

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/7

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII., Balassa u. 7. és Balassa u. 9. szám alatti telekingatlanok pályázat útján történő elidegenítésére**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT., JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. *✓*

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN MB. CÉGVEZETŐ, NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ *✓*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *az előterjesztésből*

JOGI KONTROLL: *Q. Jz*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Emberi Erőforrás Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonába került csere jogcímen a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

A két ingatlan Józsefváros Corvin-negyed megnevezésű részén helyezkedik el. Józsefvárosnak ebben a térségében több fejlesztése is zajlik, például a kerület egyik legfontosabb integrált, nagy összefüggő területet érintő város-rehabilitációs programja, a Corvin Sétány Program.

ELŐTERJESZTÉS

2015 NOV 25 18⁴⁰ BG

Az Önkormányzat a Szigony utca mentén a tudásalapú gazdaság fejlesztését tűzte ki célul, mint reális fejlődési irányt már 2000-ben. Ennek érdekében támogatta az MTA KOKI fejlesztését a Szigony utcában és a Semmelweis Egyetem fejlődését a Külső-Klinikai Tömbben. Az Önkormányzat továbbá 2004-ben ennek érdekében segítette a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Informatikai Karának letelepedését a Szigony utcában. Az intézmények együttműködésében megmutatkozó eredmények ma már kézzel foghatóak és országos jelentőségűek.

Az Önkormányzat a 153/2014. (VIII. 27.) számú képviselő-testületi határozatában elfogadta a „Megállapodás a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról” elnevezésű megállapodást (a továbbiakban Megállapodás), annak érdekében, hogy megvalósíthassa a területet érintő lakásgazdálkodási, településfejlesztési és településrendezési fejlesztési terveket.

Az Önkormányzat a Megállapodás értelmében vállalta, hogy a Szigony u. 31., Szigony u. 33., Tömő u. 16., Tömő u. 18., Tömő u. 28. és Bókay János u. 43. szám alatti lakóépületek önkormányzati tulajdonú albetéiteit kiüríti, és az épületeket – a Tömő 16. szám alatti épület kivételével – lebontja. Vállalta továbbá, hogy az érintett tömbökben a közterületeket és közműveket felújítja, a Szigony utca szabályozását befejezi, a Tömő és Leonardo da Vinci utcák tarthatatlan műszaki állapotát kijavítja, és megépíti a Corvin Sétány III. szakaszát.

Az Önkormányzat a Megállapodás alapján a tulajdonába került telkeit a Tömő utca – Balassa utca – Apáthy utca – Bókay J. utcák által határolt tömbökben (126, 136 tömb) a Budapesten erős hagyományokkal és fejlesztési potenciállal rendelkező biotechnológiai fejlesztési klaszter területre vonzása céljából hasznosítja.

Az Önkormányzat 216/2014. (XI. 05.) döntésével, nyílt pályázat eredményeképpen értékesítette a 136-os tömbben a Balassa utca 3. és 5. szám alatti, ingatlanokat a Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságnak, amelynek tulajdonosai a Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Semmelweis Egyetem. A tömbben az Önkormányzat és partnerei tervei szerint egy „biotechnológiai K+F” terület jönne létre.

A jelen pályázat keretében értékesítésre kerülő telkek, a Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. is ebben a tömbben (136 tömb) helyezkednek el. Az önkormányzati fejlesztési szándékoknak megfelelően várhatóan a klaszterben érdekelt fejlesztők jelentkeznek majd a pályázatra.

Józsefváros fejlődésének alapvető iránya a különböző fejlesztési és rehabilitációs koncepciókban foglaltak megvalósítása, a kerületi stratégia a tudás alapú gazdaságfejlesztés, amelynek eredményeképpen jelentős számú munkahely kialakítása valósul meg. Józsefváros jövőképében a fejlesztések hatására a kerület gazdasági-társadalmi helyzetének erősödése a cél.

