

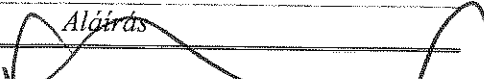
## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság\*


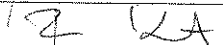
2018. év december 13. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Földhasználati szerződés jóváhagyása a Budapest, XVIII. kerület 147759/11 hrsz.-ú, természetben a Kappel Emília utca 3. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan

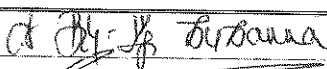
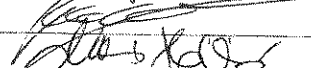

**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Juhász Orsolya	vagyon- és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	Gazdasági vezető GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:** TUL**Javasolt meghívott:** -A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: <b>Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdés d) pont, 20. § (2) bekezdés</b>	
<i>* megfelelő rész aláhúzandó</i>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, XVIII. kerület, belterület, 147759/11 hrsz.-ú, természetben a Kappel Emília utca 3. (volt Halomi úti laktanya területén található), kivett beépítetlen terület besorolású, 4583 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az ingatlan a forgalomképes vagyoni körbe tartozik.

Az ingatlanon egy felépítmény található, mely a Magyar Állam tulajdonában áll, az 1032/1991. (VII.9.) Korm. határozat a Népjóléti Minisztériumnak adta át. Az épület funkcióját tekintve egészségügyi készletraktár, ami Állami Egészségügyi Ellátó Központ (továbbiakban: ÁEEK) használatában van. A felépítmény jogi helyzete az ingatlan-nyilvántartásban nem rendezett, tekintettel arra, hogy az épület tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba külön nem került bejegyzésre.

Az Önkormányzat az elmúlt évek során többször próbálta az ingatlan jogi státuszát rendezni, de csak most kaptunk érdemi választ leveleinkre és a felépítmény ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése érdekében az ÁEEK megküldte a 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséről szóló változási vázrajzot aláírás céljából, valamint az ingatlan használatára vonatkozó földhasználati jog alapításáról szóló megállapodás tervezetét.

A megküldött megállapodás tervezetben az Önkormányzat, mint Földhasználatba adó, a Magyar Állam (képviselője a tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.), mint Földhasználatba vevő, továbbá az ÁEEK, mint Vagyonkezelő szerepelnek.

A megállapodás alapján az Önkormányzat ingyenes földhasználati jogot biztosít a Magyar Állam részére az ingatlanon lévő épület által elfoglalt földterület tekintetében és az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közzfeladat ellátása érdekében, határozatlan időre a 147759/11 helyrajzi számú ingatlan épülettel nem fedett részét az ÁEEK ingyenes használatába adja.

A megállapodás aláírásával egyidejűleg a szerződő Felek elfogadják, és aláírásukkal hitelesítik, az Algor Kft. által 344/2018. munkaszámon elkészített és a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal által 3211/1/2018. iktatószámon záradékolta a 147759/11 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséhez című változási vázrajz tartalmát.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:145.§ (1) bekezdésében és 5:145.§ (2) bekezdésében az alábbiak szerint rendelkezik:

*” (1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.*

*” (2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.”*

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Vagyontörvény) 13.§ (1) és (13) bekezdései alapján:

*„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*13.§ (13) A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 108. § (2) bekezdése alapján azonban lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat a földhasználat jogát ingyenesen biztosítsa:

*„108. § (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga az állam vagy más helyi önkormányzat javára ingyenesen átadható, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében.”*

Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1) és (2) bekezdése szerint:

*„231. § (1) Az egészségügyi válsághelyzeti ellátáshoz szükséges, az egészségügyi szolgáltatók, valamint az együttműködő szervezetek készleteit meghaladó eszközöket és anyagokat az Állami Egészségügyi Tartalékból kell biztosítani.*

*(2) Egészségügyi válsághelyzet idején a Kormány gondoskodik az Állami Egészségügyi Tartalék folyamatos pótlásának költségvetési fedezetéről, amelyhez szükséges forrásokról utólag el kell számolni. Ez esetben az eszközök és anyagok beszerzése nem tartozik a közbeszerzésekre vonatkozó rendelkezések hatálya alá.”*

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdései szerint:

*„19. § (1) Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:*

*d) közfeladatot ellátó költségvetési szervek, köztisztviselők, valamint az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok számára,*

*(2) A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3) és (4) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”*

A fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Képviselő-testület elé:

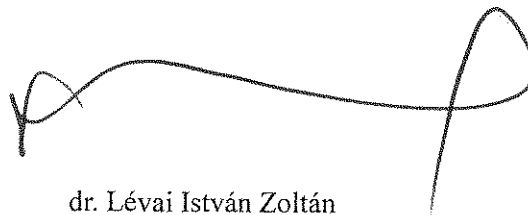
### Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése, továbbá az Mötv. 108. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az egészségügyi ellátásról szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) bekezdése szerinti közfeladat ellátása érdekében ingyenes földhasználati jogot biztosít a Magyar Állam részére a Budapest, XVIII. kerület, belterület, 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon lévő épület által elfoglalt földterület tekintetében, valamint határozatlan időre a 147759/11 helyrajzi számú ingatlan épülettel nem fedett részét az Állami Egészségügyi Ellátó Központ ingyenes használatába adja. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a mellékelt „Megállapodás földhasználati jog alapításáról” szóló megállapodás tervezet véglegesítését követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018 DEC 06.



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

Melléklet:

1. sz. tulajdoni lap
2. sz. Megállapodás tervezet
3. sz. Változási vázrajz
4. sz. Értékbecslés

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/105901/2018

2018.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 147759/11 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Kappel Emília utca 3. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alösztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fill	ter. kat.jöv
	min.o		ha m <sup>2</sup> k.Fill

- Kivett beépítetlen terület	0	4583	0,00
------------------------------	---	------	------

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

- a T-63878 ttes-ú térrajz alapján a 147759/1 és 147759/2 hrsz-ú ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből kiesik a 147758 hrsz-hoz 3026 m<sup>2</sup>, a 147772 hrsz-hoz 1623 m<sup>2</sup>, a 147760/1 hrsz-hoz 583 m<sup>2</sup>, a 145525 hrsz-hoz 3604 m<sup>2</sup>, megosztva 1477559/6-86.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74274/1/2011/10.04.02

Vezetéskjog

31 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 148587/2/2012/12.07.30

Vezetéskjog

77m<sup>2</sup> területre 7103/82/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

## MEGÁLLAPODÁS Földhasználati jog alapításról

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest, Üllői út 400., adószáma: 15735818-2-43, KSH statisztikai számjele: 15735818-8411-321-01, képviselőjében Ughy Attila polgármester), mint **földhasználatba adó** - a továbbiakban **Földhasználatba adó**,

másrészről

**Magyar Állam** (képviseleti: a tulajdonosi jogokat gyakorló **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, képviseli: Rózsa Zsolt vezérigazgató, székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., adószáma: 14077340-2-44, KSH statisztikai számjele: 14077340-6420-114-01) mint **földhasználatba vevő** - a továbbiakban **Földhasználatba vevő**,

Továbbá

**Állami Egészségügyi Ellátó Központ**, (képviseleti: Dr. Gondos Miklós főigazgató, székhely: 1125 Budapest, Diós árok 3., adószáma: 15324683-2-43, KSH statisztikai számjele: 15324683-8411-312-01) mint **vagyonkezelő** - a továbbiakban **Vagyonkezelő**,

a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

### I. Előzmények

A Budapest belterület 147759/11 helyrajzi számú ingatlanon található felépítmény a Magyar Állam tulajdonában van, az épület vagyonkezelője korábban az Egészségügyi Készletgazdálkodási Intézet volt. A felépítmény jogállásáról a 1032/1991 (VII.9.) Korm. határozat szól, amely a Népjóléti Minisztériumnak adta át a felépítményt. Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata.

Korábban senki nem rendezte a felépítmény jogi sorsát, annak tulajdonjoga és vagyonkezelői jogviszonyai nem kerültek átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban és az a térképeken sincs feltüntetve. Az ingatlanon a természetben megtalálható felépítmény funkcióját tekintve egészségügyi készletraktár, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ használatában áll, az ingatlan-nyilvántartási állapot a természetbeni és jogi állapottól eltér.

Az Állami Egészségügyi Ellátó Központ elkészítette az épület önálló tulajdoni jogállás mellett feltüntetéséhez szükséges változási vázrajzot és beszerezte az épület használatbavételi engedélyét pótló hatósági bizonyítványát.

Az Algor Kft. által 344/2018. munkaszámon elkészített és Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 3211/1/2018. iktatószámon záradékolt változási vázrajz szerint az állami tulajdonú felépítmény 1060 m<sup>2</sup> terület nagyságú és raktár funkciójú.

A felépítmény ingatlan-nyilvántartási rendezése érdekében Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, mint az épület alatt található ingatlan tulajdonosa által a változási vázrajz aláírása és a Magyar Államot képviselő tulajdonosi joggyakorló szervezet, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság földhasználati jog alapítására vonatkozó megállapodása szükséges.

