

**BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATÁNAK
ALPOLGÁRMESTERE**

Előterjesztés száma: **212/2015/09.10.**

A határozati javaslat elfogadásához az SZMSZ 49. § k) pontja alapján minősített többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Pharmobil Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Kft. ajánlata alapján a 137370 helyrajzi szám alatti, természetben Budapest XVII. kerület Zrínyi utca 226. számú ingatlanon épült „Egészségközpont” épületében kialakított helyiségek megvásárlására

Készítette: dr. Bánóczy Zoltán irodavezető, Vagyongazdálkodási Iroda s.k.

Egyeztetve: Némethné Sári Irén irodavezető, Gazdasági Iroda s.k.

dr. Deák József ügyvéd s.k.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Rúzsá Ágnes jegyző /h. dr. Mód Kristóf aljegyző s.k.

Illetékes bizottság: Városfejlesztési, Vagyongazdálkodási és Jogi Bizottság

Pénzügyi és Költségvetési Bizottság

Javasolt meghívott: -



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pharmobil Szolgáltató és Vagyongkezelő Kft. (a továbbiakban: Kft., építtető) képviselője (1067 Budapest, Podmaniczky u. 31. II/11.) 2015. június 22. napján mindösszesen 58.834.205 Ft + ÁFA összegű eladási ajánlatot tett Rákosmente Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala (korábbi nevén Budapesti 2. Számú Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest XVII. kerület belterület 137370 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1171 Budapest, Zrínyi utca 226. szám alatt található 854 m² alapterületű ingatlanon felépült Egészségközpont megnevezésű felépítmény felső szintjén elhelyezett három orvosi szoba valamint a hozzá kapcsolódó helyiségek és földrészlet vonatkozásában (1. sz. melléklet).

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az ingatlannak a Kft. 560/1000 tulajdoni hányadban, a Vektrum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 440/1000 tulajdoni hányadban tulajdonosa (2. sz. melléklet).

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Budapest XVII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról „17. KVSZ” szóló 12/2014. (VI. 30.) rendelete alapján az ingatlan L4-XVII-22 övezetbe sorolt, így a telek beépíthetősége legfeljebb 25 % lehet. A szabályozási előírásokat figyelembe véve a Kft. gyógyszerertárból és orvosi rendelőkből álló Egészségközpont (a továbbiakban: Egészségközpont) építésére készített engedélyezési terveket, melyekre 2014. augusztus 21. napján kapott építési engedélyt. A beruházás megkezdése előtt a közművesített telken lévő családi ház és melléképítményei bontásra kerültek, így a beépítetlen telken az Egészségközpont új épületként épült.

Az engedélyezési terv alapján a 137370 helyrajzi számú, 854 m² területű ingatlan beépítése az alábbi:

Telek jellemzői	Paraméterei
Beépített bruttó terület	213,4 m ²
Beépítettség	24,99%
Zöldterület	444 m ² (52,01%)
Építménymagasság	7,03 m

Az Egészségközpontban a gyógyszerertár és kiszolgáló helyiségei a földszinten, az orvosi rendelők és a hozzá kapcsolódó egészségügyi kiszolgáló helyiségek (nővérszobák, várók, szociális helyiségek) az emeleten kerültek kialakításra. Az engedélyezési terv alapján 5 db orvosi rendelő felszerelésére és működtetésére van lehetőség. Az épületben akadálymentes személyi felvonó is készült, így ezzel a hordágy és a betegágy szállításának lehetősége is biztosított.

A közterületen 15 db, a telken belüli előkertben árufeltöltés céljára további 5 db, mindösszesen 20 db parkoló alakítható ki.

Nettó alapterület:

Előtér:	33,36 m ²
Gyógyszerertár:	139,08 m ²
Orvosi rendelők:	177,27 m ²
Összesen:	349,71 m ²

A 137370 helyrajzi szám alatti ingatlanon épült Egészségközpont emeleti részének vonatkozásában az Önkormányzat megbízásából a Talenta Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. képviseletében dr. Kutsch Zoltán igazságügyi ingatlanszakértő, felsőfokú ingatlan vagyonértékelő 2015. július 09. napján értékbecslést készített, amelyek szerint az Önkormányzat által vásárolni kívánt ingatlanrész értéke 45.087.908,- Ft, kerekítve nettó 45.100.000 Ft, amely az ÁFA-t nem tartalmazza (3. sz. melléklet).

Az Önkormányzat részéről 2015. augusztus 14. napján kelt levelemben tájékoztattam a Kft.-t arról, hogy az Önkormányzat a megvásárlásra felajánlott ingatlan ellenértékeként 43.000.000 Ft + ÁFA összegű ellenértéket tart elfogadhatónak (4. sz. melléklet)

A Kft. eladási ajánlatát 2015. augusztus 17. napján kelt levelében módosította, amelyben a felépült Egészségközpontban megvételre felajánlott 3 db orvosi rendelő, valamint a közös tulajdonú területből, az ezekhez tartozó eszmei tulajdoni hányad együttes vételárát 51.430.392,- Ft + 27 % ÁFA összegben határozta meg (5. sz. melléklet).

A Budapest XVII. kerület Zrínyi utca 226. szám alatt felépített Egészségközpont kivitelezése befejeződött, az I. fokú Építésügyi Hatóság 2015. augusztus 13. napján kelt határozatában a használatbavételi engedélyét megadta. A határozat 2015. augusztus 17. napján jogerőre emelkedett (6. sz. melléklet).

A megállapodás tárgyát képező ingatlanrészek vásárlása esetén az Önkormányzatnak lehetősége nyílna arra, hogy az egészségügyi ellátás színvonalát korszerűsítse, fejlessze valamint a Zrínyi utca 224/a szám alatti, 137373/2 helyrajzi számú ingatlanon működő felnőtt házi orvosi rendelő átköltöztetésével a betegek ellátását korszerűbb körülmények között biztosítsa,

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását az újonnan felépített Egészségközpontban kialakított 3 db orvosi rendelő kialakítására alkalmas helyiségek, összesen 57,6 m² nagyságú terület és a közös tulajdonú területből, az ezekhez tartozó eszmei tulajdoni hányad vonatkozásában az ingatlanszakértői értékbecslésben meghatározotthoz közelítő mértékű, 45.000.000,- Ft + ÁFA összegben meghatározott vételi ajánlat megtételére. A vételi ajánlat elfogadásának esetére kérem továbbá a tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását az adásvételi szerződés elkészíttetésére és aláírására.

A vásárláshoz szükséges fedezetet a 2015. évi költségvetés „Ingatlanvásárlás” előirányzatából biztosított.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1) Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, 137370 helyrajzi szám alatti, természetben a Budapest XVII. kerület Zrínyi utca 226. szám alatt található, „kivett egészségügyi központ” megnevezésű, 854 m² nagyságú felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) emeleti részén 3 db orvosi rendelő kialakítására alkalmas helyiségeket, összesen 57,6 m² nagyságú területet és a közös tulajdonú területből, az ezekhez tartozó eszmei tulajdoni hányadot 45.000.000,- Ft + 27 % ÁFA vételárért meg kívánja vásárolni.

- 2) Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ingatlan emeleti részén 3 db orvosi rendelő kialakítására alkalmas helyiségek, összesen 57,6 m² nagyságú terület és a közös tulajdonú területekből, az ezekhez tartozó eszmei tulajdoni hányad megvásárlása érdekében 45.000.000,- Ft + 27 % ÁFA összegben meghatározott vételi ajánlatot tegyen.
- 3) Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri és egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy a vételi ajánlat elfogadása esetén az adásvételi szerződést az 1)-2) pontban foglalt döntésének megfelelően készíttesse el és az Önkormányzat nevében írja alá.
- 4) Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Ingatlan emeleti részén lévő, jelenleg önkormányzati tulajdonba nem kerülő 2 db orvosi rendelő kialakítására alkalmas helyiségek és a közös használatú helyiségek arányos része tekintetében elővásárlás jog kikötését kezdeményezi.
- 5) Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az 1)-4) pontokban foglalt döntéseiről értesítse a Pharmobil Kft. képviselőjét.

Felelős: Riz Levente polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre: a döntést követő 10 napon belül, az adásvételi szerződés aláírására: a társasházi tulajdont alapító okirat ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzését követő 30 napon belül, társasház tulajdont alapító okirat módosítására: az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül

Budapest, 2015. szeptember 10.

Fohsz Tivadar s.k.
alpolgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. számú melléklet: A Pharmobil Kft. 2015. június 22. napján kelt eladási ajánlata
2. számú melléklet: A 137370 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. számú melléklet: A 2015. július 09. napján készült értékbecslés
4. számú melléklet: Válaszlevél az Önkormányzat részéről
5. számú melléklet: A Pharmobil Kft. 2015. augusztus 17. napján kelt, e-mailben megküldött levele
6. számú melléklet: Az Egészségközpont használatbavételi engedélye
7. számú melléklet: Az emeleti rész helyszínrajza

Riz Levente Polgármester úr r.
1173 Budapest
Pesti út 165

Tárgy: Eladási ajánlat orvosi rendelők
megvételére

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott Pharmobil Kft (1067 Budapest, Podmaniczky u.31. II/11. sz.) a következő eladási ajánlatot terjesztjük elő.

A Budapesti 2. számú körzeti földhivatal ingatlan-nyilvántartásban belterület **137370 hrsz.** alatt felvett, természetben 1170 Budapest, Zrínyi utca 226. szám alatti **854 m² területű** földrészleten - telken - összesen 349,71 m² alapterületű Egészségközpont megnevezésű felépítmény épült fel társaságunk beruházásában.

Az engedélyes terv alapján megvalósult épületben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kialakításra kerültek orvosi rendelők és azokat kiszolgáló helyiségek is. Az épületben akadálymentes személyi felvonót is beépítettünk, mely jelentős mértékben növelte a beruházás költségeit. A hatályos és érvényes beépítési előírásokat figyelembe véve az Egészségközpont felső szintjén szakorvosi rendelőknél kialakított helyiségek mindenben megfelelnek az Önkormányzat egészségügyi alapellátását biztosító háziorvosi praxisok működtetésének is.

2015. júniusában igény merült fel értéknövelő pótmunkák elvégzésére, melyek részletes felsorolását jelen levelünk melléklete tartalmazza.

A kialakított Egészségközpont – az adott településrészen – az eddigi körülményekkel szemben - magas színvonalon tudja biztosítani a lakosság egészségügyi alapellátását illetve a gyógyszerellátását.

A kifejtettek alapján vételre felajánljuk a Rákosmente Önkormányzata számára a megjelölt felépítmény felső szintjén elhelyezett 3 orvosi szoba + a hozzá kapcsolódó helyiségeket

Jelen eladási ajánlatunkban a vétel tárgyát és vételárát a következők szerint jelöljük meg::

- a 137370 hrsz. alatt felvett, természetben 1170 Budapest, Zrínyi utca 226. szám alatt található „kivett bolt” megnevezésű 854 m² területű ingatlan, mint földrészlet **4129/10.000 tulajdoni hányadának vételárát: 5.987.050 Ft + Áfa**
- ezen az ingatlanon létesült Egészségközpont **felépítmény 4129/10.000 tulajdoni hányadának vételárát - mely 144,42 m²-nek felel meg - : 52.847.155 Ft +Áfa** összegben jelöljük meg.