Önkormányzat kutatás-fejlesztési épület funkciónak tekinti az alábbiakat:

- felsőoktatási intézmény oktatási épülete,
- felsőoktatási intézmény kutatási épülete, laboratóriumokat tartalmazó épülete,
- akadémiai kutató vagy labor épület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek által alapított kutató vagy laborépület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek munkahelyeket, irodákat tartalmazó és a kerületi építési szabályoknak megfelelő épületei.

Az Önkormányzat a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű telekcsoport értékesítési pályázatra történő kiírásával a kitűzött kerületi célokat és a már látható eredményeket felmutató irányt kívánja folytatni.

A telkekre az MG Építész Kft. igazságügyi építésszakértő társaság (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) által 2014. május 24-én – közjegyző eljárás keretében – készített ingatlanforgalmi szakvélemény 2015. november 11-én aktualizálásra került. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok kivett beépítetlen területek, építési övezeti besorolásuk L1-VIII-7-jelű. A Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti ingatlan tekintetében a piaci forgalmi értékét a szakértő 88.340.000,- Ft-ban, a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti telekingatlan esetében 71.540.000,- Ft-ban, összesen: 151.880.000,- Ft-ban állapította meg.

A telkek trapéz alakúak, oldalaik aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb.

A telekingatlanok a Képviselő-testület 153/2014. (VIII. 27.) számú határozata alapján kerültek vissza az Önkormányzat tulajdonába.

A tömb fejlesztésével egyidejűleg szükséges a Balassa utca (hrsz.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdafelület felújítása is, ezért javasoljuk, hogy a pályázatban kerüljön kikötésre, hogy a leendő vevő a vételár megfizetésén túl legyen köteles az építkezés ütemével megegyezően közterületi felújítási munkálatokat is elvégezni egy településrendezési szerződés keretében az alábbi feltételekkel:

- *forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építés,*
- *járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,*
- *új szegély eredeti nyomvonalon,*
- *közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal,*
- *a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;*
- *a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;*

A kivitelezés biztosítására 30.000,- Ft összegű napi kötbér kikötését javasoljuk a fentiekben meghatározott, és a vevő által vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén.

Javasoljuk továbbá az Önkormányzatnak, hogy a közterületi munkálatok műszaki ellenőri feladatait és az elkészült kivitelezés átvételét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. lássa el. A közterületi kivitelezés összértéke – a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint – nagyságrendileg 40.000.000,- Ft összeget tesz ki, amely alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása a nettó számlaérték 3 %-a + ÁFA-t alapul véve kb. 944.072,- Ft + ÁFA lenne, amely összeg kifizetésére a hibátlan kivitelezési munkálatok átvételét követően kiállított számla alapján kerülne sor.

Javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telkek, kutatás-fejlesztés céljára szolgáló épület létesítését célzó, nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez. Javasoljuk továbbá, hogy a telkek a pályázat során csak együtt legyenek megvásárolhatók, a minimális vételár a két ingatlan forgalmi értékének összegén, azaz 151.880.000,- Ft + ÁFA összegben kerüljön meghatározásra, valamint a pályázat bírálati szempontja a megajánlott vételár összege legyen.

Az Önkormányzat a telkek tekintetében ÁFA fizetésére kötelezett, ÁFA körbe bejelentkezett.

A telkek kutatás-fejlesztési célú épület létesítése érdekében történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés mellékletét képezi, amely szerint a pályázat benyújtására 2016. január 26-ig kerülhet sor, a pályázat eredményének végső határideje 2016. március 31.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül megjelentetésre, de közzétételre kerül a www.ingatlan.com hirdetési portálon.

Javasoljuk továbbá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között fennálló hatályos Vagyongazdálkodási Szerződésben foglalt magasabb díjazástól eltérően 2 millió Ft + ÁFA összegben kerüljön meghatározásra, tekintettel arra, hogy az előkészítő munkákat nem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. végezte el. A közterületi munkálatokhoz kapcsolódó műszaki ellenőri feladatok ellátásáért az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 96. d) pontja alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére nettó kivitelezési érték 3 %-a + ÁFA megbízási díj kifizetését javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

A telekingatlanok értékesítésével valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazásával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat előre nem tervezett bevételekre tehet szert. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012 (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet szerinti minimális vételár a forgalmi érték 100 %-a.