### II. Az ingatlan

1. Földhasználatba adó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 147759/11, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben Kappel Emília utca 3. szám alatt nyilvántartott, 4583 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan.
2. Földhasználatba adó jelen okirat aláírásával az I. pontban foglaltakra tekintettel ingyenesen földhasználati jogot ad Földhasználatba vevő részére az ingatlanon álló épületekre nézve.

3. Földhasználatba adó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Budapest belterület 147759/11 helyrajzi számú ingatlan épülettel nem lefedett részét Vagyonkezelő ingyenes használatába adja az általa ellátott, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) szerinti közfeladat (Állami Egészségügyi Tartalékkal való gazdálkodás) ellátása érdekében.
4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlanra jelen okirat aláírásával Földhasználatba vevő, figyelemmel az I. pontban foglaltakra, Vagyonkezelő javára vagyonkezelői jogot biztosít.
5. Földhasználatba Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Budapest belterület 147759/11/A helyrajzi számú épületet Vagyonkezelő ingyenes vagyonkezelésébe adja az általa ellátott, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 231. § (1)-(2) szerinti közfeladat (Állami Egészségügyi Tartalékkal való gazdálkodás) ellátása érdekében.
6. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettekén kívül per-terher, és igénymentes, azt adó, vagy adók módjára behajtható egyéb köztartozás nem terheli.
7. Jelen megállapodást Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete ..... számú, míg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság igazgatótanácsa ..... számú határozatával hagyta jóvá.
8. Jelen megállapodás aláírásával a Felek az Algor Kft. által 344/2018. munkaszámon elkészített és Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 3211/1/2018. iktatószámon záradékoltt változási vázrajz tartalmát elfogadják.

### **III. Ingatlan nyilvántartási eljárás**

1. Tekintettel az I. pontban foglaltakra a Földhasználatba adó feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest belterület 147759/11 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára földhasználati jog kerüljön bejegyzésre a Budapest belterület 147759/11/A helyrajzi számú ingatlan javára 1060 m<sup>2</sup> területnagyság vonatkozásában, egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest belterület 147759/11/A helyrajzi számú 1060 m<sup>2</sup> nagyságú „raktár” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapja az Algor Kft. által 344/2018. munkaszámon elkészített és Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 3211/1/2018. iktatószámon záradékoltt változási vázrajz szerint megnyitásra kerüljön, és arra a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonjoga "1032/1991 (VII.9.) Korm. határozat" jogcím alapján bejegyzésre kerüljön.
2. Földhasználatba vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest belterület 147759/11/A helyrajzi számú 1060 m<sup>2</sup> nagyságú raktár megnevezésű ingatlan vonatkozásában az Állami Egészségügyi Ellátó Központ vagyonkezelői joga 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön.
3. Jelen megállapodás megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos eljárás lefolytatása, valamint az azzal összefüggésben felmerülő költségek, illetőleg a tulajdonjog-változáshoz kapcsolódó esetleges illetéke vagy adófizetési kötelezettség a Földhasználatba vevőt terhelik.
4. Jelen megállapodás alapján a vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos eljárás lefolytatása, valamint az azzal összefüggésben felmerülő költségek, illetőleg a kapcsolódó esetleges illetéke vagy adófizetési kötelezettség Vagyonkezelőt terhelik.
5. Szerződő Felek Jelen megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével és a Szerződő Felek az illetékes földhivatal előtti képviselésével ..... hatalmazzák meg.

### **IV. Egyéb**

1. Vagyonkezelő kijelenti, hogy a II/1. pontban megnevezett ingatlan tekintetében a közszolgáltatásokra vonatkozó szolgáltatási szerződésekkel rendelkezik. Vagyonkezelő a II/1. pontban megnevezett ingatlan tekintetében birtokban van.

#### IV. Záró rendelkezések

1. Jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg Földhasználatba adó és Földhasználatba vevő az Algor Kft. által 344/2018. munkaszámon elkészített és Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 3211/1/2018. iktatószámon záradékolt változási vázrajzot aláírja.
2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.
3. Szerződő Felek a szerződésből fakadó vitás kérdéseket elsősorban egyeztetni kötelesek. Jelen, 3 számozott oldalból álló szerződést Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt ezennel jóváhagyólag 8 eredeti, mindenben megegyező példányban aláírják, amelyből 2 Földhasználatba adót, 2 Vagyonkezelőt, 4 példány Földhasználatba vevőt illeti. Jelen szerződés valamennyi fél aláírását követően válik hatályossá.

Budapest  
2018.....

Budapest, 2018.....

Ughy Attila  
polgármester  
Budapest Főváros Pestszentlőrinc-  
Pestimre Önkormányzata  
Földhasználatba adó képviselőként

Rózsa Zsolt  
vezérigazgató  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.  
Földhasználatba vevő képviselőként

Budapest, 2018.....