A felépítmény vételára magában foglalja a jelen levelünk mellékletének III. 4.2,4.3, 4.4.,4.5.,4.6. pontban felsorolt valamennyi költséget, valamint 5 db parkoló kialakításának költségét is. Nem foglalja magában 7 db parkoló kialakításának költségeit. A vételár elemeit jelen levelünk mellékletének III. része részletesen tartalmazza.

Tisztelt Polgármester úr!

Társaságunk elsődleges célja olyan projekt létrehozása volt, mely hozzájárul a városrész orvosi, egészségügyi ellátásának színvonalasabbá tételéhez, s nem titkolt célunk volt, hogy társaságunk megfelelő referenciaként tudjon ezen beruházásra a későbbiekben hivatkozni. Mindezek érdekében fővállalkozónk a KÁTA ÉPSZÖV Kft is kiemelten kezelte ezen beruházást. Társaságunk a projekt lebonyolításával kapcsolatban jelen eladási ajánlatunkban a vételárak mértékénél nem számított fel bonyolítási díjat, célja az volt, hogy közel a bekerülési költségen valósítsa meg a beruházást, a referencia kialakítása érdekében.

Ezért a mellékletben megjelölt felépítmény négyzetméter ár a bekerülési költséget tartalmazza. Szeretnénk legalább nullszaldósan befejezni ezt a beruházást, ezért kérjük eladási ajánlatunk elfogadását. Megjegyezzük, hogy pl. mind a lépcsőház, mind a lift beruházási (bekerülési) értékének csak 41,29 %-át vettük figyelembe a vételár kialakítása során, az Önkormányzatra eső tulajdoni hányad alapján.

A fővállalkozónkkal történő egyeztetés alapján a vételárak megfizetésének esedékességét illetően további ajánlatunk, hogy amennyiben forrás oldalról nehézséget okozna a teljes vételár összegű megfizetése, a megjelölt összes vételár 70 %-ának + a teljes áfa megfizetése mellett a fennmaradó 30 %-nyi vételárat az Önkormányzat 2016. januárban is megfizetheti. A tulajdonjog azonban mind a földrészletre, mind a felépítmény vonatkozásában már a szerződés aláírásával átszáll az Önkormányzatra.

Tájékoztatjuk Polgármester urat arról, hogy az Egészségközpont építési munkái befejeződtek, a vízminta levételre került, ezen a héten történik meg az átadás-átvételi eljárás, s ezen a héten nyújtjuk be a használatbavételi engedély megadására irányuló kérelmünket, s folyamatban van az épületfeltüntetési vázrajz bonyolítása a földhivatali eljárásban.

Budapest, 2015. június 22.

Ajánlatunk elfogadásában bízva:

Tisztelettel:

Pharmoban Kft. mobil Szolgáltató
és Vagyongazdálkodó Kft.
1067 Budapest
Podmaniczky u. 31. II/11.
Melléklet: 24652924-2-42

2. SZ. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260381/2015

2015.09.08

BUDAPEST XVII.KER.

Szektor : 61

Belterület 137370 helyrajzi szám

1170 BUDAPEST XVII.KER. Zrínyi utca 226. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 844 (m2) törölő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 854 (m2) törölő határozat: 1158/1/2015/15.08.31

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alozttály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett egészségügyi központ	0	854	0.00

II. RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 168821/1/1998/98.08.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 4038/1973

törölő határozat: 168821/1/1998/98.08.17

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

* hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 4038/1973

törölő határozat: 168821/1/1998/98.08.17

jogcím:
jogállás: kezelő
név: KÖRÁNYAI KÖZÉRT VÁLLALAT
cím: 1100 BUDAPEST X.KER. Maglódi út 4

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 146909/1998/1998.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 168821/1/1998/98.08.17

törölő határozat: 146909/1998/1998.07.06

jogcím: jogutódlás -Kispesti Közért Vállalat közbenő kezelői jogán át-
jogállás: tulajdonos
név: DÉL-PESTI KÖZÉRT RT.
cím: 1181 BUDAPEST XVII.KER. Baross utca 12

* tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 105247/1/2013/13.09.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 146909/1998/1998.07.06

törölő határozat: 105247/1/2013/13.09.18

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Schön József
cím : 1170 BUDAPEST XVII.KER. Rezgő utca 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260381/2015

2015.09.08

Szektor : 64

BUDAPEST XVII.KER.

Belterület 137370 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 105247/1/2013/13.09.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 146909/1998/1998.07.06

törölő határozat: 105247/1/2013/13.09.18

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Schön Józsefné Turi Anna
sz.név: Turi Anna
cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Telepes utca 69

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 109971/1/2013/13.10.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 105247/1/2013/13.09.18

törölő határozat: 109971/1/2013/13.10.07

jogcím: vétel 97359/2013
utalás: II /4-5.
jogállás: tulajdonos
név: PHARMOBIL SZOLGÁLTATÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.
cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Podmaniczky utca 31. 2/11.

7. tulajdoni hányad: 440/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 109971/1/2013/13.10.07

jogcím: vétel
utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos
név: VEKTRUM KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1075 BUDAPEST V.KER. Rumnoch Sebástyén utca 15/b/2.
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 82915/1/2015/15.06.01

8. tulajdoni hányad: 560/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 82915/1/2015/15.06.01

jogcím: vétel
utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos
név: PHARMOBIL SZOLGÁLTATÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.
cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Podmaniczky utca 31. 2/11.

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 166769/1/2002/02.06.17

törölő határozat: 139510/1/2009/09.07.09

Perindítás
24.P.88092/1999/29-II.
jogosult:
név : Kittler Rudolf
cím : -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/260381/2015

2015.09.08

BUDAPEST XVII.KER.

Szektor : 64

Belterület 137370 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Ez a bejegyző határozat, érkezési idő: 97359/1/2013/13.09.16

törzsi határozat: 105247/1/2013/13.09.18

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:

név: PHARMOBIL SZOLGÁLTATÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1067 BUDAPEST VI.KER. Podmaniczky utca 31. 2/11.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra. Másra nem
 használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TALENTA Vagyongkezelő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
H-1025 Budapest, Zöldlomb u. 52-54.

Tel.: +36 30 754 9711

E-mail: talenta.kutsch@mail.datanet.hu



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Budapest, XVII. ker. Zrínyi u. 226. sz. alatt elhelyezkedő és 137370 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan önkormányzati része értékének becsléssel történő megállapítása.

Készült: egy eredeti példányban, 23 oldalon

Budapest, 2015. július 09.

Tartalomjegyzék

Címoldal	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Forgalmi értékbecslés szakértői vélemény	4
1. A megbízó megnevezése	4
2. A vagyonértékelés célja	4
3. Az ingatlanok azonosítása	4
4. Az értékelendő feladat, az értékelt jog megnevezése	4
5. A vizsgálat folyamata	4
6. Az alkalmazott értékelési módszer	5
7. Az ingatlanok tulajdonjoga, építéshatósági rendezettsége	6
8. Az ingatlanok elhelyezkedése, környezete, településen belüli fekvése	7
9. Az értékelt ingatlanok jellemzői	8
10. A szakértői feladat: az ingatlanok piaci forgalmi értékének megállapítása	12
11. A végleges forgalmi érték kialakítása	14
12. Rendelkezési jog	14
13. Mellékletek	16

VAGYONÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÖSSZESÍTŐJE (ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY)

Tárgy: : Budapest, XVII. ker. Zrínyi u. 226. sz. alatt elhelyezkedő és 137370 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan önkormányzati része értékének becsléssel történő megállapítása.

A tárgy szerinti ingatlan tehermentes, szabadpiaci forgalmi vagyon jelenértéke az ingatlan-nyilvántartási és a piaci forgalmi adatok értékelése alapján, a mai napon

nettó értékeken számolva

45 100 000 Ft,

azaz nettó negyvenötmillió-egyszázezer forint.

- forgalmi adó mentesek,
- az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik
- jelen vagyonértékelő szakértői véleményünk és a meghatározott értékek az aláírástól számított 90 napig érvényesek

Budapest, 2015. július 09.



dr. Kutsch Zoltán

MTA Köztisztviselője tagja,
a közgazdaságtudomány kandidátusa,
ingatlangazdálkodó szakközgazdász,
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő,
okleveles ingatlan gazdálkodó (M.REM - ESSEC Párizs),
PSZÁF vezető szakértő jelzálogbanki és banki területen,
VOSZ KMRSZ ingatlan vagyonértékelő szekciójának elnöke

TALENTA KFT.

1025 Budapest, Zöldlomb u. 52-54.
Adószám: 10281567-2-41



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. A megbízó megnevezése

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Polgármesteri
Hivatala, Vagyongkezelő Iroda
1173 Budapest, Pesti út 165.

2. A vagyonértékelés célja

Ingatlan vásárlás előkészítése.

3. Az ingatlanok azonosítása

Az ingatlan azonosítása:	
Helység:	1171 Budapest
Községi címe:	Zrínyi u 226.
Helyrajzi száma:	Hrsz: 137370
Tul. lap szerint:	Telek mérete 854 m ²
Jellege (tul. lap szerint):	Kivett bolt
Tulajdonosai:	Vektrum Kft, Pharmobil Kft.
Terhelések:	nincs

4. Az értékelendő feladat, az értékelt jog megnevezése

Az értékelendő feladat: a fent azonosított ingatlan értékének megállapítása, ezt követően a tervezett orvosi rendelő területének vizsgálata, értékének meghatározása.

5. A vizsgálat folyamata

A 3. pontban azonosított ingatlanon 2015. július 2-án helyszíni szemlét tartottunk. A szemle során az értékelési módszerek részletezése szerint vizsgáltuk:

- az ingatlan környezetét,
- illeszkedését a kerület szerkezetébe,
- a telek és a felépítmény állapotát, kialakítását.

6. Az alkalmazott értékelési módszer

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk, a

- a) piac összehasonlító elemzése,
- b) hozamszámításon alapuló értékelés,
- c) költségalapú értékelés

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra.

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2010** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az **EVS 2010** alábbi előírásait és irányelveit:

S4.07.	Piaci érték
S4.11.	Piaci bérleti érték
S4.63.	Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót.