A döntés a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. díjazása tekintetében fedezetet igényel, amelyet az értékesítésből befolyó vételár terhére javasolunk megjelölni. A bevétel és a kiadás a 2016. évi költségvetést érinti, amelyet a költségvetés készítésekor kell szerepeltetni.

A műszaki ellenőri feladatok díjazásának kifizetésére várhatóan 2020-ban kerül sor, amelynek fedezetéről a 2020. évi költségvetés készítésekor kell rendelkezni. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. műszaki ellenőri feladatainak díjazását, az Önkormányzattal kötött Vagyongazdálkodási szerződés 96. d) pontja nettó 10M Ft feletti számlaérték esetén, a nettó számlaérték 3 %-ában határozza meg. A műszaki ellenőri díjazásra 1.199e Ft összegben előzetes kötelezettség vállalás szükséges a helyi adó bevételek terhére.

IV. Jogsabályi környezet ismertetése

A Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakról a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a alapján dönt. A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében a nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal Családtámogatási Irodáján,
- b) a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében,
- c) a Józsefváros című helyi lapban,
- d) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján,
- e) az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálon,
- f) az a)–e) pontokban foglaltakon túlmenően, a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon.

A határozat 12. pontja szerint, a hirdetmények kifüggesztésének időtartama, valamint a megjelentetés és az ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 munkanapnak kell eltelni.

A határozat 13. pontja szerint a hirdetmények közzétételének költsége nem haladhatja meg a vagyontárgy forgalmi értékének az 1 %-át. A Kiíró döntése alapján ettől el lehet térni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos pályázat kiírására, és a pályázat feltételeire vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2015. (....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telkek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 3.

2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű, összesen 1535 m² alapterületű telekcsoport értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális vételár: 151.880.000,- Ft + ÁFA,

b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,

c.) a két telek csak együtt vásárolható meg, csak az egyik telekre benyújtott pályázat érvénytelen

d.) az ingatlanokon létesíthető épület célja: kutatás-fejlesztés

e.) a vételáron felül kötelező vállalás:

a Budapest VIII., Balassa utca közterület (hrsz.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdaszakasz teljes terjedelmében történő

- közterületi felújítás forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építés,
- járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,
- új szegély eredeti nyomvonalon,
- közvilágítás építés a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.

e.a.) A kivitelezés biztosítására kötbér kikötését javasoljuk, az alábbiak szerint:

e.a.a.) a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;

e.a.b.) a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

e.a.c.) hogy az e.a.a.) és e.a.b.) pontokban vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén 30.000,- Ft összegű napi kötbért fizet az Önkormányzat részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 3.

2.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 428/2012. (XII.06.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 3.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a versenyeztetési eljárást bonyolítsa le, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 31.

4.) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. eredményes pályázat esetén az Önkormányzattal fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 90. pontjában foglaltaktól eltérően 2 millió Ft + ÁFA megbízási díjra, eredménytelen pályázat esetén a Vagyongazdálkodási szerződés szerinti hirdetési költségeinek megtérítésére jogosult. A megbízási díj fedezete a telkek értékesítéséből befolyó vételár. A díjazás kifizetésére eredményes eljárás esetén az adásvételi szerződés aláírását, és a költségvetés módosítását követően, eredménytelen eljárás esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntését követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: adásvételi szerződés megkötését követően

5.) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a közterületi felújítási munkálatok műszaki ellenőri feladatainak ellátásáért a nettó kivitelezési érték 3 %-a + ÁFA összegű megbízási díjra jogosult, amely a munkálatok átvételét követően benyújtott számla ellenében történik.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a közterületi munkálatok elvégzését és átvételét követően

6.) az 5.) pontban foglaltakra 1.199e Ft összegben előzetes kötelezettséget vállal 2020-ra a helyi adó bevételek terhére. Felkéri a polgármestert, hogy a 2020. évi költségvetés készítésekor a 6. pontban foglaltakat vegye figyelembe.

