Cím	Budapest XXI., Kassai utca 2.
Helyrajzi szám	208263/2.
Telek nagysága:	3159 m2
Övezeti besorolás	KT-K IV. (Intézmény terület)
KT-K IV - Övezeti paraméterek:	
Építési telek legkisebb területe	400 m2/K
Építési telek legkisebb szélessége	11m
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint felett	45%
Építési telek legnagyobb beépítettsége, szint alatt	65%
Építési telek legkisebb zöldfelülete	35%
Szintterületi határérték (ép.m2/telek m2)	1,5
Építménymagasság legalább	4 m
Építménymagasság legfeljebb	14 m
Tulajdoni viszonyok:	TANABO Kft. (1212 Bp. Kassai utca 2.)
Közműellátás	Ipari áram, vezetékes víz, csatorna van (gázvezeték a telekhatáron kívül)
Művelési ág	Belterületi, kivett üzem, gazdasági épület és udvar

1. számú táblázat

FELEPÍTMÉNY ADATOK	
Funkció szerinti megnevezés	Kivett üzem, gazdasági épület és udvar
1. Bemutató terem, iroda	188 m2
2. Raktár (összesen)	500 m2
3. Tároló	216 m2
Összes hasznos alapterület	904 m2
Hasznosíthatóság	Telephely jellegű, üzemi és irodai célra
Épületek jogi állapota	Ideiglenes fennmaradási engedéllyel
Iroda és raktár épület jellemzői	Vasbeton alapon álló lapos tetős, faházak
Tároló	Monolit beton alapon álló, vasbeton szerkezetű tárolószin
Épületek állapota	Felújítandó / bontandó

2. számú táblázat

1. Alkalmazott módszerek

Az Azingatlan.hu Kft. által készített ingatlan értékbecslésben szereplő alapvető kitétel szerint az ingatlant telekként veszi figyelembe, mert a telken található építményekre csak ideiglenes fennmaradási engedély van érvényben. Ezt a megoldást megfelelőnek ítélem. Az érték megállapításánál két módszert alkalmaztak: egyrészt a piaci összehasonlító, másrészt a hozamszámításos elemzéseket, melyek használata a tárgyi ingatlan esetében indokolt.

1.1. Piaci összehasonlítás

Véleményem szerint a piaci összehasonlító adatok szűk köre lett csak felsorolva. Ezen kívül nem minden szempontból képeznek megbízható alapot az érték megállapításához, hiszen az összehasonlító ingatlanok más típusúak, és eltérő övezeti besorolással rendelkeznek. Továbbá a felsorolt ingatlanok piaci ajánlati ára a mai napon már eltér a 2009. áprilisi összegtől.

Így a következő összehasonlító adatokat (piaci ajánlati árakat) javaslom figyelembe venni:

Ingatlan címe Bp. XXI. kerületben	Telek területe (nm)	Telek ára (Ft)	Fajlagos érték (Ft/nm)	Övezeti besorolás
Hermelin köz	268	8,500,000	31,716	Intézményi (I-V2)
Ady Endre út	658	16,500,000	25,076	Intézményi (I-V2)
Ady Endre út	920	21,500,000	23,370	Intézményi (I-V2)
Posztógyár utca	894	22,000,000	24,608	Intézményi (I-V3)
Vágóhid utca	841	25,000,000	29,726	Lakó (L4) – üzemi hasznosításban
Átlagérték:			26,899	

3.sz. táblázat

A kapott fajlagos érték a felvázolt reprezentatív minta szerint 27,000 Ft/nm, melyet kizárólag a kínálati ár miatt korrigálok -10%-kal. További korrigálást nem tartok indokoltnak. A vizsgált értékbecslésben a szakértő a következő további korrekciókat végezte:

- Frekventált elhelyezkedés miatt +3%. Ez a tény nem állja meg a helyét, hiszen a Kassai köz elhelyezkedése a városrészben nem frekventált, infrastrukturális és közlekedési feltételei nem teszik azzá. Jómagam ezt a korrekciót nem végezném el.
- Működő telephely-épületek jelenléte miatt +14%. A viszonylag nagy arányú korrekciót veszélyesnek találom szerepeltetni és figyelembe venni, hiszen az épületek egyrészt csak ideiglenes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, másrészt elavult technológiával épületek, illetve rossz állapotban vannak. Vitathatatlan, hogy némi értéknövelő tényezőként fogható fel a bejáratott építőipari telephely üzemeltetése, azonban további hasznosítás során az épületek bontási költsége is felmerül. Így a két tényező eltérő irányú hatása miatt az értéket nem korrigálnám.

Az általam megállapított fajlagos érték a korrekció után: 24,300 Ft/nm.

Ezt figyelembe véve az ingatlan értéke piaci megközelítésben: $3159 \text{ nm} \cdot 24,300 \text{ Ft/nm} = 76,700,000 \text{ Ft}$.

1.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A vizsgált szakvéleményben az éves hozamot a telken megtalálható építmények típus és ár szerinti differenciálásával határozták meg. Eszerint a bemutatóterem és iroda havi fajlagos bérleti díja 1,600 Ft/nm, a raktáraké 500 Ft/nm, a tároló színeké pedig 200 Ft/nm. Csepeli viszonylatban a bemutatóterem és iroda bérleti díját magasnak találom. A használható adatot a következő táblázattal támasztom alá:

2009. Összehasonlító piaci bérleti adatok, Csepel (üzleti célú létesítmények esetében)			
Bérlemény címe	Épület (nm)	Bérleti díj (hó/Ft)	Fajlagos bérleti díj (Ft/nm/hó)
XXI., Szebeni u	300	250 000	833
XXI. , Gubacsi híd mellett	250	300 000	1 200
XXI., Kossuth L. u.	185	222 000	1 200
Összesen:			1 078
A szóban forgó ingatlan telephely jellegű, az udvar miatt +15%-s korrekciót végzek.			
Fajlagos havi bérleti díj: 1,240 Ft/nm/hó			

4.sz. táblázat

Hozam számítása:

Beviteli adatok		
Hasznos alapterület – Bemutató terem, iroda	188 nm	1 240 Ft/nm
Hasznos alapterület – Raktár	500 nm	500 Ft/nm
Hasznos alapterület - Tároló	216 nm	200 Ft/nm
Havi árbevétel	526 000	Ft
Éves árbevétel	6 312 000	Ft
Üzemeltetési költség (5%)	315 000	Ft
Nettó árbevétel	6 000 000	Ft
Adók (20%)	1 200 000	Ft
Adózott eredmény	4 800 000	Ft
Tőkésítési ráta	6	%
Hozam alapú érték	80 000 000	Ft

5.sz. táblázat

Hozam alapon tehát **80,000,000 Ft**-ra értékelhető az ingatlan.

2. Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték

Piaci összehasonlításban (Ft) Súly: 50%	76 700 000
Hozamszámításos módszerrel (Ft) Súly: 50%	80 000 000

6.sz. táblázat

Az ingatlan egyeztetett értéke: 78 000 000 Ft.

A fenti eredményt javaslom figyelembe venni a tárgyalt ingatlannal kapcsolatos további tervezés során azzal a megkötéssel, hogy a mai gazdasági környezetben az ingatlanpiacon is nyomott árak és mérsékelt forgalom a jellemző, ami – a másik fél érdekeltségét is feltételezve – jó alkupozíciót kölcsönözhet a vevőnek.

(A feltüntetett értékek nem tartalmazzák az ÁFA-t!)

Fent leírtakra hivatkozva kérem a Tisztelt Felügyelő Bizottságot, hogy döntésével támogassa a Budapest XXI. kerület, Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2 hrsz. ingatlan megvásárlásának kezdeményezését, és határozza meg az esetlegesen létrejövő megállapodás vételár-tartalmát azzal a kikötéssel, hogy a végleges adásvételi szerződés a Felügyelő Bizottság elé kerül jóváhagyásra.

Mellékletek:

1.sz. : A tárgyi ingatlan tulajdoni lapja	8.oldal
2.sz. : A tárgyi ingatlan helyszínrajza	9. oldal
3.sz. : A tárgyi ingatlanról 2009. április 7-n készült értébecslés	10. oldal
4.sz. : Vételi ajánlat minta a 208263/2.hrsz. ingatlanra	39. oldal



Határozati javaslat:

1. A CSEVAK Zrt. Felügyelő Bizottsága úgy dönt, hogy meg kívánja vásárolni a Budapest XXI. kerület Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2. hrsz. ingatlant, s felkéri Szenteczky János vezérigazgatót a megvásárlás kezdeményezésére irányuló intézkedések megtételére.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 09. 07.

Felelős: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

2. A CSEVAK Zrt. Felügyelő Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület, Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2. hrsz. ingatlan megvásárlásához előkészített „Vételi ajánlat ingatlanra” című dokumentumot elfogadja, és egyben kiköti, hogy a tárgyban később elkészülő ingatlan adásvételi szerződést - annak aláírása előtt – elfogadásra tárgyalja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 09. 07.

Felelős: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

3. A CSEVAK Zrt. Felügyelő Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület, Kassai utca 2. szám alatti, 208263/2. hrsz. ingatlan megvásárlását legfeljebb ... millió forintos értékhatárig jóváhagyja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. 09. 07.

Felelős: Szenteczky János vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségi támogató szavazat szükséges.

Azingatlan.hu Kft.
1211 Budapest, Kossuth L.u.30-46.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a
1215 Budapest XXI. kerület Kassai köz
belterület 208263/2 Hrsz. alatt található
kivett üzem, gazdasági épület és udvar
megnevezésű ingatlanról

Készítette: Popov Enev Sztefan
ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék sz:05435/2007


AZINGATLAN. HU KFT
1211 Budapest, Kossuth L. u. 30-46.
Asz : 13291374-2-43
Cg : 01-09-727747
Kz : 10404027-40204473-00000000

A keltezésről számított kilencven napig érvényes!

Készült:

Az értékbecsítés fordulónapja: 2009. április 07.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Aláírólap

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

5.0 Megbízás

- 5.1 Megbízás tárgya
- 5.2 Adatszolgáltatások
- 5.3 Szakértői módszerek

6.0 Általános leírás

- 6.1 Környezet
- 6.2 Telek
- 6.3 Közművek
- 6.4 Épületek, létesítmények
- 6.5 Szabályozási előírások

7.0 Értékbecslés

- 7.1 Ingatlan jogi helyzete
- 7.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése
- 7.3 Észrevételek

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

9.0 Melléklet

- ◊ Térképrészlet
- ◊ Tulajdoni lap
- ◊ Helyszínrajz
- ◊ Alaprajz
- ◊ Állapotrögzítő fényképfelvételek

3.0 Aláírólap

a

1215 Budapest XXI. kerület Kassai köz belterület,
208263/2 Hrsz. alatt található
kivett üzem, gazdasági épület és udvar
megnevezésű ingatlan értébecsléséhez

AZINGATLAN. HU KFT

1211 Budapest, Kosuth L. u. 30-48.

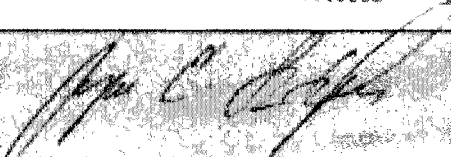
Asz.: 13291374-2-43.

Cg.: 01-09-727747

Org.: 104P4027-40204473-00000000

Készítette: Popov Enev Sztéfan

Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 05435/2007



Dátum: Budapest, 2009. április 07.

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

4.1 MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése Kivett üzem, gazdasági épület és udvar

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település(Város,kerület) 1215 Budapest, XXI. Ker.
Kassai köz
HRSZ: 208263/2

TULAJDONI LAP I. Rész :

Az ingatlan adatai : kivett üzem, gazdasági épület és udvar
terület : 3159 m²

3. TULAJDONVISZONYOK :

Név/Ingatlan tulajdonosa: TANABO VEGYESIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
(Tul.Lap.II.rész) 1/1 arányban
Cím: 1211 Budapest, XXI. Ker. Kassai utca 2.

Teherlapon (Tul.Lap.III.rész) Nem tartalmaz bejegyzést.

4. ÉRTÉKELT JOG

Tulajdonjog

5. ÉRTÉKELES CÉLJA

Forgalmi érték megállapítása,
az ingatlan megvásárlásához.

6. INGATLAN BEMUTATÁSA/LEÍRÁSA:

Telek nagysága: 3159 nm

Megközelíthetősége : Helyi járatú autóbusszal. 48; 71.

Közműellátottság:
-villany van,
-vezetékes víz van,
-csatorna van,
-gázcsanak a telekhatáron.