Dr. Gondos Miklós  
főigazgató  
Állami Egészségügyi Ellátó Központ  
Vagyonkezelő képviselőként

Gazdasági ellenjegyzés

pénzügyi vezető  
Önkormányzat

gazdasági főigazgató-helyettes  
Állami Egészségügyi Ellátó Központ

Jogi ellenjegyzés

jogtanácsos

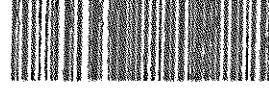


# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 147759/11 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséhez

M= 1:1000

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2018. június 11.

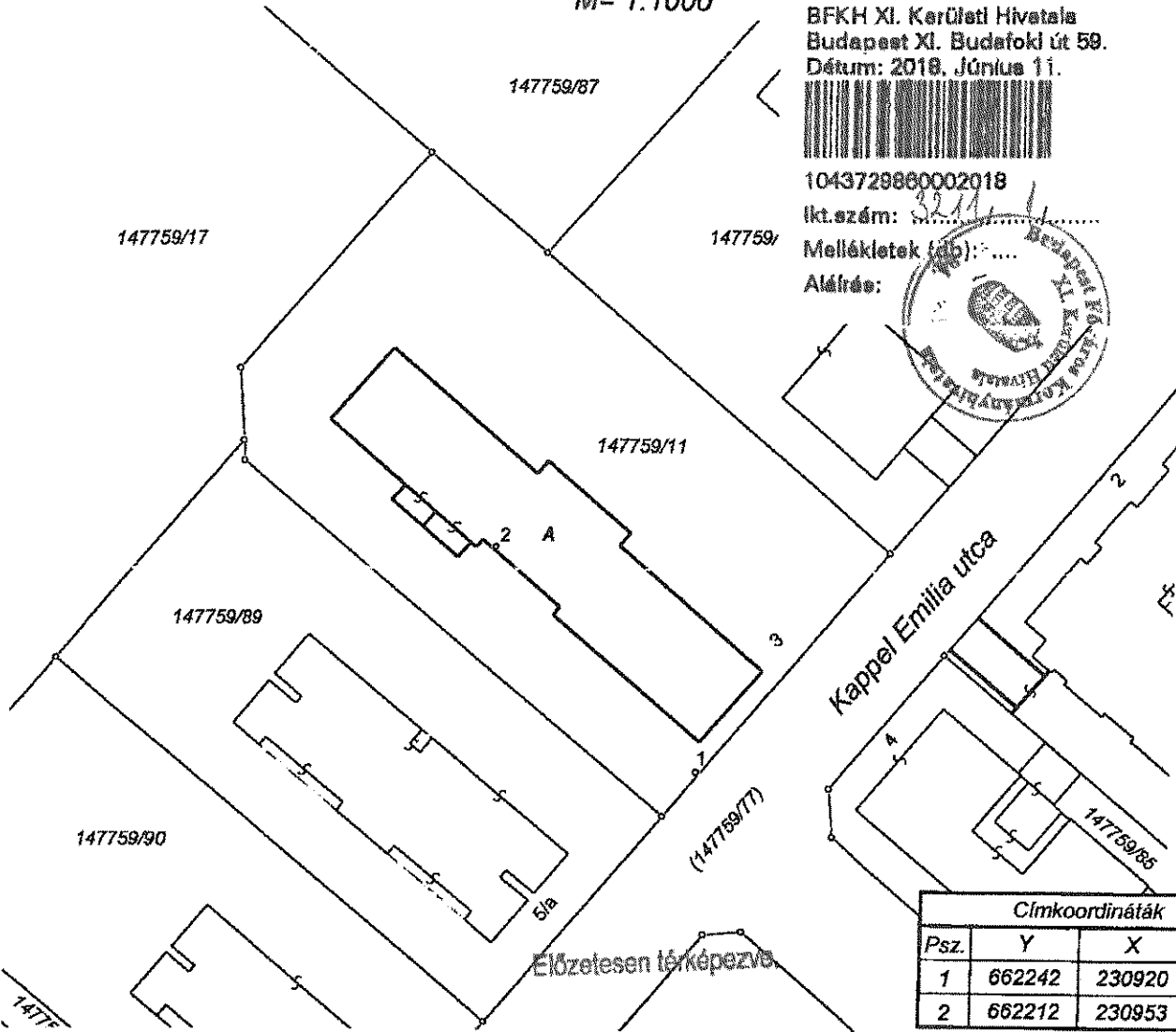
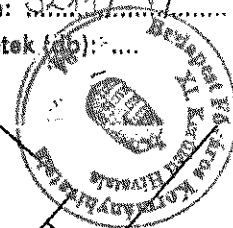


1043729860002018

Ikt.szám: 3214/11

Mellékletek (db): .....