Felelős: polgármester
Határidő: 2020. évi költségvetés készítése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára.

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2015. november 23.

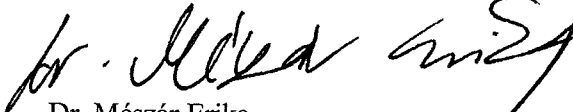

dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2015.11.24

Melléklet: - pályázati felhívás

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Balassa u. 7. szám alatti, 805 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti, 730 m² alapterületű telekingatlanok együtt, kutatás-fejlesztést céljára szolgáló épület létesítése érdekében történő értékesítésére.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Lebonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Lebonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

2. A pályázati kiírás adatai

| | |
|--|--|
| A pályázat kiírója: | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) |
| A pályázat lebonyolítója: | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) |
| A pályázat jellege: | nyilvános, egyfordulós pályázat |
| A pályázat célja: | tulajdonjog átruházás (elidegenítés) |
| A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása: | 50.000,- Ft + ÁFA |
| Az ingatlan minimális vételára: | 151.880.000,- Ft + ÁFA |
| Az ajánlati biztosíték összege: | 15.188.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető. |
| Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám: | átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára |
| Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje: | 2016. január 25. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie. |
| A pályázatok leadásának határideje: | 2016. január 26. (kedd) 10.00 óra |
| A pályázattal kapcsolatban további | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |

információ kérhető:

Elidegenítési Irodáján

Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961

A pályázattal érintett ingatlan megtekinthetők:

2015. december 9. (szerda) és 2016. január 22. (péntek) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929

A pályázatok bontásának időpontja:

2016. január 26. (kedd) 10⁰⁵ óra

A pályázatok bontásának helye:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:

2016. március 31.

A pályázati eljárás nyelve:

magyar

3. A pályázattal érintett ingatlanok:

Címe:

Budapest VIII. kerület, Balassa u. 7.

Helyrajzi száma:

36189

Jellege:

építési telek

Telek alapterülete:

805 m²

Közmű ellátottsága:

összközműves

Terhei:

per-, teher- és igénymentes

Címe:

Budapest VIII. kerület, Balassa u. 9.

Helyrajzi száma:

36188

Jellege:

építési telek

Telek alapterülete:

730 m²

Közmű ellátottsága:

összközműves

Terhei:

per-, teher- és igénymentes

A két ingatlan együttes minimális vételára:

151.880.000,- Ft + ÁFA

A két ingatlanra csak együtt tehető érvényes ajánlat.

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-7-jelű.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának ilyen irányú nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a vevő részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

4. A pályázat célja, tartalma

Józsefvárosnak ebben a térségében több fejlesztése is zajlik, például a kerület egyik legfontosabb integrált, nagy összefüggő területet érintő város-rehabilitációs programja, a Corvin Sétány Program.

Az Önkormányzat a telkeit, a Tömő utca – Balassa utca – Apáthy István utca – Bókay János utcák által határolt tömbökben (126, 136) a Budapesten erős hagyományokkal és fejlesztési potenciállal rendelkező biotechnológiai fejlesztési klaszter területre vonzása céljából hasznosítja.

A jelen pályázat keretében értékesítésre kerülő Balassa u. 7. és Balassa u. 9. számú telkek is ebben a tömbben (136 tömb) helyezkednek el.

Önkormányzat **kutatás-fejlesztési épület** funkciónak tekinti az alábbiakat:

- felsőoktatási intézmény oktatási épülete,
- felsőoktatási intézmény kutatási épülete, laboratóriumokat tartalmazó épülete,
- akadémiai kutató vagy labor épület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek által alapított kutató vagy laborépület,
- gazdasági és/vagy nonprofit szervezetek munkahelyeket, irodákat tartalmazó, és a kerületi építési szabályoknak megfelelő épületei.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, vagy
- banki hitel felhasználásával egyenlítsse ki.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.