Építés éve: 1960-as években

Felépítmény száma: 5

Felépítmény szintje : 1

Felépítmény állapota : gyenge, közepes

Nettó mért szintterület : Bemutatóterem, üzlet 188 nm
Raktárak 137 nm
Raktárak, közlekedő 363 nm
Tároló szintek 216 nm

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG :

Jelenlegi funkció: Kivett üzem, gazdasági épület és udvar

Legjobb használat: Kereskedelmi létesítmény, szabályozási terv keretén belül lakófunkció.

4.8. VALÓS PIACI ÉRTÉK/MENEKÜLÉSI ÉRTÉK

Értékelés elve: Piaci megközelítés

Figyelembe vett értékesítési időtartam : 60-120 nap

Értékelés fordulónapja: 2009. április 07.

VAGYONELEMEK	Valós Piaci Érték (Ft)
Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: Igény-,per és tehermentesen	96.848.000.-
Azaz :	Kilencvenhatmillió- nyolcszáznegyvennyolcforint

Az összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz

Az ingatlan jelenlegi tevékenységétől eltérő hasznosítása esetén az épületek bontása várhatóan jelentős költséget jelent.

5.0 Megbízás

5.1. Megbízás tárgya

A CSEVAK Csepeli Vagyonkezelő Zrt. (1215 Budapest, Katona J. utca 62-64.) megrendelése alapján Azingatlan.hu Kft. (1211 Budapest, Kossuth L.u.30-46.) elvégezte a 1215 Budapest XXI. Ker. Kassai köz 208263/2 helyrajzi számú, belterület, kivett üzem, gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értébecslését az ingatlan értékesítése céljából.

Az ott lévő berendezésekre, felszerelésekre megbízásunk nem terjed ki.

5.2 Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta:

- ◊ Tulajdoni lap
- ◊ Helyszínrajz
- ◊ Alaprajz

5.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre bocsátott nem hivatalos Tulajdoni lap-Teljes másolat „BETEKINTÉSRE” és helyszínrajz tanulmányozásával egy időben 2009. április 07-én helyszíni szemlét tartottunk.

Az épületekről semmilyen tervanyag illetve dokumentáció nem állt rendelkezésünkre.

A helyszíni szemlén jelen volt a tulajdonos képviselője.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az épület állapotáról, gondoskodott a létesítmény megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A szintek területi adatait a tulajdonos adatszolgáltatása alapján rögzítettük, s azokat alapadatként kezeltük.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az ingatlanon két faház összekötő blokkal, és három tároló szin található.

6.0 Műszaki állapot felmérés. Általános leírás

6.1 Környezet

Környezete:	belvárosi	kertvárosi	üdülőövezet	külterület
		X		

Megközelíthetősége

Megközelíthetősége:	könnyű	átlagos	nehézkos
		X	

Infrastrukturális ellátottsága:

Infrastrukturális ellátottsága:	teljes körű	alapfokú	hiányos
		X	

6.2 Telek

Területe: 3159 m²

A telek sík, téglalap alakú.

Főbejárata gyalogosan és gépkocsival a Kassai köz felől közelíthető meg.

Területe nagyrészt beépített, illetve térburkolattal ellátott.

Kerítése betonelem, illetve drótfonat, vas szerkezetű kapuval.

6.3 Közműhelyzet

Közmű ellátottsága:	teljes körű	részleges	hiányos
		X	

Az ingatlan részleges közműellátással rendelkezik.

Vízellátás:-

Vezetékes vízellátással rendelkezik.

Melegvízellátás:

Villanybojler.

Szennyvízelvezetés:

Szennyvízcsatornába be van kötve.

Elektromos ellátás:

Három fázisú ipari áram csatlakozás van.

Gázellátás: Nincs

Telekhatáron kívül található a gázcsanak, bekötésének műszaki akadályja nincs.

Fűtés:

-Bemutató teremben és az irodaházban hőtárolós kályhával.

-Raktárakban jelenleg nincs megoldva.

6.4 Épületek, létesítmények leírása

Az épületeknek csak ideiglenes fennmaradási engedélye van.

A TANABO KFT-nek a telephelyre 1997. november 11-i keltezéssel érvényes működési engedélye van.

Az ingatlant az épületek ideiglenes fennmaradási engedélye alapján telekként értékeltük, a felépítményeket –bemutatóterem, üzlet, raktárak – értéknövelő tényezőként vettük figyelembe.

6.4.1. Épület adatok

1./ Raktárak+közlekedő	363 nm
2./ Bemutatóterem, üzlet	188 nm
Raktárak	137 nm
3.-4-5./ Tárolószínek	<u>216 nm</u>
Épületek összes hasznos alapterülete	904 nm

6.4.2. FUNKCIONÁLIS LEÍRÁS

1./ Raktár épület, közlekedő

A 8mx38m befoglaló méretű faház hullámpala tetővel közepes műszaki állapotú. Tárolásra használják, az irodákl részlegesen vannak használva, fűtésük egyedi fűtéssel van megoldva.

A 6mx10m befoglaló méretű összekötő lapos tetős téglafalazatú épületben a vizes blokkok vannak elhelyezve. Állapotuk gyenge, leromlott.

Alapozás: monolit vasbeton. Erre állították fel a faházat.

2./ Bemutatóterem, üzlet

A 11mx17m befoglaló méretű faház hullámpala tetős épület egyik oldalán téglafalazatú.

Az épület belső részében igényesen kialakított bemutatóterem, üzlet és irodák találhatók.

Fűtésüket hőtárolós kályhákka oldották meg. Állapotuk jó.

A 11mx12,5m befoglaló méretű raktár a bemutatóterem, üzlet, irodák mögött helyezkedik el a faház északi részén. Állapota közepes.

Alapozás: monolit vasbeton, sávalapra állították fel a faházat.

3.-4-5. Tárolószínek

A monolit térbetonra állították fel a három oldalról acél szerkezettel és hullámpalával borított tároló színeket hullámpala tetővel. Műszaki állapotuk gyenge, értéket nem képeznek.

Befoglaló méretük : a./ 5mx7m

b./5mx11m

c./7mx18m

Megnevezés	Alapterület nm	Redukált alapterület nm
Raktárak, közlekedő	363	0
Bemutató terem, üzlet	188	0
Raktárak	137	0
Tároló színek	216	0
Összesen :	904	0
Redukált alapterület összesen : 0 nm		

Az épületek ideiglenes fennmaradási engedélyére való tekintettel az épületek redukált alapterületét „0” nm-en vettük figyelembe, azonban az értékelés során mint működő bemutatóterem , iroda és raktár érték növelő tényezőként számítottuk be.