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint:

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlanok értékelemait az alábbi csoportosításban vizsgáljuk:

W

MŰSZAKI	KÖZGAZDASÁGI (JOGI)	ESZTÉTIKAI / KÖRNYEZETI
építési övezet	használati jog	környezetbiztonság
közművesíttetés	közös tulajdon	légtér adottság
beépítettség	szolgalmi jog vagy kötelezettség	légszennyezés
beépítési mód	egyéb kötelezettség	zajhatások
építési mód	hatósági kötelezettségek	megközelíthetőség
alakíthatóság	újra előállítási költség	környezeti szomszédság
korszerűsíthetőség	avultság	erkölcsi kopás
felszereltség	egy- vagy többcélúság	funkcionalitás
funkciók	átalakíthatóság	bevezetettség
biztonsági előírások	megközelíthetőség	
tájékozás	szolgáltatási hálózat	
élettartam	parkolási lehetőség	
műemlék (jelleg) védettség	jövedelem termelő képesség	
üzemeltetési feltételek	fenntartási költség	
környezeti hatás	korszerűsítési költség	
talajadottságok (terepviszony)	vagyonvédelem	

7. Az ingatlan tulajdonjoga, építéshatósági rendezettsége

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga rendezett, az ingatlan nyilvántartásban szerepel, tulajdoni lapja egyértelműen tartalmazza az ingatlan azonosítási lehetőségeit, valamint a tiszta tulajdoni viszonyokat. Az ingatlan környezete hatósági szempontból rendezett. A területre elfogadott Városrendezési és Építési Szabályzat van.

A tulajdoni lap értékelése.

Ingatlan címe (ha van): Budapest, XVII. ker. Zrínyi u. 226.

• nyilvántartási státusa: külterület, belterület:	Kivett bolt
• telekkönyvi nyilvántartás helye:	Budapest XIV. ker. Földhivatal
• közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik	Budapest, XVII. ker.
• övezeti besorolása	-
• területe [ha]:	854 m²
• nyilvántartott összes aranykorona értéke:	
• művelési ága(i):	kivett
• bejegyzett tulajdonos(ok):	Vektrum Ker. és Szolg. Kft. 440/1000 részben Pharmobil Szolg. és Vagyonkezelő Kft. 560/1000 részben

• tulajdon megszerzésének jogcíme: vásárlás
• forgalomképessége: forgalomképes
- per és tehermentes: nem
- per alatt áll: nem
- bejegyzett haszonélvezet: nincs
- külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: nincs
- forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: nincs
- egyéb korlátozó tényező (pl. több éves haszonbérleti szerződés): nincs
- szolgalmi jogok: nincs
- terület művelője: tulajdonosok
- bejegyzett jelző: nincs

lu

8. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, településen belüli fekvése

A XVII. kerület Budapest keleti szélén helyezkedik el, a főváros legnagyobb kerülete, mintegy 55 km² területű. A kerület lélekszáma mintegy 86.000 fő. A kerületben és vonzáskörzetében mintegy 300.000 ember él (Pécel, Isaszeg, Maglód, Gyömrő, Ecser, stb.). Bár Budapest lakossága az elmúlt tíz év alatt jelentősen (mintegy 300.000 fővel) csökkent, a kerület lélekszáma folyamatosan nőtt, a budapesti kerületek közül a migrációs egyenleg a legnagyobb pozitív összegű. A kerületet kimagaslóan jó közbiztonsági helyzete is vonzóvá teszi. Északnyugaton a XVI. kerület, nyugaton a X. kerület, délnyugaton a XVIII. kerület, míg délkeleten Ecser és Maglód, keleten Pécel, északkeleten pedig Nagytarcsa határolja. Az egyik legszebb fekvésű pesti kerület, amely ugyanolyan magasan terül el, mint a Gellért-hegy. A pesti oldal legmagasabb pontja, az Arany-hegy (243 méter), is itt található, Rákoscsaba és Rákoskert határán. A kerület területén átfolyik a Rákos-patak.

A kerület ma kilenc településrészre tagozódik, úgymint: Akadémiaújtelep, Rákoscsaba, Rákoshegy, Rákoskeresztúr, Rákoskert, Rákosliget, Rákoscsaba-Újtelep, Madárdomb és Régiakadémiatelep. Ezek többsége XX. századi új településrész, közülük ketőnek, Rákoscsabának és Rákoskeresztúrnak századokra visszanyúló a történelme. Rákosliget és Rákoshegy a XX. század elején Rákoskeresztútból váltak ki és lettek önálló községek. A XIX. század végén e községek is fejlődésnek indultak, megnövekedett a lakosság lélekszáma. Megépült a két vasútvonal (Szolnok és Hatvan irányában), mely összeköttetést adott a múlt század végén nagyvárossá fejlődő Budapesttel. Sokan kerestek letelepedési lehetőséget a főváros határán kívül, ezért hatalmas területeket parcelláztak. A családi házas, kertvárosias jellegű kerület lakossága az 1970-80-as években a rákoskeresztúri lakótelepek építése, a rendszerváltást követően pedig a szuburbanizáció következtében növekedett, illetve növekszik. A népességnövekedés miatt jelentős, korábban zöld, vagy mezőgazdasági jellegű területeken épültek új lakóparkok és családi házas részek, illetve bővültek a már meglévők. A kerület közintézményei: 21 óvoda, 19 orvosi rendelő, 12 általános iskola, 4 bölcsőde, 3 gimnázium, 1 szakközépiskola. TESCO áruház is található a kerületben.

A kerület két vasútvonal (Miskolc, Szolnok) és a 31-es főút révén kapcsolódik az országos közlekedési hálózathoz. A kerület határában, a kerülethez három csomóponttal csatlakozva 2008-ban átadásra került az M0-s autópályát keleti szektorának (az M4-s autópályát az M3-s autópályával összekötő) szakasza, mely a kerület közlekedésében jelentős változást hozott, a főváros központi része gépkocsival 15-20 perc alatt elérhető. A fővárosi közlekedéshez több buszjáratral kapcsolódik az Őrs vezér térhez, a Kőbánya- Kispest csomópont-hoz, valamint a X. kerületi Liget térhez. Elnyert uniós forrás felhasználásával kezdődik a Pesti utat az Őrs vezér térről összekötő külön buszsáv megépítése, mely jelentősen javítja a kerület tömegközlekedési helyzetét. Mindezek ellenére a XVII. kerület telekár szempontjából Budapest egyik legolcsóbb területének számít. A jelenlegi gazdasági válság, banki hitelezés sem kedvez a beruházásoknak, a kereslet visszaesett.

A kerület Budapest azon részei közé tartozik, ahol a vizsgált méretű fejleszthető ingatlanok iránti kereslet a piaci hatások miatt visszafogott.

ler

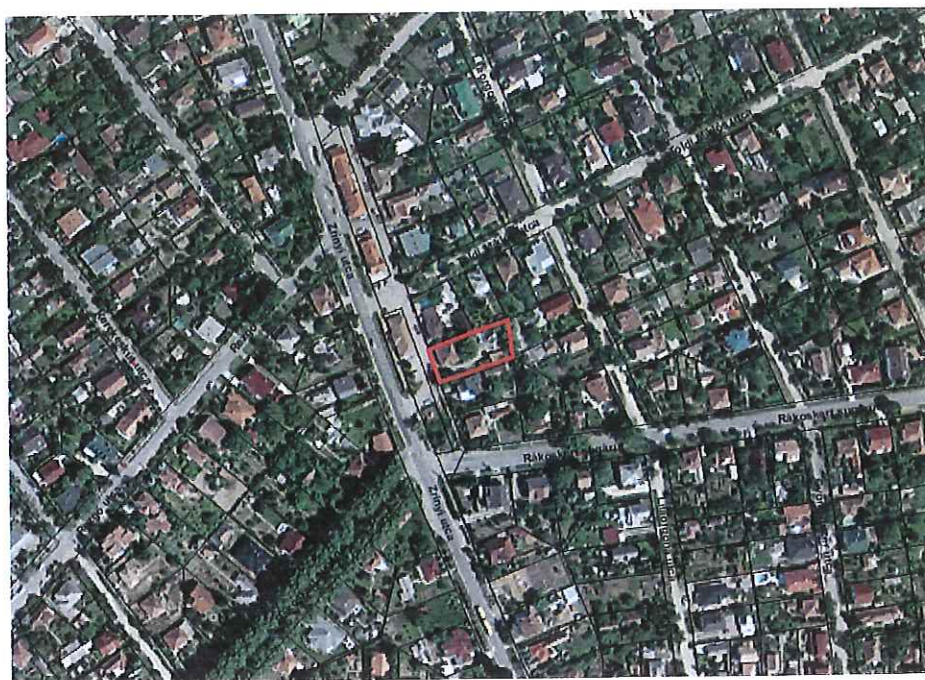
9. Az értékelt ingatlan jellemzői

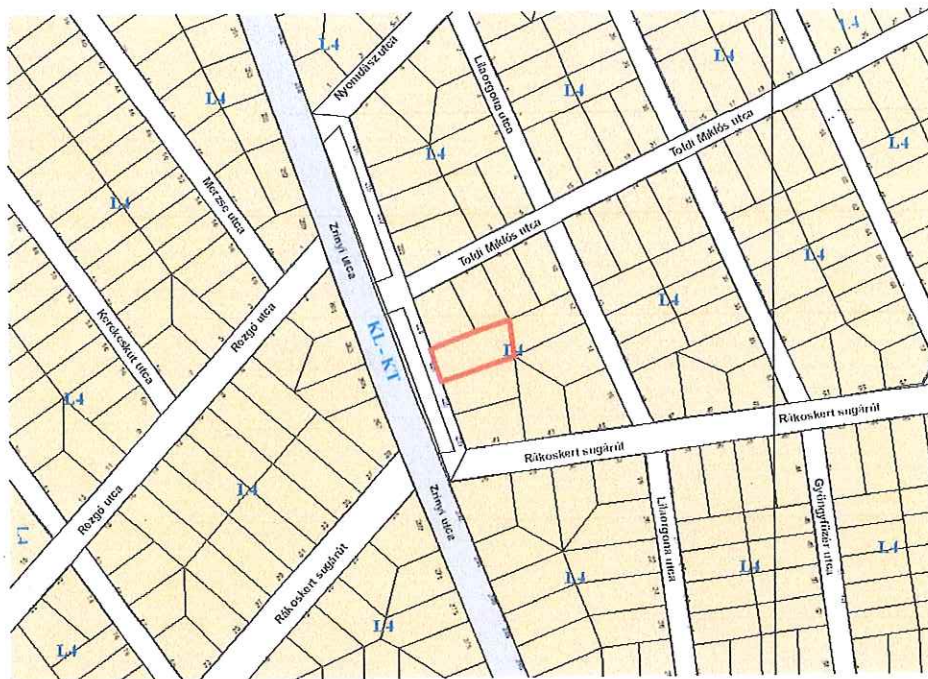
Az értékelt ingatlan a kerület központi részétől dél-keletre, a Pesti utat keresztező Zrínyi utcában helyezkedik el.

A szakvélemény tárgyát képező újonnan elkészült egészségügyi célokra szánt épület és telke értékelésekor külön vizsgáljuk az önkormányzat által megvásárolni kívánt ingatlanrészeket.

A vizsgált ingatlan megközelítése személygépkocsikkal, teherszállító járművekkel egyaránt könnyen lehetséges. A legközelebbi buszmegálló a Pesti úton található. A terület teljes közművel rendelkezik. A térség közintézményi ellátottsága közepes, környezetében családi házak, kereskedelmi és szolgáltató funkciót betöltő ingatlanok egyaránt megtalálhatók.