Alírási:



Címkoordináták			
Psz.	Y	X	Kód
1	662242	230920	5412
2	662212	230953	5412

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		ó min.	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		ó min.	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Jegyzet
	jel	műv. ága					jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
147759/11		kivett, Beépítetlen terület		0.4583	-	147759/11		kivett, Beépített terület		0.4583	-	
						147759/11/A		Raktár		0.1060	-	

Ráckeve, 2018. június 1.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Készítő:

BOGYÁI JUDIT  
Orsi Földmérőmérnök  
ING. REND. MIN.: 1837/2003  
földmérő ig. száma: 6367/2013

Minőséget tanúsító:

BOGYÁI JUDIT  
Orsi Földmérőmérnök  
ING. REND. MIN.: 1837/2003  
Ing. rend. min. sz.: 1837/2003

Budapest, 2018. év

2018 JUN 11  
ORSZÁGI  
..... hó..... nap

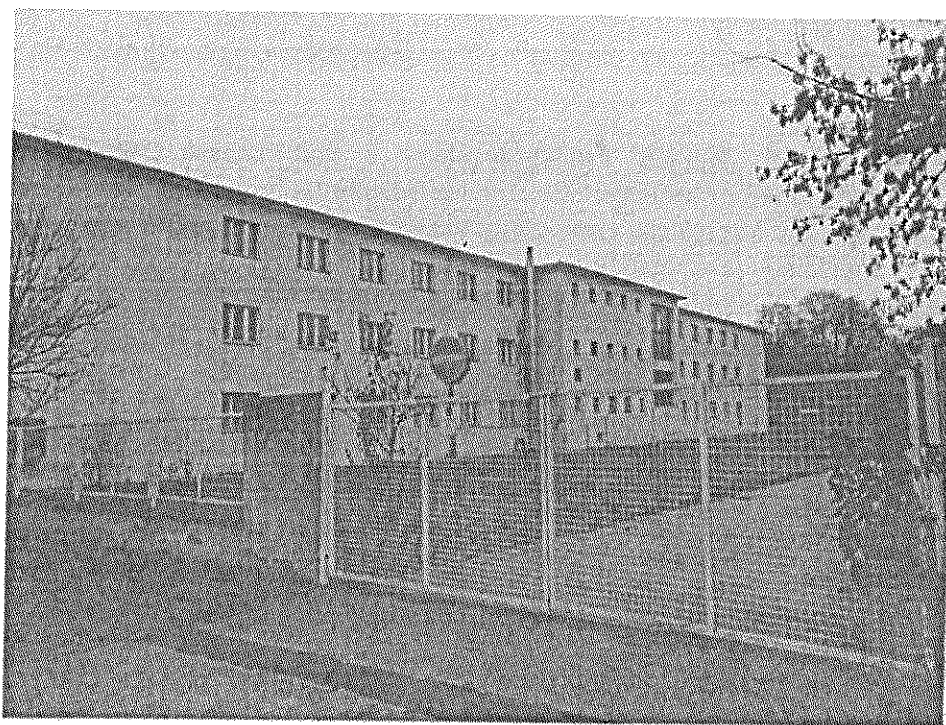
P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min. Száma:

Budapest XVIII. ker. Kappel Emília utca 3., a volt  
szovjet laktanya területén elhelyezkedő ingatlan  
forgalmi értékebecslése

Helyrajzi szám: 147759/11



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. kerületi Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Őllői út 400.

Az értékebecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. november 23.

Az ingatlan értékebecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Kappel Emília u. 3.
2. **Az ingatlan megnevezése:** Kivett beépítetlen terület
3. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2018.03.01-én kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

  - Helyrajzi szám: 147759/11
  - A telek területe: 4583 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1.
  - Teher: A T-63878 ttsz-ú térrajz alapján a 147759/1 és 147759/2 hrsz-ú ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből elesik a 147758 hrsz-hoz 3026 m<sup>2</sup>, a 147772 hrsz-hoz 1623 m<sup>2</sup>, a 147760/1 hrsz-hoz 583 m<sup>2</sup>, a 145525 hrsz-hoz 3604 m<sup>2</sup>, megosztva 147759/6-86.  
Vezetékjog 31 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Vezetékjog 77 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Kappel Emília utcában, a volt szovjet laktanya területén elhelyezkedő, 4583 m<sup>2</sup>-es beépítetlen terület, valamint a rajta elhelyezkedő épület által elfoglalt 1060 m<sup>2</sup> kiterjedésű terület forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő, a Megbízó tájékoztatása szerint a Magyar állam tulajdonát képező, jelenleg egészségügyi készletraktárként hasznosított épület értékét.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
  - Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlant határoló utcában megtalálhatóak:

  - Szennyvízelvezető csatorna,
  - elektromos energia ellátás,
  - vízellátás, valamint
  - gázellátás a Kappel Emília utcában megtalálható.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, Szent Imre-kertvárosban, a volt szovjet laktanya területén helyezkedik el. A PPVSZ az ingatlant IZ-XVIII/K építési övezetbe sorolja.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése jó (a 182-es és a gyorsjáratú 282E jelzésű autóbuszok a Halomi úton és a Királyhágó úton, a 266-os autóbusz a Királyhágó úton közlekedik).

### 9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan területéből a rajta elhelyezkedő épület 1060 m<sup>2</sup>-t foglal el, a telken belüli elhelyezkedése, valamint a terület övezeti besorolása nem teszi lehetővé a telek megosztását.

### 10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan a Béke térhez közel található, a környezet infrastrukturális ellátása kielégítő. Az alapközművek az utcában megtalálhatóak.
- A volt szovjet laktanya területén, a Királyhágó utcától új építésű, lakóparkos környezet kialakítása kezdődött.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

### 11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Szent Imre-kertváros	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, saroktelek mellék-utcában	1440	50000
Szent Imre-kertváros	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 35%-os beépíthetőség, 20 m utcafront, 80 m <sup>2</sup> bontandó ház	720	68100
Szent Imre-kertváros	lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 30,5 m utcafront, bontandó, vagy felújítandó épülettel, 3 lakásos ház építhető rá	1703	39900
Szent Imre-kertváros, Flór Ferenc utca	L4-es	620 m <sup>2</sup> telekből 300 m <sup>2</sup> eladó, 35% beépíthető, víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 2 lakás építhető rá, szintenként 72 m <sup>2</sup>	300	66700
Szent Imre-kertváros	lakóövezeti telek	580 m <sup>2</sup> -es telek fele, víz, gáz, villany, telken belül, 20 m utcafront, 25% beépíthető, a telek másik felén van egy 70 m <sup>2</sup> -es	290	43100

		ház.		
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/NT-E	3 db fejlesztési telek, víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25 % beépíthető, telkenként 5-6 lakás építhető rá	3644	49000
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/NT-E	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25 % beépíthető, 6 lakás építhető rá	1261	48300
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/NT-E	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25 % beépíthető, 5 lakás építhető rá	1067	50800
Szent Imre-kertváros, Cséry Lajos utca	L4-XVIII/NT-E	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25 % beépíthető, 6 lakás építhető rá	1316	48300
Bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:	51.600 Ft/m <sup>2</sup>			

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

39.000 Ft/m<sup>2</sup> x 4583 m<sup>2</sup> = 178.737.000 Ft, azaz

Százhetvennyolemilió-hétszázharminchétezer forint


Megjegyzés: Az épület által elfoglalt terület értéke: 41.340.000 Ft, azaz

Negyvenegymillió-háromszáznegyvenezer forint

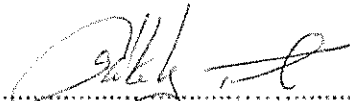
12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. augusztus 18.