6. 5. Az ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások :

Az ingatlan lakó és ipari övezet határán található.

Az érvényben lévő szabályozás szerint KT-K IV besorolású intézmény terület

min. telekméret	400 nm
min.szélesség	11 m
max. beépítés	45%
max. szint alatti beépítés	65%
max. beépítés szint felett	45%
min. zöldterület	35%
max.szintterületi mutató	1,5
min.építménymagasság	4 m
max.építménymagasság	14 m

A Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-Testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 84/2007.(VI.20.)VKB Határozata alapján javaslatot tett a Csepeli Vagyon-

kezelő ZRt. ingatlanának és környékének szabályozására, melyben a 208263/2 Hrsz-ú ingatlan nevesítésre került.

A fejlesztési célok : - a korábbi ipari tevékenység felhagyását követően a területre keretövezetnek megfelelő beépítési paraméterek meghatározása

-szabályozási terv keretén belül megvizsgálandó lakófunkció elhelyezése a területen

-illeszkedési szabályok megállapítása a szomszédos általános iskola, illetve a Papírgyár vonatkozásában

A megfogalmazott fejlesztési célok az ingatlan értékét pozitívan befolyásolják.

7.0 Értékbecslés

7.1 Az ingatlan jogi helyzete

A Budapesti 1.számú Körzeti Földhivatal által 2009.04.03-án kiadott Tulajdoni lap -Teljes másolat „BETEKINTÉSRE” megjegyzése alapján Alapján

I. része szerint

a 1215 Budapest, XXI. ker. belterület, Hrsz.:208263/2 szereplő ingatlan megnevezése kivett üzem, gazdasági épület és udvar.

II. része szerint

3-as sorszámú bejegyző határozat szerint az ingatlan tulajdonosa TANABO VEGYESIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

III. része szerint

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt esetleges eltérések :

Az ingatlan értékesítése esetén 30 napnál nem régebbi hiteles

Tulajdoni lap - Teljes másolat szükséges.

7.2. Ingatlan értékebecslésének összesítése

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

Ezen értéktételeink az ingatlan hasznosításához lesz felhasználva.

Az alkalmazott három módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés

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

A jövedelem-megközelítés

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

7.3. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Összehasonlító piaci adatok:

			ajánlati ár	X
			értékesítési ár	
Ingyen cím (település/kerület, utca)	Telek nm	Ár Ft	Fajl. Érték Ft/nm	Megjegyzés
Budapest XXI. ker. 1Hollandi út	670	19 900 000	29.701	Építési telek
Budapest XXI. ker. 2Posztógyár u.	894	26 000 000	29.082	Építési telek
Budapest XXI. ker. 3Ady Endre utca	920	25 000 000	27.173	Intézményi besorolás
Összesen:				

Fajlagos átlagár

28.652,-Ft/nm

	Korrektíós tényező %	Korrektíós érték Ft/nm
Értéknövelő tényező		
Ingyen frekvenciált		
1elhelyezkedése	3	
2Működő telephely épületekkel	14	
Értékcsökkentő tényező		
1kínálási árak	-10%	
Összes korrektíó	7%	2.006.-

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület x módosított fajlagos érték

Hasznos telekterület

3.159nm

Módosított fajlagos érték:

30.658,-Ft/m²

PIACI FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN: 96.848.622.-Ft

KEREKÍTVÉ: 96.848.000.-Ft

Az összehasonlításba bevont ingatlanok hasonló fekvésűek a kerület területén. A működő telephelyet, és az ingatlan frekvenciált elhelyezkedését értéknövelő tényezőként vettem figyelembe. Az ingatlan jelenlegi tevékenységtől eltérő hasznosítása esetén az épületek bontása várhatóan jelentős költséget jelent.

7. 4. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása az ingatlanbefektetésből elvárt, illetve a valószínűleg elvárható bevétellel és az ebből származtatható tőkeértéket elemzi.

A módszer értelmében az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk.

Magyarországon a jelenleg elvárható megtérülési ráta – jelentős területi szórással – 5-10% körül tekinthető optimálisnak.

A számítások során várható épület felújításokat nem vesszük figyelembe.

Összehasonlító piaci adatok :

A Főváros XXI. Kerületében tapasztalt bérleti díjak figyelembevételével :

-Bemutatóterem, irodák 1.600.-Ft/nm

-Raktárak 500.-Ft/nm

-Tároló színek 200.-Ft/nm

Havi nettó bérleti díj összesen : 640.000.-Ft

A becslés tárgyát képező ingatlan esetében :

Hasznos alapterület összesen :	904 nm
Havi bevétel :	640.000.-Ft
Éves bevétel :	7.680.000.-Ft
Üzemeltetési költség 5 % :	384.000.-Ft
Nettó árbevétel :	7.296.000.-Ft
Adók 20%:	1.459.200.-Ft
Adózott eredmény:	5.836.800.-Ft
Tőkésítési ráta :	6%
Hozam alapú érték :	97.280.000.-Ft

Adózott eredmény/megtérülési ráta= hozam számításán alapuló érték

5.836.800.-Ft/0,06=97.280.000.-Ft

Hozam alapú érték kerekítve : 97.280.000.-Ft

D./ Az ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása :

A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számított érték figyelembevételével határoztuk meg. A hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlítás alapján 100 %	96.848.000.-Ft
Hozamszámítás alapján 0 %	97.280.000.-Ft
Költségmódszer alapján 0%	0

AZ INGATLAN EGYEZTETETT ÉRTÉKE : 96.848.000.-Ft

Azaz: Kilencvenhatmillió-nyolcszáznegyvennyolcezer-forint

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, 2009. április 07.-i érvénnyel a következő:

A piaci összehasonlításra alapuló módszert tekintjük értékadónak, mert ez a módszer ad reálisabb képet az ingatlan forgalmi értékére.

A hozam alapú érték meghatározást ellenőrzésként végeztük el, azonban a terület jellemzői miatt ezt nem vehettük figyelembe.

Fentiek alapján a 1215 Budapest, XXI. ker. Kassai köz belterület, Hrsz.:208263/2 alatti ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban tehát:

az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke

96.848.000.- Ft

azaz: Kilencvenhatmillió-nyolcszáznegyvennyolcezer- forint

7.5. Észrevételek

Az ingatlanon a tulajdonos TANABO KFT az épületekre vonatkozó ideiglenes fennmaradási engedély alapján kereskedelmi tevékenységet folytat. Ettől eltérő hasznosítás –szabályozási terv kiegészítésével fejlesztési célok megvalósítása – esetén a Meglévő épületek bontása várhatóan jelentős költséget jelent.