Az ingatlan a Google fényképen





Az ingatlan adatai

Az ingatlan az L4-XVII-18 övezetbe tartozik. Paraméterei:

A telek területe: 854 m²

Az előírt beépítési feltételek:

- beépíthetőség max. 25%
- szintterületi mutató max. 0,7
- legkisebb zöldfelület 50%
- legnagyobb építménymagasság 7,5 m

Az egészségügyi szolgáltatás céljára épült ingatlan jellemzői

A főbejárat és a lépcsőház az utca felől érhető el közvetlenül, közös szélfogón keresztül. A gyógyszerár a földszinten, a rendelők az emeleten találhatók.

Az épületben biztosított közforgalmú helyiségek akadálymentes megközelíthetősége. A két szint között akadálymentes felvonó is készült.

A szakorvosi rendelők tervezése során figyelembe vették a 60/2003. (X.20.) ESzCsM – az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimum-feltételekről – rendelet előírásait.

Az emeleten öt szakorvosi rendelő készült, amelyek közös váróhoz kapcsolódnak. **A rendelők közül 3 db-ot a kerület önkormányzata kíván megvásárolni.**

Az épület hagyományos falazott szerkezetekkel, közbenső vasbeton pillérekkel, monolit vasbeton födémekkel, két állószékes ácsszerkezettel, hornyolt cserépfedéssel épült. Az előírányzott POROTHERM 30 Klíma külső falak alatt beton sávalapok készültek.

A külső falakon 10 cm vastagságban hőszigetelő rendszer készült, polisztirol hőszigeteléssel, vékony vakolattal. A lábazati hőszigetelés vastagsága 8 cm, felületén víz-záró lábazatvakolat készült. A földszinti padlók is hőszigeteltek. A 4 beépítetlen pad-

lástér alatti födémen 20 cm vastagságú kőzetgyapot hőszigetelés került. A kiemelt homlokzati felületeken vékony faburkolat készült.

További épületszerkezetek:

- ☐ műanyag külső ablakok, fehér színben,
- ☐ műanyag külső bejárati ajtó, és szélfogó belső nyílászárók fehér színben,
- ☐ 10 cm vastag falazott válaszfalak,
- ☐ utólag szerelhető tokos belső fa ajtók,
- ☐ tálcás álmennyezet,
- ☐ kerámia és műanyag padlóburkolatok,
- ☐ betonelemes épület körüli járda,
- ☐ betonelemes parkolók,
- ☐ betonelemes belső út.

Alapadatok

Telek területe: **854 m²**

Beépített bruttó terület max: 213,5 m² 213,40 m²

Beépítettség **max. 25% 24,99%**

Zöldfelület min: 427 m² 444 m²

min. 50% 52,01%

Szintterületi mutató **0,7 0,49**

Építménymagasság **max. 7,5 m 7,03 m**

Földszinti padlószint: $\pm 0,00 = 177,10 \text{ mBf}$

Nettó alapterület:

Közös használatú terek: 33,18 m²

Gyógyszertár: 138,91 m²

Orvosi rendelők: 177,27 m²

Összesen: 349,36 m²

Az előírások szerint 20 db parkolót kell kialakítani, amelyet 5 telken belüli és 15 közterületi elhelyezéssel oldanak meg. A parkolóhelyek közül egy darab akadálymentes használat számára kerül kialakításra. Áruátvétel céljára egy darab behajtó, illetve rakodóhely készül.

A Budapest XVII. kerület Önkormányzatának felajánlott ingatlanrész meghatározása

A tulajdoni hányadok megoszlása

Vektrum Kft.:	4396/10.000
Pharmobil Kft.:	2276/10.000
Önkormányzat :	3328/10.000

Földszint közös

szélfogó	12,06 cs.m.kerámia
lépcsőház	14,64 cs.m.kerámia
gépész	6,48 kerámia

fü

összesen 33,36 m²

Földszint VektrumKft. tul.: 139,08 m²

Emelet

váró	52,01 cs.m.kerámia	
szakorvosi rendelő	18,00 műanyag	
szakorvosi rendelő	21,60 műanyag	
szakorvosi rendelő	18,00 műanyag	
szakorvosi rendelő	21,25 műanyag	(Pharmobil Kft. tul.rész)
szakorvosi rendelő	18,14 műanyag	(Pharmobil Kft. tul.rész)
előtér	1,80 kerámia	
öltöző	6,00 cs.m.kerámia/műanyag	
wc	1,68 kerámia	
teakonyha	5,21 kerámia	
mosdó	2,40 kerámia	
wc	1,08 kerámia	
mosdó	1,50 kerámia	
wc	1,35 kerámia	
wc	1,35 kerámia	(Pharmobil Kft. tul.rész)
akad.m.mosdó	5,90 cs.m.kerámia	(Pharmobil Kft. tul.rész)
összesen	177,27 m ²	

nettó terület összesen 349,71 m²

Emelet helyes területfelosztása lenne, ha a rendelők területi aránya szerint lenne felosztva az előtér és más közös helyiségek területe (WC használat nem tiltható meg a két tulajdonos ügyfeleinek, előtér használata is közös, nem szerepel rész a Pharmobil Kft.-re felosztva. Ennek alapján véleményünk szerint az emelet tulajdoni aránya a következőképpen alakul:

önkormányzat szakorvosi rendelő: $18,00 + 21,60 + 18,00 = 57,60 \text{ m}^2$
Pharmobil Kft.konzultációs szoba: $18,14 + 21,25 = 39,39 \text{ m}^2$

Közös terület az emeleten: $177,27 - 96,99 = 80,28 \text{ m}^2$ ebből:
arányos önkormányzati rész: 47,68 m²
arányos Pharmobil Kft. rész: 32,60 m²

Ennek megfelelően az ingatlan emeleti szintjéből
önkormányzati tulajdon $47,68 + 57,60 = 105,28 + 11,1$ (fsz. közösből)
Pharmobil Kft. tulajdon $32,60 + 39,39 = 71,99 + 7,59$ (fsz. közösből)

Tulajdonok mértékei:

önkormányzati $105,28 + 11,10 = 116,38 \text{ m}^2$
Pharmobil Kft. $71,99 + 7,59 = 79,58 \text{ m}^2$

További számításaink során, ha az önkormányzati tulajdonrészszel számolunk, akkor helyesen 116,38 m²-vel számolunk, nem fogadjuk el a 144,41 m²-es számot.

Leve

A telekár arányosítása is a fentiek alapján véleményünk szerint a két tulajdonos között a következő:

önkormányzat: 5.330.883 Ft + ÁFA

Pharmobil Kft.: 2.789.117 Ft + ÁFA

10. A szakértői feladat: az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, azok módszerei, az ingatlanok jellemzése.

Piaci összehasonlító és költségelemzés módszerével, valamint beruházás vizsgálatlall állapítható meg a forgalmi érték.

10.1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vesszük figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget és korrekciókat végzünk az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, az ingatlan típusa, kora, műszaki paraméterei, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piacom hasonló ingatlant speciális jellege miatt nem találtunk, így az összehasonlítás lehetőségével nem tudtunk élni.

10.2. Másik lehetőség a megtérülés vizsgálat

A hozam alapú ingatlan vagyoneértékelés során a vizsgált ingatlan várható hasznait vesszük figyelembe, tekintetbe véve az adott építési beépítési lehetőségeket. Esetünkben csak jelentős bizonytalansággal alkalmazható módszer.

10.3. Harmadik lehetőség nettó pótlási költség elvű értékelés (avultság figyelembevétele)

Ez a módszer az építési költségek adataiból és azok változásaiból indul ki. Feltételezzük, hogy egy kiegyensúlyozott ingatlanpiacon a befektető nem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyi annak megépítési költsége. Ezt a költséget az értékelés fordulónapján ismert építőipari árakból és a járulékos költségekből vezetjük le. Az így meghatározott pótlási értéket kell csökkenteni a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően. Különbséget kell tenni az épület és az épület újraépítése között. Ezt az értékelési elvet kizárólag épített ingatlanokra alkalmazzuk.

lv

Jelen esetben ez a módszer a megfelelő értékelési módszer.

Tapasztalati adat az ingatlan környezetében, hogy egy hasonló minőségi kivitelezéssel készült új épületet építési költsége 305.000 Ft.

A telket az ismert szerződés szerint 14.500.000 Ft-ért vette meg az eladó.

További számításaink során, ha az önkormányzati tulajdonrészrel számolunk, akkor helyesen 116,38 m²-vel számolunk, nem fogadjuk el a 144,41 m² -es számot.

Ezek alapján

a felépítmény emeleti részének értéke nettó pótlási költség elve alapján számítva

önkormányzati rész: 116,38 m² x 305.000 Ft = 35.495.900 Ft

Pharmobil Kft. rész: 79,58 m² x 305.000 Ft = 24.271.900 Ft

mindkét esetben nettó értéket számoltunk.

A telekár arányosítása is a fentiek alapján véleményünk szerint a két tulajdonos között a következő:

önkormányzat: 5.330.883 Ft + ÁFA

Pharmobil Kft.: 2.789.117 Ft + ÁFA

Az önkormányzat által megvásárolni szándékozott orvosi rendelő ingatlanrész értéke a fentiek alapján:

felépítmény 35.495.900 Ft

telekrész 5.330.880 Ft

összesen: 40.826.780 Ft

Értékelésünk során a pótmunkákat az építés részeként tekintettük és számoltuk bele a 305.000 Ft négyzetméterenkénti kivitelezési költségekbe. Kivételt képez ez alól az informatikához kötődő pótmunka értéke, amely a kapott információk szerint **nettó 1.643.342 Ft** volt, illetve a telekrendezés, kerítés építése, ami a tájékoztatás szerint **2.617.786 Ft** volt.

Ennek figyelembevételével az önkormányzat által megvásárolni szándékozott ingatlanrész (földrészlet, felépítmény részlet, telekrendezés és informatikai pótmunka) értéke:

felépítmény 35.495.900 Ft

telekrész 5.330.880 Ft

telekrendezés 2.617.786 Ft

informatika 1.643.342 Ft

összesen: 45.087.908 Ft

kerekítve: 45.100.000 Ft

h

11. A végleges forgalmi érték kialakítása

Fentiek alapján az önkormányzat által megvásárolni kívánt ingatlanrész értéke nettó értékeken számolva

45 100 000 Ft,

azaz negyvenötmillió-egyszázezer forint.

Fent meghatározott forgalmi érték:

- *forgalmi adó mentes,*
- *az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletik*
- *jelen vagyonértékelő szakértői véleményünk és a meghatározott érték az aláírástól számított 90 napig érvényes.*

12. Rendelkezési jog

Jelen értékbecslés kizárólag a következő feltételek mellett érvényes:

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban, illetve annak feltételezésével készült az értékbecslés.

Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.

Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata - beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így az ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.

Az ingatlan tulajdoni lapján lévő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen vagyonértékelésünk térítésmentes újraírására.

A vagyonértékelésünkben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.

Az értékbecslésben mellékletekként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát szolgálják.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatóak olyan rejtett, nem látható, vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

luta

Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárása és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje e veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.

Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.

Az érték megállapítás az EVS 2003 alapelvei szerint történt

Jelen értébecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért, vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity costot, stb.)

Budapest, 2015. július 09.



dr. Kutsch Zoltán

MTA Köztestülete tagja,
a közgazdaságtudomány kandidátusa,
ingatlangazdálkodó szakközgazdász,
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő,
okleveles ingatlan gazdálkodó (M.REM - ESSEC Párizs),
PSZÁF vezető szakértő jelzálogbanki és banki területen,
VOSZ KMRSZ ingatlan vagyonértékelő szekciójának elnöke.

TALENTA KFT.
1025 Budapest, Zöldlomb u. 52-54.
Adószám: 10251567-2-41



13. Mellékletek

A vizsgált ingatlant bemutató képek

Tulajdoni Lapok

Helyszínrajz

Alaprajzok

A vizsgált ingatlant bemutató képek



A Zrínyi utca



A Zrínyi utca másik irányban



Bejárat és gyógyszeresztári rész



Jelentős tereprendezés után



A felépítmény az udvar felől



Közös földszinti bejárat és fogadórész



Szociális helyiség az emeleten



Mozgáskorlátozottak emeleti WC-je



Az emeleti közös terület és váró



Orvosi rendelő



Orvosi rendelő

Handwritten signature



Lépcső az emeletre



Emeleti folyosó szemben a Pharmobil része

Tulajdoni Lap

Takarnet Földhivatali Információs Rendszer

1. oldal, összesen: 1 oldal



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal
Budapest, XIV., Bem tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/195931/2015
2015.07.02

Szektor : 61

BUDAPEST XVII. KER.

Belterület 137370 helyrajzi szám

1170 BUDAPEST XVII. KER. Zrínyi utca 226. "Földhivatal alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett bolt

0

854

0.00

I. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 440/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 109971/1/2013/13.10.07

jogcím: vétel

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: VENTRUM KERESKEDELMIS ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1075 BUDAPEST V. KER. Rumnach Sebestyén utca 15/b/2.

8. tulajdoni hányad: 560/1000

bejegyző határozat, érkezési idő: 82915/1/2015/15.06.01

jogcím: vétel

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: PHARMABIL SZOLGÁLTATÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Podmaniczky utca 31. 2/11.

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

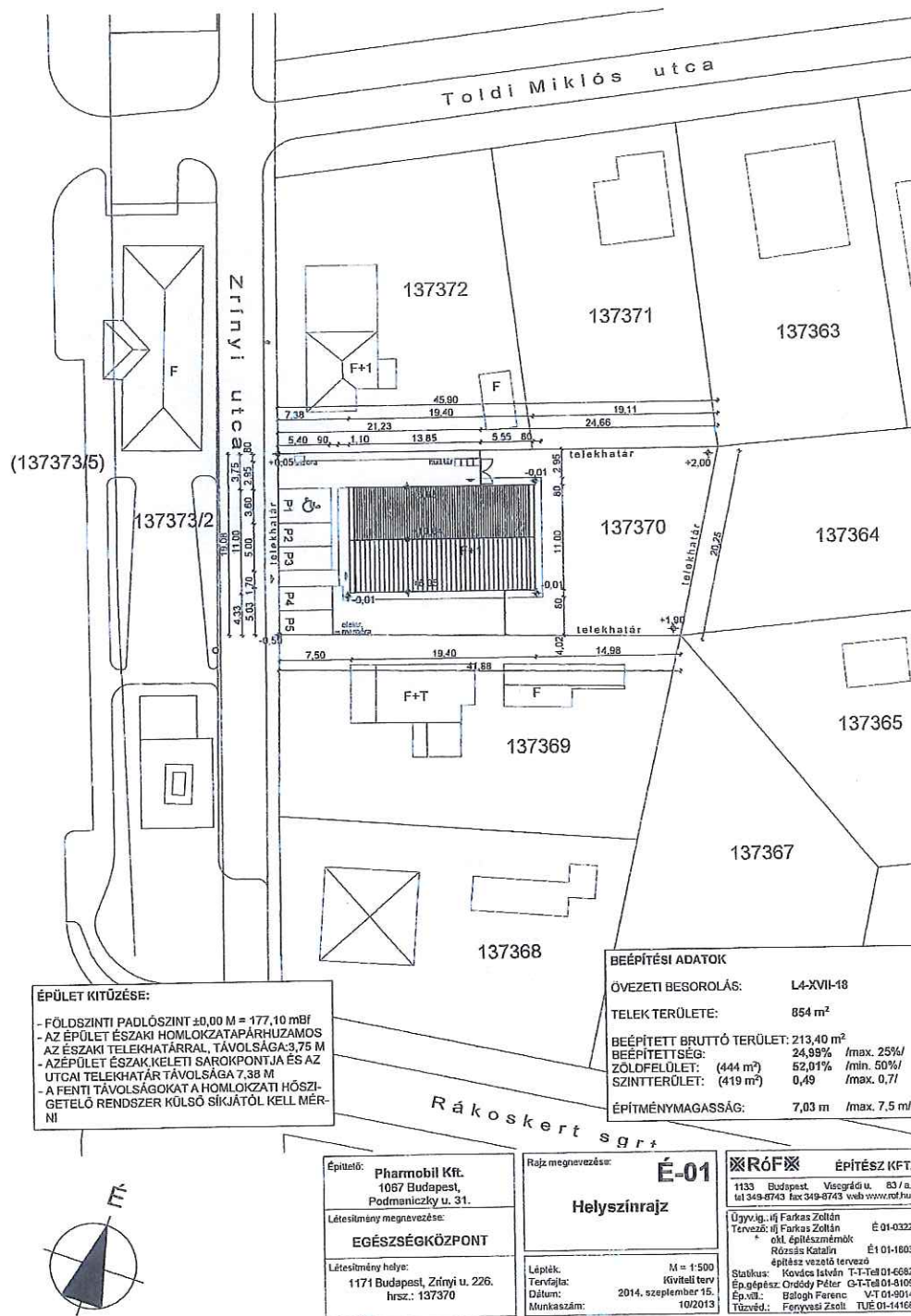
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

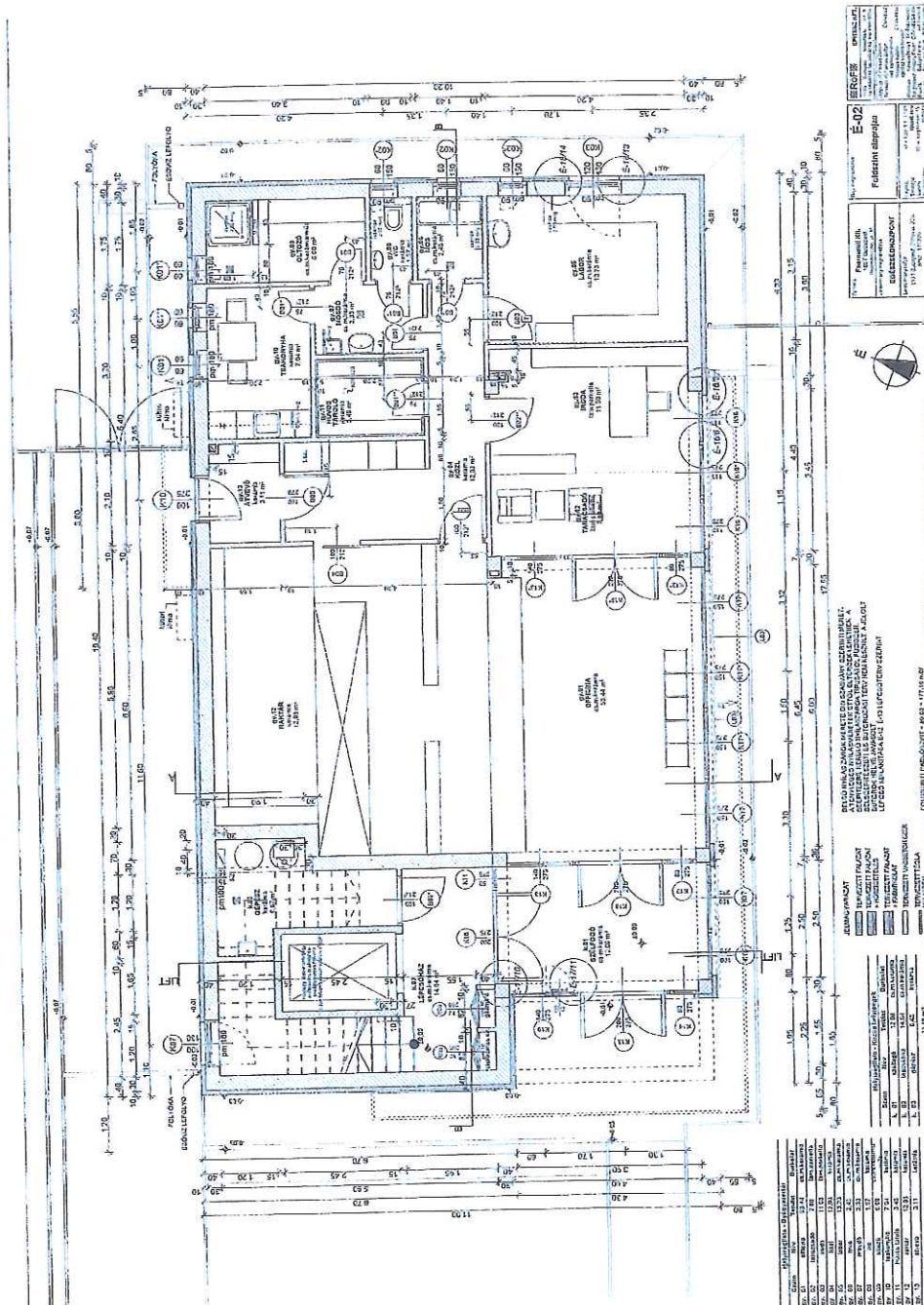
<https://www4.takarnet.hu/frames5.html>

2015.07.02.

Helyszínrajz



Földszint alaprajz



Ami

[illegible]



RÁKOSMENTE
RÁKOSMENTI FŐVÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

4. sz. melléklet

Budapest Főváros XVII. kerület Rákospentei Polgármesteri Hivatal 1656 Budapest, XVII., Pesti út 165. Pf.: 110	
Érkezett:	2015 AUG 14.
Üi.: Vektrum Kft.	Ikf.sz.: 2-654/5
M.: —	E.: Gop

Pharmobil Kft.

Iktatószám: / / /2015.

Telefon: +36 1 253 3309

1067 Budapest,
Podmaniczky u. 31. II/11. sz.

Tisztelt Pharmobil Kft.!

Egy korábbi időszakban Budapest Főváros XVII. kerület Rákospente Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére írt levélben, megvásárlásra ajánlották a **Vektrum Kft.** (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 15/b/2.) 4400/10000-ed arányú tulajdonát képező, és a **Pharmobil Kft.** (székhely: 1067 Budapest, Podmaniczky u. 31. II/11. sz.) 5600/10000-ed arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest XVII. kerület, belterület 137370 helyrajzi számú, természetben a 1174 Zrínyi utca 226. szám alatti 854 m² területű ingatlan és az azon épült 349,71 m² alapterületű Egészségközpont megnevezésű felépítmény**

4129/10000 tulajdoni hányadát.