Vevő a vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg eladónak megfizetni,
- banki hitel felhasználása esetén, az adásvételi szerződés tulajdonjog tartással kerül megkötésre. A foglaló összegével csökkentett vételár kiegyenlítésére vevőnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 nap áll rendelkezésére. Az eladó tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájárulása a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül kerül kiadásra a vevő részére.

Az ingatlan birtokátruházásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, vagy a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- b) a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan lehívható. Az előzőeken túl felmerülő késedelem vagy nem teljesítés esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.
- d) szerződésszegés – például nem az előírt funkciójú beépítés – esetére vevő az eladónak az adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot enged, valamint hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog gyakorlására eladó egyoldalú nyilatkozattal jogosult. Amennyiben az eladó határidőn belül él a visszavásárlási jogával, azaz a vevő valamely kötelezettségének teljesítésével határidőn túli késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult a visszavásárlási árat csökkenteni a késedelmi kötbér összegével.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi szerződés benyújtásakor, másodszor a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

A pályázat elválaszthatatlan részeként ajánlattevőnek vállalnia kell Településrendezési szerződés keretében a Budapest VIII., Balassa utca (hrs.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) út- és járdaszakasz teljes terjedelmében történő felújításának megvalósítását saját költségére az alábbiak szerint:

- forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építése,
- járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,
- új szegély eredeti nyomvonalon,
- közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.
- a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;
- a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

Az ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy a tervezési munkákat a településrendezési szerződés aláírását követő 30 munkanapon belül megkezdi, és a kivitelezést legkésőbb a szerződés megkötését követő 4 éven belül befejezi.

A fentiekben meghatározott és a vevő által vállalt kötelezettségek késedelmes vagy nem teljesítése esetén vevő köteles 30.000,- Ft összegű napi kötbért megfizetni az Önkormányzat részére.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.
- d) a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

Az ajánlat benyújtásának elengedhetetlen feltétele az ajánlati biztosíték határidőig történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

A pályázaton való részvétel további előfeltétele, hogy az ajánlattevő megismerje a pályázat tárgyát, az ajánlattétel feltételeit – vagyis a pályázati dokumentációt – és azt magára nézve kötelezőnek tekintse.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt.

Az ajánlat benyújtási határidő leteltét követően ajánlatot a Kiíró nem vesz át.

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek:

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámlaszámát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik,
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát,
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLI. törvény 62. § 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn,
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása,
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben semmilyen tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs,
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát,
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban,
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

Az ajánlattevőnek a pályázati eljárás során benyújtott ajánlatát, továbbá az ajánlat mellékleteként benyújtott valamennyi nyilatkozatát cégszerű aláírással kell ellátnia. Cégszerű aláírás során a cég képviseletére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

A Lebonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

A Lebonyolító a hiánypótlási felhívásban pontosan megjelölt hiányokról, a hiánypótlási határidőről egyidejűleg, közvetlenül, írásban köteles tájékoztatni az összes ajánlattevőt.

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

Nincs helye hiánypótlási felhívás kibocsátásának, és az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a) az ajánlati biztosíték összege a pályázati kiírás 2. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró bankszámláján,
- b) nem jelöl meg vételárat.

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egyösszegben fizeti meg.

8. Az ajánlat formai követelményei

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti és egy másolati példányban kell elkészítenie, feltüntetve az adott példányon az „Eredeti ajánlat” és „Másolati ajánlat” megjelölést, melyeket külön - külön sértetlen, lezárt borítékban kell benyújtania. A példányok közötti eltérés esetén az **eredeti példány** érvényes.

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással kell ellátni.

Az iratokat magyar nyelven, lezárt, sértetlen borítékokban, személyesen (nem postai úton) kell benyújtani. A borítékokra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése”

A Lebonyolító lezáratlan vagy sérült borítékot nem vesz át. Kiíró minden, az ajánlattételi határidőn túl benyújtott ajánlatot érvénytelennek nyilvánít.

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A Polgári Perrendtartás 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták;
- e) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;
- f) az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírást helyezett el.