8.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítottunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretekre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és területi adatok valóságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

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

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Mellékletek

Az ingatlan elhelyezkedése

Fotók

Tulajdoni lap

Helyszínrajz

Szabályozási terv



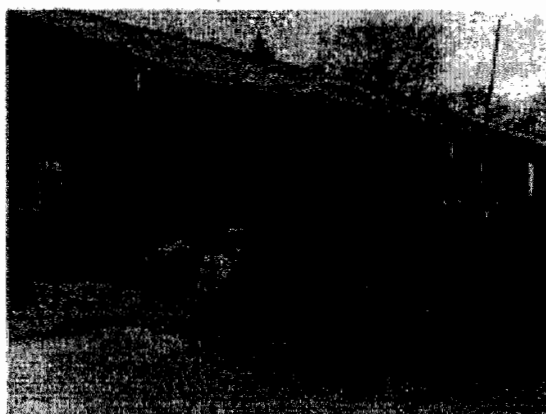
Raktárépület



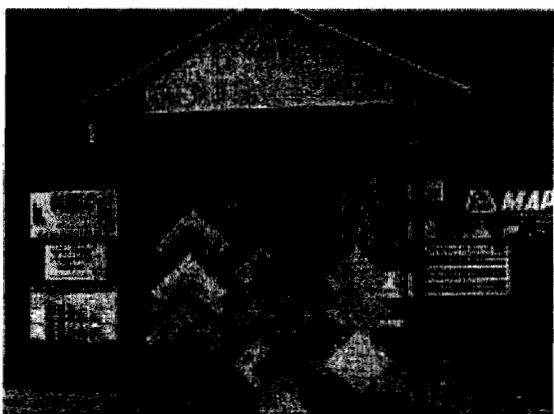
Összekötő épület



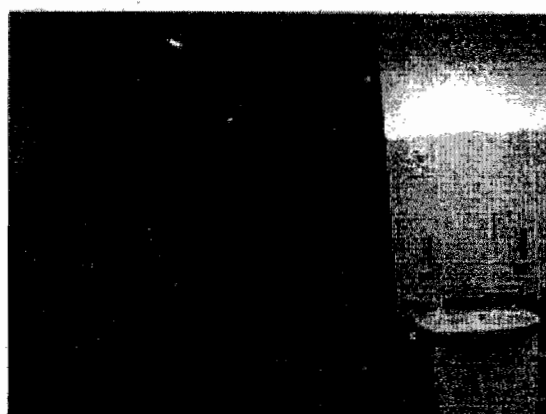
Bemutatóterem



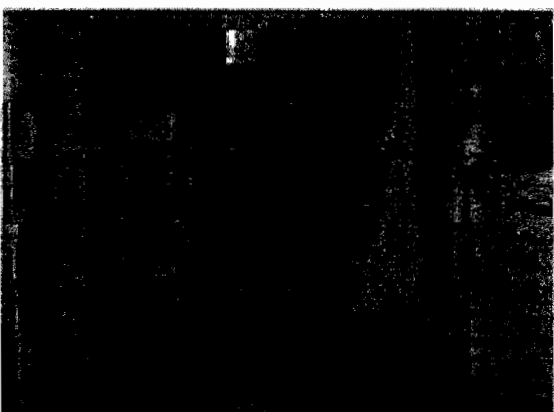
Raktár



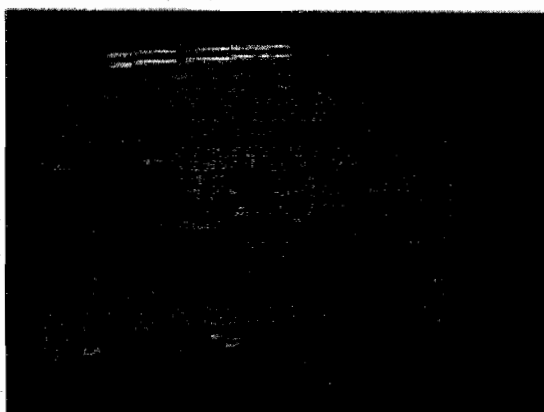
Bemutatóterem



Bemutatóterem



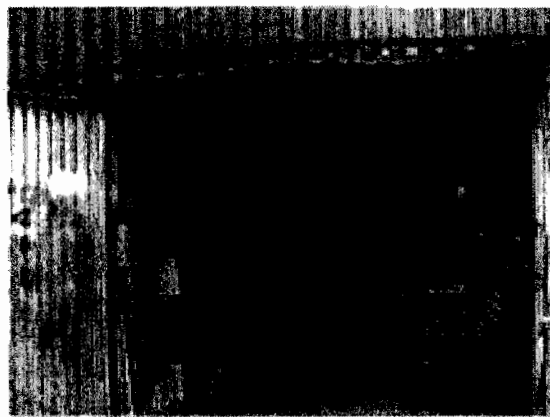
Bemutatóterem



Bemutatóterem



Tároló szín



Tároló szín



Tároló szín



Tároló szín



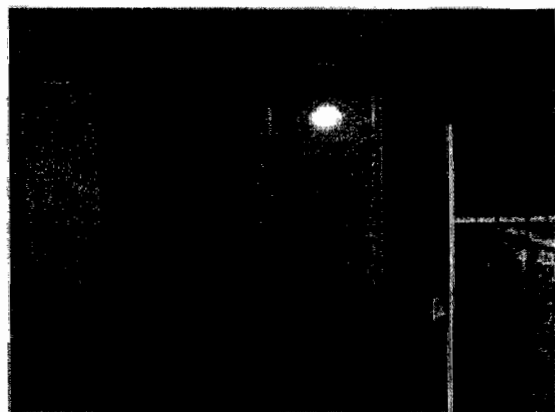
Tároló szín



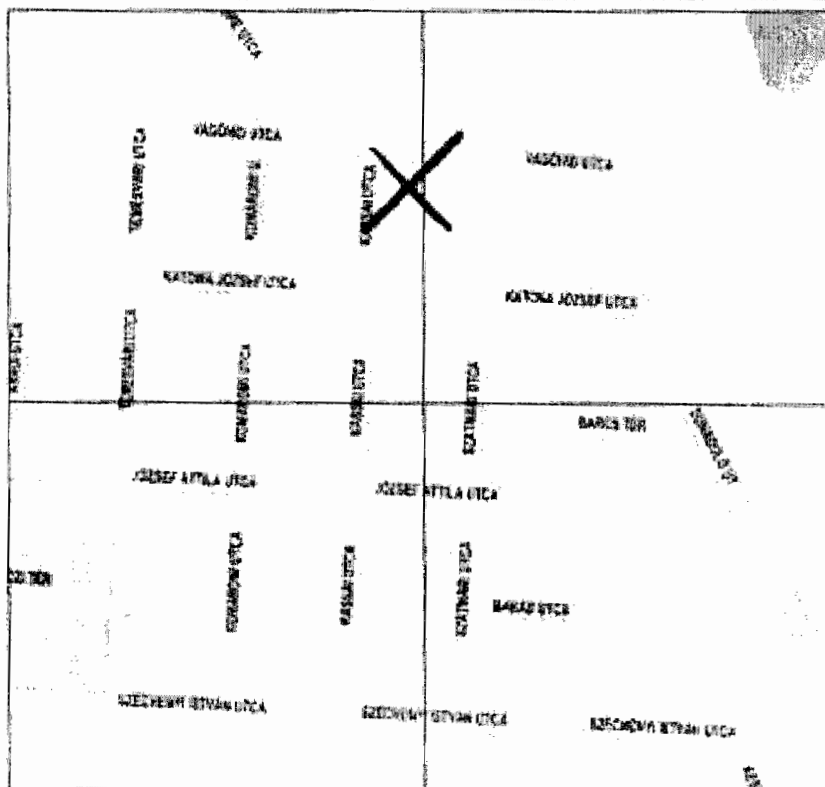
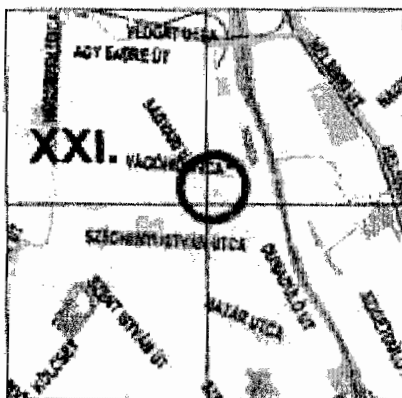
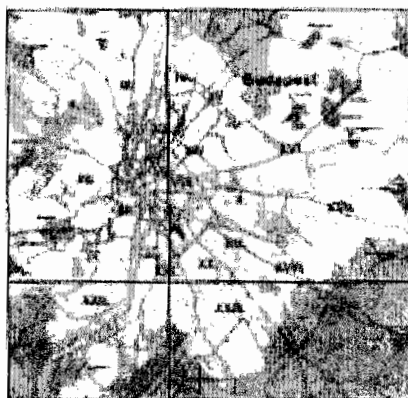
Raktár



Iroda



Raktár



BETEKINTÉSRE

Budapesti I. számú Községi Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1319 PF : 415.

Oldal

1/1

Tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 9000005/2958/2009

2009.04.03

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208263/2 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 4937

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3160 (m2) törzsi határozat: 40/2003
Földrészlet területe: 3159 (m2) bejegyző határozat: 999981/1999/1999.03.15

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat. t. jöv.	minisztérium adatai
ha m2	k. fill.	ter. kat. t. jöv. ha m2 k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	

- Kivett üzem, gazdasági épület és udvar

0

3159

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1578/1955/

törzsi határozat: 126337/1999/1997.12.18

jogcím: 600/1945. ME. sz. r 27622/1981/1981.05.09

jogcím: -- 5405/1949/1949.05.04

jogcím: -- 1/1954/

jogcím: -- 1578/1955/

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43545/1988/1988.02.22

törzsi határozat: 126337/1999/1997.12.18

jogcím: kezelői jog átadás

jogállás: kezelő

név: XXI. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1761 BUDAPEST XXI. KER. Batona J. utca 62-64.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 126337/1999/1997.12.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TANÁRO VEGYESIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Kassai u.2.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2009.04.03