Ajánlatukat megfontolásra érdemesnek tartottuk, ezért az Önkormányzat független szakértőt kért fel az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, továbbá az ingatlant szemrevételezéssel megtekintettük valamint áttekintettük az övezeti besorolását, felmértük az ingatlan hasznosíthatóságának lehetőségeit.

Mindezeket megfontolva és az összes körülményt figyelembe véve az Önkormányzat a 137370 helyrajzi számú 854 m² területű ingatlan és az azon épült 349,71 m² alapterületű Egészségközpont megnevezésű felépítmény 4129/10000 tulajdoni hányadáért összesen

43.000.000 Ft + Áfa

összegű ellenértéket tart elfogadhatónak.

Tájékoztatom, hogy jelen levelem nem minősül az Önkormányzat vételi ajánlatának. Az adásvételről, illetőleg az eladási ajánlat elfogadásáról Budapest Főváros XVII. kerület Rákospente Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XVII. kerület Rákospente Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3309; Fax: +36 1 253-3490;

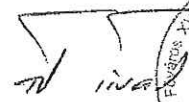
E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

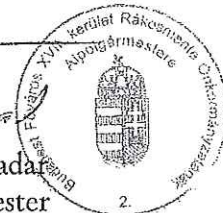
gyakorlásáról szóló 33/2013. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet értelmében a Képviselő-testület döntése szükséges.

Amennyiben a fenti összegben meghatározott ellenértéket elfogadhatónak tartják, kérem keressék meg Önkormányzatunkat, a tulajdonosok cégszerű aláírásával jegyzett hivatalos eladási ajánlattal.

Budapest, 2015. augusztus 4.

Üdvözlettel:


Fohsz Tivadar
alpolgármester







BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3309; Fax: +36 1 253-3490;
E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

Fohsz Tivadar

Feladó: Dr Deénes Sándor <drdenes2@t-online.hu>
Küldve: 2015. augusztus 24. 8:41
Címzett: Fohsz Tivadar
Másolatot kap: 'Titkárság'
Tárgy: RE: Zrínyi rendelő - módosított eladási ajánlat megküldése
Melléletek: Eladási ajánlat módosítása 15 0817.docx

Tisztelt Alpolgármester úr!

Csatoltan küldöm a Pharmobil Kft módosított eladási ajánlatát.

Tisztelettel:
dr. Deénes Sándor

From: Fohsz Tivadar [<mailto:Fohsz.Tivadar@rakosmente.hu>]
Sent: Friday, August 14, 2015 1:09 PM
To: Dr Deénes Sándor
Subject: Zrínyi rendelő

Tisztelt Dénes Úr!

Mellékelten küldöm levelünket a Zrínyi utcai rendelő tárgyában. A levelet postai úton is eljuttatjuk Önökhöz.

Üdvözlettel

Fohsz Tivadar

This email has been protected by YAC (Yet Another Cleaner) www.yac.mx



Ezt az e-mailt az Avast víruskereső szoftver átvizsgálta.
www.avast.com

This email has been protected by YAC (Yet Another Cleaner) www.yac.mx

2-654/2015.

Fohsz Tivadar Alpolgármester úr részére.
1173 Budapest
Pesti út 165

Tárgy: Eladási ajánlat módosítása

Budapest Főváros XVII. kerület Rákócsmeni Polgármesteri Hivatal 1656 Budapest, XVII., Pesti út 165. Pf.: 110	
Erkezett: 2015. SZEPTEMBER 02.	
Üi.: Véressé G.	Ikt.sz.: 2-654/17
	E.: Csop

Tisztelt Alpolgármester úr!

A 2015. augusztus 14-i keltezésű levelében arról tájékoztatta társaságunkat, hogy a 1170 Budapest, Zrínyi utca 226. szám alatti **854 m² területű** földrészlet valamint a telken - összesen 349,71 m² alapterületű Egészségközpont megnevezésű felépítmény **4129/10000 tulajdoni hányadának együttes ellenértékéért 43.000.000 Ft + Áfa** összeget tart az Önkormányzat elfogadhatónak.

Ezen ellenérték mértékével kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük.

Előljáróban utalunk arra, hogy az előző eladási ajánlatunkban és mellékletében meghatározott földrészlet s a feltüntetett többi költség is mint ténylegesen felmerült, s igazolható költségek voltak. Ajánlatunkban feltüntetett m² ár szintén a kivitelezővel kötött szerződéshez igazodott.

Az adott építménnyel kapcsolatos m² ár, illetve a forgalmi érték megállapítása több tényezőtől függ, melyek közül úgy tűnik, hogy az Önök által felkért szakértő nem vett mindent figyelembe.

A fővállalkozóval történő szerződéskötéskor és díjmegállapodás során – díjnövelő tényezőként - ugyanis el kellett fogadnunk azt, hogy megrendelésünk és kérésünk alapján a fővállalkozó egyéb munkáit átszervezve soron kívül kezdte el a munkát, melyet magas színvonalon s szoros határidőn belül kellett elvégeznie. A díjmegállapodás során társaságunkat elsődlegesen nem az üzleti haszon elérése vezérelte, hanem – mint azt már előző levelünkben részletesen kifejtettük-, megfelelő referenciákkal rendelkező fővállalkozó bevonásával kifejezetten színvonalas Egészségközpontt kívántunk létrehozni a lakosság igényeinek kielégítése érdekében, szoros határidőn belül. Éppen ezért nem „nyomott” áron illetve a szakértők által alkalmazott „általános árban” állapodtunk meg a fővállalkozóval pontosan azért, hogy az építmény minden szempontból kifogástalan legyen, kizárva annak még az esélyét is, hogy a vállalkozó valamilyen munkánál „spóroljon”. Az építőiparban lévő kínálati piac lévén a vállalkozói árak nagy szórást mutatnak, azonban tapasztalatunk az, hogy az olcsóbb munka a végén jóval többbe kerül, mint egy megbízható vállalkozó alkalmazása magasabb díjazás mellett.

Úgy véljük, ezt a célt elértük, a beruházás 8 hónap alatt elkészült, a pótmunkákkal együtt. A használatbavételi eljárás során illetve egyéb hatósági helyszíni szemlék során elismerő jelzőkkel illették az ingatlant. Ennek a képnek a kialakításához természetesen hozzájárultak azok a pótmunkák, melyek az engedélyes tervben nem szerepeltek, melyeket ugyanakkor az ingatlan tulajdonosainak mindenképpen el kellett volna végeztetnie a későbbiek folyamán. Azért döntöttünk a pótmunkák elfogadása mellett, mert az építési, technológiai folyamatba beilleszkedve kevesebb költséggel járt, mintha azokat a tulajdonosoknak kellett volna a későbbiek során elvégeztetni. Ajánlatunkban tehát nem egy általában elérhető vételárra tettünk javaslatot, hanem a társaságunk finanszírozásában ténylegesen felmerült költségeink megtérítését kértük.

Kétségtelen, hogy mindezekkel kapcsolatban hivatkozhatnak arra, hogy mindez a beruházó érdekkörébe tartozik. Mindezeket azért ismételtük meg, hogy egyértelművé tegyük: korábbi ajánlatunk a bekerülési költséget és ténylegesen felmerült költségeinket tartalmazta.

Elfogadjuk azonban azt a helyzetet, hogy a vételár mértéke a felek megállapodásától függ, s a vevő nem köteles minden költséget automatikusan megtéríteni a beruházó (eladó) felé.

Ugyanakkor hivatkozunk arra, hogy amennyiben az Ön által közölt ellenértékből levonjuk a földrészlet árát, a felépítmény vonatkozásában 256.000 Ft négyzetméterárat kapunk, mely érték már jelentősen a bekerülési költség alatt van, nem is említve a pótmunkákat és egyéb költségeket. Amennyiben pl. a ténylegesen felmerült, társaságunk által finanszírozott a lift bekerülési költségét (6,5 M) ugyancsak figyelembe vennénk (pótmunkák nélkül), **akkor 211.293 Ft-os négyzetméter árat kapnánk, mely mélyen alatta van a tényleges kivitelezési költségeknek.**

Ezek a számok is igazolják, hogy első ajánlatunk során a bekerülési költséggel és egyéb felmerült kiadásokkal számolva un. 0 szaldós ajánlatot tettünk.

Minden körülményt mérlegelve azonban **eladási ajánlatunkat a következők szerint módosítjuk**, több felmerült költségnek társaságunk által történő magára vállalásával: Módosított ajánlatunkat az alábbiak szerint tesszük meg a 4129/10000 tulajdoni hányad (144,4 m²) vonatkozásában:

A javasolt vételár az alábbi elemekből tevődik össze:

Földrészlet vételárának arányos része:	5.987.050 Ft + Áfa
Felépítmény bekerülési költsége	
(fővállalkozónak kifizetendő) :	43.800 .000 Ft + Áfa
Pótmunka (informatikai vezérlők, stb)	1.643.342 Ft + Áfa
Összesen:	<u>51.430.392 Ft + Áfa</u>

Ezen ajánlatunk alapján eredeti eladási ajánlatunkat **közel 7,5 M forint összeggel csökkentettük** (7.403.813 Ft) melyet társaságunk veszteségként számol el.

A földrészlet vételárát nem tudjuk csökkenteni, kérjük elfogadását, hiszen a földrészlet tulajdoni hányadának megfelelő tulajdonjogát ténylegesen a vevő szerzi meg, s ezen tényleges költséget a felépítmény bekerülési értékében nem szerepeltettük.

A felépítmény bekerülési költségét ugyanakkor csökkentettük a fővállalkozónak eddig kifizetett, s kifizetendő mértékre.

A pótmunkák köréből a nagyobb összegű pótmunka költségét (a kiviteli tervekben nem szereplő, így a fővállalkozó költségvetésében sem szereplő kerítések bontása, újak építése, stb) költségeit társaságunk magára vállalja. Megjegyezzük ugyanakkor, hogy ezen munkákat az új tulajdonosoknak későbbi időpontban egyébként is el kellett volna végeztetnie.

Az informatikai vezérlők stb. pótmunka arányos részét azonban változatlanul kérjük megtéríteni, mivel ezek a tervekben nem szerepeltek, ugyanakkor ezek kifejezetten az orvosi rendelők részére kerültek kialakításra 2015. június- júliusában.

Utalunk arra, hogy pl. a lift bekerülési költségét a vételárban nem vettük figyelembe, annak csak **négyzetméterének 4129/10000 részét vettük alapul** a felépítmény bekerülési költségénél. **Ez önmagában 6,5 millió forinttal kevesebb vételárat jelent az Önkormányzat számára.** Az ajánlatunkban szereplő 43.800.000 Ft-ból, ha levonjuk a 6.500.000 Ft-ot: 258 e Ft négyzetméterárat kapunk, mely szám szintén módosított ajánlatunk elfogadhatóságát alapozza meg.