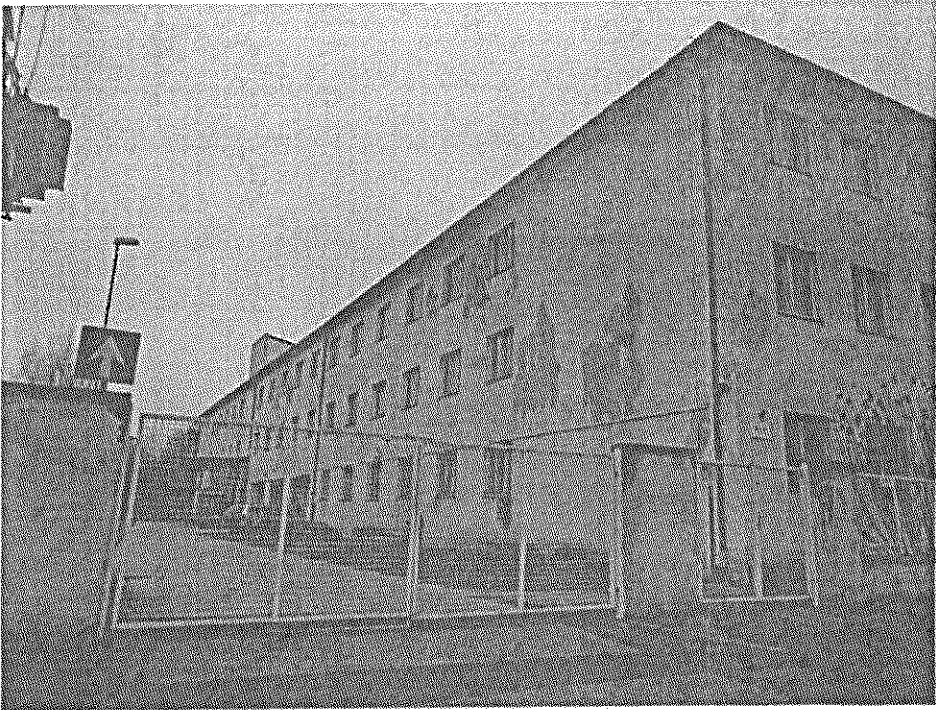
  
 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
 Nonprofit Zrt.  
 Felügyelő  
 1131 Budapest, Baross u. 7.  
 Tel: 203-3185  
 13.

  
 Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
 oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.







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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerinte másolat

Megrendelés szám: 8000004/105901/2018

2018.03.01

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 147759/11 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Kappel Emília utca 3. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok kat.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	4583	0,00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63250/4/2000/00.11.08

- a I-63878 tetsző térrajz alapján a 147759/1 és a 147759/2 hrsz-ú ingatlanok egyesítve 147759/2 hrsz alatt, területéből elvezik a 147758 hrsz-hoz 3026 m<sup>2</sup>, a 147772 hrsz-hoz 1623 m<sup>2</sup>, a 147760/1 hrsz-hoz 583 m<sup>2</sup>, a 145525 hrsz-hoz 3604 m<sup>2</sup>, megosztva 1477559/6-86.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 74274/1/2011/10.04.02

Vezetékjog

31 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 148587/2/2012/12.07.30

Vezetékjog

77m<sup>2</sup> területre 7103/82/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



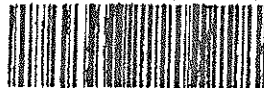


# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 147759/11 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épület feltüntetéséhez

M= 1:1000

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest XI. Budafoki út 59.  
 Dátum: 2018. Június 11.