Bán Józsefné
Ugykezelő

TULAJDONI LAP VÉGE



CSEPELI
PÁPIRGYAR
TERÜLETE

209

Vágóhíd utca

Vágóhíd utca

TANABO
TERÜLETE

208263/2

Általános
iskola

208942

50-62

meglévő (208943) Kassai Köz

meglévő
parkoló

CSEVAK
irodaépület

208264

üzleti
szolgálat

meglévő
parkoló

CSEVAK
raktár és műhely
épületei

Katona József utca

(208306) Kassai utca

Szatmári utca

59

61

63

208309

208307

208308

65

67

69

71

73

208305

208304

208303

208283

208282

208302

208284

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

Raktóreépület
Faház

8.0m

Külső fal, vízszintes

10m

6.0m

Bemutatóterem, irodák
Faház

14.0m

Raktár
Faház

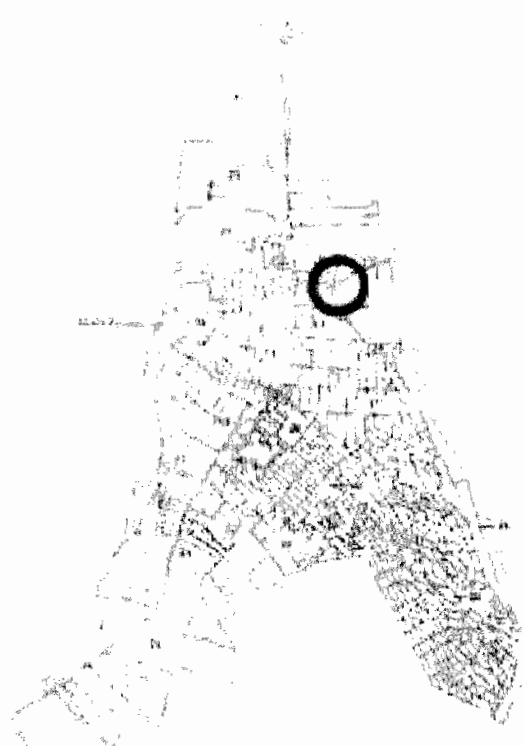
3.7m

5.3 A stratégiai belső összefüggéseinek vizsgálata

5.3.1 Illeszkedés, összhang a településfejlesztési koncepcióval, településrendezési tervvel

Budapest-Csepel a főváros XXI. kerülete. Ennek megfelelően önálló településszerkezeti tervvel, valamint az azt jogszabály szerint alátámasztó koncepcióval nem rendelkezik. A település szerkezeti terv fővárosi szintű (Fővárosi Szabályozási Keretterv), koncepcionális háttér fővárosi szinten pedig a főváros hosszú távú fejlesztési terve, valamint középtávú stratégiai terve (Podmaniczky program) szolgáltat. Budapest-Csepel nem a településszerkezeti terv alátámasztása érdekében, hanem a fejlesztések koncepcionális megalapozása érdekében rendelkezik Hosszú távú (2007-2013-ra kiterjedő) stratégiai tervvel, valamint ágazati koncepciókkal. Ezen programok és stratégiák azonban alapvetően nem település szerkezet irányultságúak, tehát az Integrált Városfejlesztési Stratégia kidolgozásának szempontrendszerével nem harmonizálhatók. Az illeszkedés vizsgálata ezért elsősorban a fővárosi és kerületi szintű településszerkezeti és szabályozási környezettel való összhangra kell, hogy kiterjedjen.

12. Ábra: Budapest XXI. Kerület Csepel önkormányzata jóváhagyott és folyamatban lévő szabályozási tervei



Jóváhagyott szabályozási tervek:

Folyamatban lévő szabályozási tervek:

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték (ép. m ² / telek m ²)					AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		KERETÖVEZET	CSEPELLI ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb terület	Szélesség	Legnagyobb beépítettség		Legkisebb föld- felületi arány	magasság				Jellemző parkány	Építmény																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
							Területe	m ²		Sztint felett	Sztint alatt	%	%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

	L4	Ke	SZ	2000	30	50	75	20	1,0	10,5								9.
36.	L7	Telepszerű lakóterületek																
	L7	NV	SZ	5000 / K	50	50	75	20	2,5	—	—	12,0	27,0	—	—	—	—	10.
	L7	KV	SZ	3200 / K	20	35	50	35	2,0	—	—	5,0	18,0	—	—	—	—	10.
	L7	LP	SZ	3200	32	35	50	35	1,8	—	—	4,0	17,0	—	—	—	—	10.
	L7	Intézmény esetén	SZ	2000 / 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	1000	20	50	65	35	3,0	—	—	4,0	12,0	—	—	—	—	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 ¹³ v K	80 ¹³ v K	20 ¹²	2,3 ¹³	—	—	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.

BUDAPEST XXI.
KERÜLET



CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

KIVONAT

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
2007. június 20-án (szerda) 15.00 óráj kezdettel a

Polgarmesteri Hivatal Nagytanácstermében (fsz. 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Napirend 8. pontja:

Javaslat Csepeli Vagyongazdálkodó Zrt ingatlanának és környékének szabályozására

84/2007.(VI.20)VKB

Határozat

Budapesti XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a Katona József utca - Kassai köz - Védgát utca - Ipari vágány - Duna dőlő út által határolt területre - hrsz. 208263/2, 208264; 208263/1; 208261/3 - (határozat melléklete) az alábbi fejlesztési céllal, - a CSEVAK Zrt finanszírozásában - a szabályozási terv készítésével egyetért

Felkén a polgarmestert, hogy a szabályozási tervvel kapcsolatos előkészítő tevékenységet kezdje meg, az Étv. vonatkozó rendelkezései szerint.

- A fejlesztési célok, - a korábbi ipari tevékenység felhagyását követően a területre keretbevezetnek megfelelő beépítési paraméterek meghatározása
- szabályozási terv keretén belül megvizsgálandó lakófunkció elhelyezése a területen
 - illeszkedési szabályok megállapítása a szomszédos általános iskola, illetve a Papírgyár vonatkozásában

Felkén a Polgarmestert, hogy az Étv. szerint, területfejlesztési szerződést kössön a CSEVAK Zrt -vel a szabályozási terv és annak megvalósítása tárgyában

Határidő: elfogadásra azonnal
végrehajtásra azonnal

Feljelölés Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért felelős dr. Polneczky Tibor főépítész