Ezen módosított eladási ajánlatunk, s a megjelölt **51.430.392 Ft + Áfa** együttes vételár kizárólag a **4129/10000-ed (144,4 m²) Önkormányzat részére történő eladására vonatkozik az alábbiakban felsorolt 137370/A/2 hrsz. és 137370/A/4 hrsz. tulajdoni illetőség 1/1 arányban történő átruházásával.**

Tisztelt Alpolgármester úr!

Tájékoztatjuk arról, hogy az Egészségközpontra vonatkozó társasház alapító okirat időközben aláírásra került a tulajdonostársak (Vektrum Kft, Pharmobil Kft) által, melynek rendelkezéseinek egy részét módosítjuk az Önök által megjelölt 4129/100000 –es tulajdoni hányadra vonatkozóan annak érdekében, hogy az Önkormányzat tehermentes, önálló tulajdoni illetőségeket szerezzen meg 1/1 arányban, mely külön tulajdon - az osztatlan tulajdonközösség helyett – önmagában szintén értéknövelő tényező.

Az eladásra felkínált tulajdoni illetőségek ennek megfelelően a **137370/A/2 hrsz., valamint 137370/A/4 hrsz.** alatti társasházi albetétben felvett külön tulajdoni illetőségek, a hozzájuk tartozó eszmei hányaddal, melynek részletezése a következő:

1.

A Pharmobil Kft tulajdonát képező „orvosi rendelő” megnevezésű egységek 1/1 arányban: 137370/A/2 hrsz. társasházi albetétként felveendő társasházi tulajdoni illetőség (tulajdoni különlap) 1170 Budapest, Zrínyi utca 226. szám emelet 1.sz. alatti

<i>r. 02 szakorvosi rendelő</i>	<i>18,00 m²</i>
<i>r. 03 szakorvosi rendelő</i>	<i>21,60 m²</i>
<i>r. 04 szakorvosi rendelő</i>	<i>18,00 m²</i>
összes terület:	57,60 m2

valamint a hozzá tartozó II. pontban meghatározott Közös területekből, illetve közös tulajdonból 1821/ 10.000 -ed tulajdoni (eszmei) hányad

2.

A Pharmobil Kft tulajdonát képező „kiegészítő helyiségek” megnevezésű egységek 1/1 arányban 137370/A/4 hrsz. társasházi albetétként felveendő társasházi tulajdoni illetőség: (tulajdoni különlap) 1170 Budapest, Zrínyi utca 226. szám emelet 3.sz. alatti

<i>r. 01 váró</i>	<i>52,01 m2</i>
<i>r. 07 mosdó</i>	<i>2,40 m2</i>
<i>r. 08 öltöző</i>	<i>6,00 m2</i>
<i>r. 09 wc</i>	<i>1,08 m2</i>
<i>r. 10 teakonyha</i>	<i>5,21 m2</i>
<i>r. 11 mosdó</i>	<i>2,40 m2</i>
<i>r. 12 wc</i>	<i>1,08 m2</i>
<i>r. 13 mosdó</i>	<i>1,50 m2</i>
<i>r. 14 wc</i>	<i>1,35 m2</i>
összes terület	73,03 m2

valamint a hozzá tartozó II. pontban meghatározott Közös területekből, illetve közös tulajdonból: 2309 / 10.000 –ed tulajdoni (eszmei) hányad

3.

Az Ingatlan Tulajdoni hányadok szerinti m2 felosztása:

137370/A/1 hrsz.:	139,08 m2 külön tulajdon, 14,67 m2 közös terület	=	153,75 m2
137370/A/2 hrsz.:	57,60 m2 külön tulajdon, 6,07 m2 közös terület	=	63,67 m2
137370/A/3 hrsz.:	46,64 m2 külön tulajdon, 4,92 m2 közös terület	=	51,56 m2
137370/A/4 hrsz.:	73,03 m2 külön tulajdon, 7.7 m2 közös terület	=	80,73 m2
összes terület:			349,71 m2

4.

Tulajdonosonkénti négyzetméter felosztása az ajánlatunk elfogadása esetén megkötendő adásvételt követően :

- A. Vektrum Kft: 137370/A/1 hrsz: 139,08 m2 külön tulajdon, 14,67 m2 közös terület = 153,75 m2
- B. Önkormányzat:
- | | | |
|---|---|----------|
| 137370/A/2 hrsz.: 57,60 m2 külön tulajdon, + 6,1 m2 közös terület | = | 63,67 m2 |
| 137370/A/4/hrs: 73,03 m2 külön tulajdon 7,70 m2 közös terület | = | 80,73 m2 |
- C. Pharmobil Kft
- | | | |
|---|---|------------------|
| 137370/A/3 hrsz.: 46,64 m2 külön tulajdon, 4,8 m2 közös terület | = | 51,56 m2 |
| MINDÖSSZESEN: | | 349,71 m2 |

5.

Eszmei hányadok megoszlása:

137370/A/1 hrsz.: 4396/ 10.000
137370/A/2 hrsz.: 1821/ 10.000
137370/A/3 hrsz: 1474/ 10.000
137370/A/4 hrsz 2309 / 10.000,
összesen: 10.000/ 10.000

Az eladásra felkínált **137370/A/2 hrsz., valamint 137370/A/4 hrsz.alatti külön tulajdoni illetőséget képező ingatlanok együttes négyzetmétere** 63,67 m2 + 80,73 m2 = 144,4 m2.

A 144,4 m2 az egészhez viszonyítva (349,71 m2) 4129/10000 –ed felel meg, azaz azonos az Ön által levelében megjelölt 4129/10000-es tulajdoni hányaddal.

Amennyiben a **137370/A/2 hrsz., valamint 137370/A/4 hrsz.** külön tulajdonokat megillető eszmei hányadokat adjuk össze 1821/10000 + 2309/10000 , a kerekítések miatt 4130/10000 –ed tulajdoni hányad kerül átruházásra. A társasházi külön tulajdon átruházásával az Önkormányzat tehermentes külön tulajdonjogokat szerez 1/1 arányban, mely tulajdoni illetőségek – az osztatlan közös tulajdonnal szemben - szabadon átruházhatók, illetve terhelhetők.

Tisztelt Alpolgármester úr!

Mint azt előző levelünkben Polgármester Úrnak kifejtettük, társaságunk elsődleges célja olyan projekt létrehozása volt, mely hozzájárul a városrész orvosi, egészségügyi ellátásának színvonalasabbá tételéhez, s nem titkolt célunk volt, hogy társaságunk megfelelő referenciaként tudjon ezen beruházásra a későbbiekben hivatkozni. Reméljük, hogy társaságunk előfinanszírozásával és kockázatvállalásával szoros határidőn belül megvalósult beruházás elnyeri mind az Önkormányzat, mind a lakosság tetszését.

Mindezek alapján bízunk abban, hogy a módosított eladási ajánlatunkban közölt - jelentősen csökkentett vételárat – kifejtett indokaink alapján - elfogadhatónak tartják. Kérjük, hogy ajánlatunk értékelése keretében a helyszínen tartsanak szemlét, összevetve tapasztalataikat az általunk leírtakkal.

Módosított ajánlatunk elfogadásában bízva:

Budapest, 2015. augusztus 17.

Tisztelettel:

Pharmobil Kft



RÁKOSMENTÉ
MODERN KERTVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐI IRODA
ÉPÍTÉSHATÓSÁGI CSOPORT

ÉTDR ügyazonosító: 201500042411

ÉTDR iratazonosító: IR-000400339/2015

Iktatószám: 6-538/ 12 /2015.

Ügyintéző: Nyíri László

Telefonszám: +36 1 253-3510

Tárgy: a 1171 Budapest, Zrínyi utca 226. szám 137370 hrsz. alatt felépített egészségközpont használatbavételének engedélyezése

H A T Á R O Z A T

A PHARMOBIL Kft. (székhelye: 1067 Budapest, Podmaniczky u. 31. szám) kérelmére a Budapest XVII. ker. Zrínyi utca 226. szám 137370 hrsz. alatt felépült gyógyszerterát, szakorvosi rendelőket és egy darab 1000 kg./13 személy teherbírású személyfelvonót magába foglaló egészségközpont a használatbavételi engedélyt megadom.
Engedélyem határozatlan ideig hatályos.

Kötelezem a PHARMOBIL Kft.-t, hogy engedélyem jogerőre emelkedésétől számított kilencven napon belül az elmaradt kertészeti munkákat pótolja, valamint az energetikai tanúsítványt is töltsse fel az Országos Építési Nyilvántartásba (továbbiakban: OÉNY).

Felhívom figyelmét, hogy a megállapított határidőt tartsa be, mert nem teljesítés esetén a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket) 61. § (2) bekezdése értelmében természetes személy esetén 500. 000.- Ft-ig, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén pedig 1. 000. 000 Ft-ig terjedhető és ismételhető eljárási bírság kiszabása iránt intézkedem.

Budapest Főváros Kormányhivatala X. Kerületi Hivatala - Népegészségügyi Osztály BP-10R/025/07113-3/2015 számú 2015. augusztus 10-én kelt szakhatósági állásfoglalásával az engedély megadásához az alábbi feltételekkel járult hozzá:

„1. Az emeleti főhomlokzat üvegét a padlószinttől embermagasságig biztonsági üvegfóliával kell ellátni.

2. A lépcsőházban a korlátot biztonságosan kell rögzíteni.

3. Azokban a helyiségekben, ahol még nem ismert a szakrendelés szakmakódja és nem kialakított az orvosi csapteleppel ellátott kézműos és kétmedencés mosogató, utólag a funkció ismeretében mindkét vízvételi helyet biztosítani kell.

4. Az épületben tevékenykedő egészségügyi szolgáltatóknak az egészségügyi szolgáltatás nyújtásához egyénileg (szolgáltatónként) működési engedélyt kell kérni Hivatalunktól.”



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTÉ ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;

E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

1

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya BPS/003/03563-4/2015 számú szakhatósági állásfoglalás rendelkező része az alábbiakat tartalmazza:

„A Pharmobil Kft. (1171 Budapest, Zrínyi u. 226.) építető kérelmére, indult a 1171 Budapest Zrínyi u. 226. sz., 137370 helyrajzi szám alatti ingatlanon épült egészségközpont és abban létesült 1000 kg teherbírású 17-0607 azonosító számú személyfelvonó berendezés használatbavételi eljárása keretében a fenti iktatószámmon benyújtott megkeresésére a következő

szakhatósági állásfoglalást adom.

Tárgyi létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárás keretén belül 320/2010. (XII. 27.) és 321/2010. (XII. 27.) kormányrendelet alapján rám ruházott hatáskörön belül a használatbavételhez az alábbi kikötésekkel

HOZZÁJÁRULOK.

A felvonó berendezésekre vonatkozó kikötések:

1. Az üzemeltető a berendezés üzemeltetése során, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotáról, rendszeres és szakszerű karbantartásáról, javításáról, továbbá a szükséges és előírt műszaki biztonságtechnikai felülvizsgálatáról, rendszeres ellenőrzéséről, valamint az üzemeltetés és a használat módjának folyamatos figyelemmel kíséréséről köteles gondoskodni.