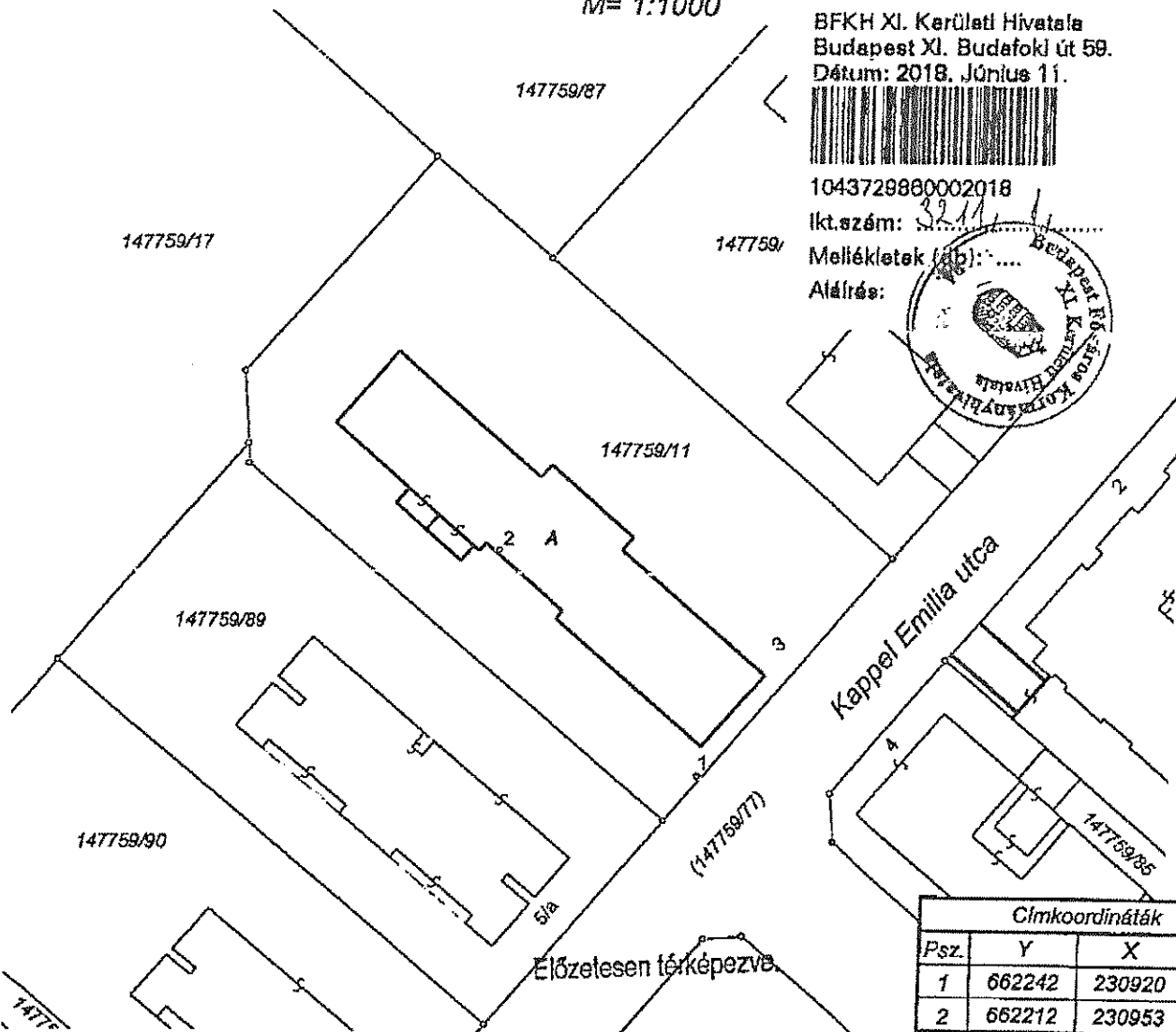


1043729880002018

lkt.szám: 3211/11

Mellékletek (db): .....

Aláírás:



Címkoordináták			
Psz.	Y	X	Kód
1	662242	230920	5412
2	662212	230953	5412

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Jegyzet		
	jel	műv. ága				jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
147759/11		kívett, Beépítetlen terület		0.4583	-	147759/11		kívett, Beépített terület		0.4583	-	
						147759/11/A		Raktár		0.1060	-	

Ráckeve, 2018. június 1.

Az állami adatait tartalmazó az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.

Készítő: POLYÁR BUDÉP  
 Önk. Földmérőmérnök  
 ING. FÉLD.MÉR. 1837/2003  
 földmérő ig. száma: 6367/2013  
 POLYÁR BUDÉP  
 Önk. Földmérőmérnök  
 ING. FÉLD.MÉR. 1837/2003  
 Ing. rend. min. sz.: 1837/2003

Budapest, 2018. év 2018 JÚN 11. hó. ORSZÁGOS  
 Záradékoló:   
 Ing.rend.min. Száma: 1837/2003

finőséget tanúsító:



(3)<sup>197</sup> Fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló funkciók elhelyezhetők a fő rendeltetés szerinti épülettel egy épületben:

- a) szálláshely szolgáltatás,
- b) oktatási, egészségügyi, szociális funkciók,
- c) közösségi, igazgatási, iroda funkciók,
- d) kereskedelem-szolgáltatás funkciók,
- e) járműtároló.

(4)<sup>198</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
IZ-XVIII/S-1	4000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	35%	35%	4,0 m	10,5 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(5)<sup>199</sup> Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter

(6)<sup>200</sup> A 70/A. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet nem azonos a 70. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezettel. A 70/A. § - ban szereplő IZ-XVIII/S-1 jelű építési övezet a 15/2011. (V.03.) önkormányzati rendelettel elfogadott Ráday Gedeon utca, Bessenyei György utca, Gergely utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt Szabályozási Terv területi hatálya alatt érvényes.

#### 71. § IZ-XVIII/K és IZ-XVIII/K-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben elsősorban jelentős zöldfelületű kulturális, oktatási, kereskedelmi, szálláshely-szolgáltató és irodaépületek helyezhetők el.

(2)<sup>201</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
IZ-XVIII/K	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	35%	4,5 m	12,5	50%	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IZ-XVIII/K-1	10.000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25 %	15 %	4,0 m	9,0 m	70 %	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 72. §<sup>202</sup> IZ-XVIII/L építési övezet

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb négy lakás helyezhető el.

(2)<sup>203</sup> Az övezetben a beépítés módja - a szabályozási terven rögzítettek szerint - zárt sorú, a saroktelteken oldalhatáron álló.

(3) A területen nem helyezhető el:

- a) szálláshely-szolgáltató épület
- b) közintézmény épülete
- c) önálló irodaház és
- d) sportépítmény.

(4) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(5)<sup>204</sup> Építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete: 6,0 m

<sup>197</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>198</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>199</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>200</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>201</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>202</sup> A 45/2007. (XII.21.) rendelet módosította a 72. § megnevezését. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

<sup>203</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>204</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től