8 igen

0 nem

0 tartózkodással

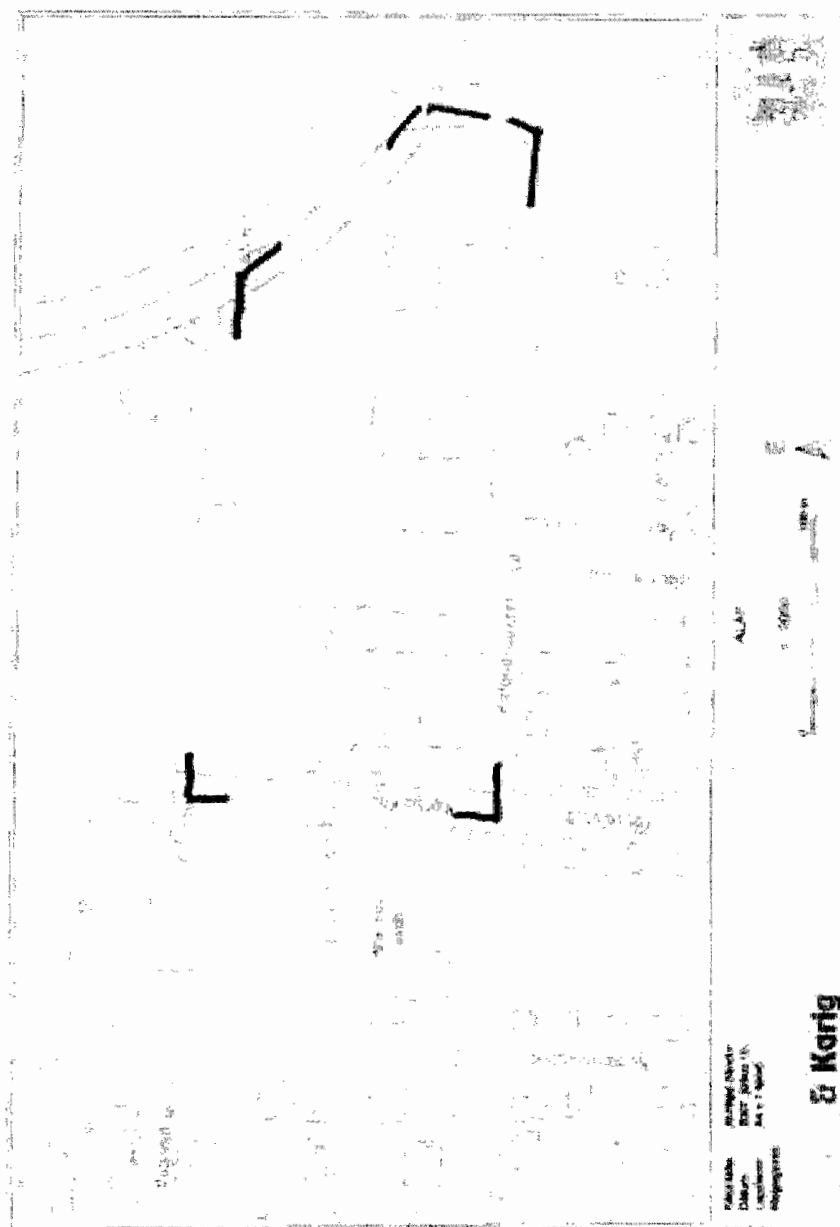
elfogadva


Gergely István
bizottság elnök

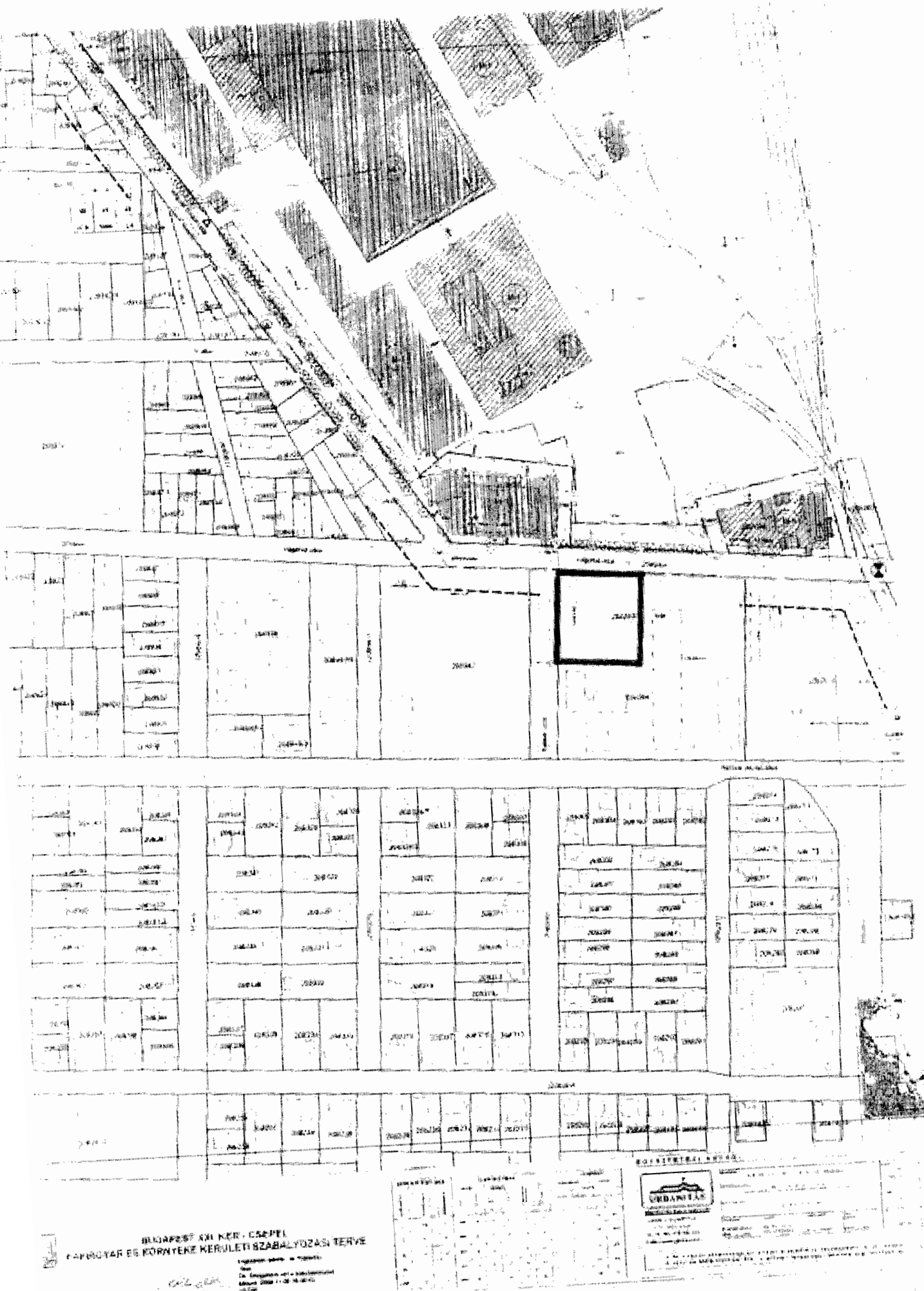
KIVONAT



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA



[Handwritten signature]



Iktatószám: VII-3508/97

Nyilvántartási szám: 892

MŰKÖDÉSI ENGEDÉLY

A 4/1997.(I.22.) Korm. rendelet alapján az alábbiak szerint
engedélyezem a kereskedelmi tevékenység folytatását

A kereskedő neve: TANABO Vegyesipari és Szolgáltató Kft.

Az üzlet címe: Budapest XXI.ker. Kassai utca 2.

A kereskedő székhelye: 1212 Budapest Kassai utca 2.

Az üzlet elnevezése: Csempe-Padlólap-Fürdőszoba Felszerelés

A kereskedő statisztikai számjele: 10509531-2-43

A mozgóbolt a következő területen árusíthat:

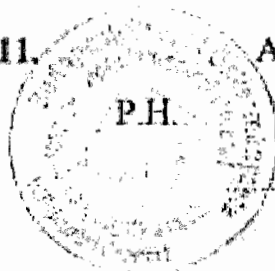
Az üzlet engedélyezett üzletkörei:

Az üzletkör jelzőszáma	Az üzletkör megnevezése	TEAOR száma
1.81 (1081)	Építőanyagok, szaniterárúk szaküzlete, építőanyag telep.	5247

A következő termékek árusítását, illetve tevékenységek folytatását - a szakhatóság hozzájárulása hiányában - nem engedélyezem

Kelt: Budapest, 1997. november 11.

A jegyző megbízása alapján:



Lspán Attiláné
Lspán Attiláné
csoportvezető