2. A berendezést csak a használatbavételi engedélyben meghatározott célra és a rendeltetésének megfelelő módon szabad használni.

3. Az üzemeltető, az üzemügyeletes köteles a felvonóról, mozgólépcsőről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fmr.) 17., illetőleg 19. §-ában foglalt kötelezettségeinek eleget tenni.

A szakhatósági közreműködésért megállapított 11.000 Ft eljárási költség befizetése megtörtént.

E szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak a kérelmet érdemben elbíráló határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

A határozat közlésétől számított tizenöt napon belül lehet fellebbezést benyújtani. Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni. A fellebbezés illetékköteles, mértéke 30.000 Ft, melyet előzetesen kell megfizetni.

A fellebbezést a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályhoz címezve, de közigazgatási hatóságomnak kell benyújtani.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél fellebbezését benyújthatja:

- -postai úton hatóságom címére feladva,
- -papír alapon hatóságom ügyfélszolgálatán, integrált ügyfélszolgálaton (kormányablak) vagy Építésügyi Szolgáltatási Ponton,
- -amennyiben jelen döntés számára elektronikusan került kézbesítésre, úgy elektronikus úton az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (a továbbiakban ÉTDR) keresztül.

A fellebbezés papír alapú benyújtása esetében az illetéket illetékbélyeg formájában, míg amennyiben azt elektronikusan nyújtják be, akkor a 11784009-15517007-10400009 számlaszámra utalva kell leróni. Az átutalás közleményeként a befizető nevét, az ÉTDR ügyszámot, a befizetés jogcímét (fellebbezési illeték) fel kell tüntetni. Az illeték befizetését a fellebbező igazolni köteles.



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;

E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

INDOKOLÁS

A 6-822/20/2014. számú 2014. augusztus 21-én kelt határozatunkkal a PHARMOBIL Kft. (székhelye: 1067 Budapest, Podmaniczky u. 31. szám) kérelmére a Budapest XVII. ker. Zrínyi utca 226. szám 137370 hrsz. alatti ingatlanra tervezett gyógyszerterárium, szakorvosi rendelőket és egy darab 1000 kg./13 személy teherbírású személyfelvonót magába foglaló egészségközpont építésére az építési engedélyt megadtam.

Építtető 2015. augusztus 5-én kérelmezte a létesítmény használatbavételének engedélyezését.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljárási kódex) 6. melléklet I. táblázat 5. sora alapján a Kormányhivatal népegészségügyi, míg a 18. sora alapján pedig a műszaki biztonsági hatáskörben eljáró Osztályát szakhatóságként bevontam az eljárás lefolytatásába.

A szakhatóságok a használatbavételhez a rendelkező részben foglalt kikötésekkel adták meg hozzájárulásukat.

A Budapest Főváros Kormányhivatala X. Kerületi Hivatala - Népegészségügyi Osztály BP-10R/025/07113-3/2015 számú 2015. augusztus 10-én kelt szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmenti Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Építéshatósági Csoportja megkereste a Budapest Főváros Kormányhivatala X. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztályát – ÉTDR felületen keresztül - szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából a Pharmobil Kft., 1171 Budapest, Zrínyi u. 226. 137370 hrsz. alatti ingatlanon megépített „Egységközpont” használatbavételi engedélye ügyében.

A kérelmező az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat egyes közigazgatási eljárásaiért és igazgatási jellegű szolgáltatásaiért fizetendő díjakról szóló 1/2009 (I. 30.) EüM rendelet 1. melléklet XI. 19. pontja szerinti 8700 Ft igazgatási szolgáltatási díjat igazoltan befizette.

Szakhatósági állásfoglalásom megadásánál rendelkezésemre álló iratokban foglaltakat, a 2015. július 20-án megtartott helyszíni szemlén tapasztaltakat, valamint az alábbi jogszabályok vonatkozó előírásait vettem figyelembe:

A 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az Országos Településrendezési és Követelményekről

A 41/2007. (IX. 19.) EüM. rendelet a közforgalmi, fióke- és kézigranulátárak működési, szolgálati és nyitvatartási rendjéről

A 60/2003. (X. 20.) ESZCSM az egészségügyi szolgáltatások nyújtásához szükséges szakmai minimumfeltételekről

A 96/2003. (VII. 15.) Korm. rendelet az egészségügyi szolgáltatás gyakorlásának általános feltételeiről, valamint a működési engedélyezési eljárásról

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az önálló fellebbezése lehetőségét a Ket. 44. §. (9) bekezdése alapján zártam ki.



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;
E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

Szakhatósági állásfoglalásomat az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény által megállapított hatósági jogkörömben, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet által meghatározott hatáskörömben, illetékességemben és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 33.§ (8) bekezdése, a 44. §. (8) bekezdése, továbbá az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012 (XI.8.) Korm. rendelet alapján hoztam meg.”

A Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya BPS/003/03563-4/2015 számú szakhatósági állásfoglalás indokolása az alábbiakat tartalmazza:

„Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Altr.) 5. melléklet IV. rész 3. pontjában, valamint a 146/2014.(V.5.) Korm. rendelet 2. melléklet II. részében meghatározottak alapján készített műszaki dokumentációban foglaltak, az TÜV Rheinland InterCert Kft. által 2015.07.20.-án kelt FV-17-0607/2015 számú vizsgálati jegyzőkönyv alapján kiadott 2015.08.1.-én kelt 129/2015. számú TANÚSÍTVÁNY, és műszaki adatlap alapján, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdése szerint eljárva alakítottam ki.

A felvonóra vonatkozó külön feltételek 1. pontját a Fmr. 16. § (1) bekezdése alapján, 2. pontját a Fmr. 16. § (2) bekezdése alapján, 3. pontját a Fmr. 17. és 19. §-a alapján határoztam meg.

A szakhatósági közreműködés díját a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal műszaki biztonsági, valamint hatáskörébe utalt építésügyi hatósági eljárásokért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról szóló 20/2010. (XII. 31.) NGM rendelet (a továbbiakban: Díjr.) melléklet 10. fejezet 2. pontja alapján, a villamos biztonságtechnikai vizsgálat díját a Díjr. 6. fejezet 2. pontja alapján határoztam meg.

Hatáskörömet és illetékességemet az Altr. 6. melléklet 17. sor 3. bekezdése határozza meg.

E szakhatósági állásfoglalás a Ket. 44. § (6) bekezdésén alapul.

A jogorvoslat lehetőségéről a Ket. 44. § (9) bekezdésében foglaltak szerint adtam tájékoztatást.

Budapest, 2015. augusztus 12.”

2015. augusztus 10. napján helyszíni szemlét tartottam. Az Eljárási kódex 40. § (7) bek. da) pontja értelmében a rendeltetésszerű használatot nem gátló hiányosságok (kertészeti munkák befejezése) pótlására Építetőt köteleztem.

A kérelmező az eljárási illetéket leróta. Az eljárási költség az általános mértéket nem haladta meg.

Az engergetikai tanusítványt az OÉNY-ben nem töltötték még fel, ezért az Eljárási kódex 40. § (7) bek. db) pontja értelmében Építető köteleztem annak pótlására.

Az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, valamint az építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak megfelel, ezért az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (3), (4) bekezdés alapján a használatbavételi engedélyt megadom.



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;

E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

Fentiek alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 44. §, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § és a 41. § értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A szakhatóságok előírásait, valamint ezek indoklását a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény (továbbiakban: Ket) 72. § (1) db) és ed) pontja értelmében kellett határozatomba foglalni.

Hatáskörömet és illetékességemet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló, többször módosított 343/2006. (XII. 23.) Korm. rend. 1. §-a állapítja meg.

Fellebbezési jogot a Ket 98. § (1) bekezdése alapján adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 29. § (4) bekezdés, valamint mellékletének XV. Címének III. pontja alapján állapítottam meg.

FIGYELMEZTETÉSEK, TÁJÉKOZTATÁSOK

Építtetőnek a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 30 napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy az épületet (helyiséget) - csak a használatbavételi engedélyben megjelölt célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az állékonyságot, az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse, és a megengedett határértékeket meghaladó mértékű káros hatást ne gyakoroljon környezetére.

Budapest, 2015. augusztus 13.

Dr. Rúzsá Ágnes
jegyző
névében és megbízásából:

Krojdlá Géza
Jegyzői Iroda
Építésügyi Csoport
csoportvezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

E határozatról értesítést kapnak:

1. Pharmobil Kft. Kérelmező 1067 Budapest VI. kerület, Podmaniczky utca 31.
2. Horváth Gábor Kérelmező meghatalmazottja ÉTDR felületen
3. Kalmár Lajos Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Lilaorgona utca 12
4. Szabó Attila Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Toldi Miklós utca 4
5. Teffner Ádámné Berta Mária Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Lilaorgona utca 12
6. Tihanyi Diána Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Zrínyi utca 224
7. Tihanyi Károly Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Postamester utca 37
8. Tihanyi Károlyné Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Postamester utca 37
9. Tóth János László Szomszéd 1171 Budapest XVII. kerület, Zrínyi utca 228
10. VEKTRUM Kft. Tulajdonos 1061 Budapest VI. kerület, Király utca 12
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály (Műszaki biztonság)
12. Budapest Főváros Kormányhivatala X. Kerületi Hivatala - Népegészségügyi Osztály (Népegészségügy)

E határozatot tájékoztatásul kapja:

13. Budapest V. Kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal (Építésfelügyelet)



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;
E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu



RÁKOSMENTE
MODERN KERTIVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTI POLGÁRMESTERI HIVATAL
JEGYZŐI IRODA
ÉPÍTÉSHATÓSÁGI CSOPORT

ÉTDR ügyazonosító: 201500042411
ÉTDR iratazonosító: IR-000411014/2015
Iktatószám: 6-538/ 16 /2015.
Ügyintéző: Nyíri László
Telefonszám: +36 1 253-3510

Tárgy: a 1171 Budapest, Zrínyi utca 226. szám 137370 hrsz. alatt felépített
egészségközpont használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése

V É G Z É S

A 6-538/ 12 /2015. számú 2015. augusztus 13.-án kelt határozatunk 2015. augusztus 17.
napjával jogerőre emelkedett.
E végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

A fellebbezési jogukról az érintett ügyfelek lemondtak.
Hatáskörömet és illetékességemet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és
működési feltételeiről szóló, többször módosított 343/2006. (XII. 23.) Korm. rend. 1. §-a állapítja
meg. Fellebbezési lehetőséget a Ket. 98 §. (2) bek. alapján nem biztosítottam.
Budapest, 2015. augusztus 17.

Dr. Rúzsá Ágnes
jegyző
nevében és megbízásából:

Nyíri László
Jegyzői Iroda
Építéshatósági Csoport
ügyintéző

Döntésemről Kérelmezőt, Tulajdonost és a Meghatalmazottat értesítem.



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3362; Fax: +36 1 253-3366;

E-mail: onkormanyzat@rakosmente.hu