Az ajánlattevő gazdálkodó szervezet, a pályázati eljárás során nevében nyilatkozatot a cégjegyzékben feltüntetett képviselői joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

9. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azt jelenti, hogy ha a másik fél az adott határidőn belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Lebonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok felbontásán, a Lebonyolító képviselőjén kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak. Az ajánlatok felbontásán jelenlévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok felbontásakor a Lebonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az általuk felkínált vételár ajánlatot.

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

A Lebonyolító az ajánlatok felbontásáról, az ajánlatok ismertetett tartalmáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Lebonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül kijelöltek aláírásukkal hitelesítik.

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Lebonyolító az ajánlatok bírálatakor megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, és ez alapján tesz javaslatot a Kiírónak az ajánlatok érvénytelenségének megállapítására. A Kiíró érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be,
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette,
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,

- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem vagy nem teljes körűen tett eleget,
- h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki a)–h) pontokban foglaltak szerint érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Lebonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Lebonyolító a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja az érvényes pályázati ajánlatokat, szükség szerint szakértők bevonásával.

Az elbírálás fő szempontja:

- **az ajánlott vételár összege**

A Kiíró a pályázati felhívásban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A Kiíró szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben, írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő pályázó ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti az ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely a pályázat során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről, és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi ajánlattevőt.

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a vételár összegére a legmagasabb ajánlatot tette. Amennyiben a legmagasabb vételárra több ajánlat is érkezik a pályázat lebonyolítója az azonos ajánlattevőket behívja és az addigi legmagasabb vételárat megajánló ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint, negatív licit nem lehetséges. A licit nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Lebonyolító jelenlévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a lebonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelenlévő képviselői írnak alá.

A Lebonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza:

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),

- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

14. Összeférhetlenség

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy, szervezet, illetőleg képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) 1. pont),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették,
- b) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) az egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

Eredménytelen eljárás esetén a kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2016. március 31-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesít.

Kiíró a pályázat nyertesével a jelen dokumentáció 4. pontjában meghatározottak szerint adásvételi szerződést köt.

A nyertes pályázó visszalépése esetén az eladó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével adásvételi előszerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték az ajánlattevő által fizetendő vételár összegébe beszámításra kerül, azonban ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, ajánlattevő a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiírótól illeti meg.

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámokon: 06 1 210-4928, 210-4929, 210-4930, 210-4766.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállókna, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2015. (II. 19.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2015.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató sk.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
5. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet tulajdonjog fenntartással
11. számú melléklet: Településrendezési szerződés tervezet
12. számú melléklet: Balassa utca térkép kivonat
13. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
14. számú melléklet: Értékbecslés

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

Jelentkezési lap

| | |
|------------------------------------|--|
| Társaság neve, cégformája: | |
| Székhelye: | |
| Postacíme: | |
| Telefonszáma: | |
| Fax száma: | |
| E-mail címe: | |
| Statisztikai számjel: | |
| Cégnyilvántartási száma: | |
| Adószáma: | |
| Számlavezető bankjának neve: | |
| Bankszámlaszáma: | |
| Képviselőjének neve, beosztása: | |
| | |
| Meghatalmazott neve ¹ : | |
| Telefonszáma: | |
| Fax száma: | |
| E-mail címe: | |

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás¹ Meghatalmazott esetén

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti építési telkek elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

.....
.....
.....

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

**NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Alulírott.....
(társaság neve) képviselőjében kijelentem, hogy a társaság

- | | |
|--|--------------|
| • végelszámolás alatt | *áll/nem áll |
| • ellen csődeljárás folyamatban | *van/nincs |
| • ellen felszámolási eljárás folyamatban | *van/nincs. |

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

**NYILATKOZAT
a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről,
ajánlati kötöttségről**

Alulírott.....

... (név/társaság neve) kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 60 napos ajánlati kötöttséget vállalom.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

NYILATKOZAT
kiíróval szemben fennálló tartozásról

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj stb) * van/ nincs;
- Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége * van/ nincs.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlan vételárának
megfizetésére képes vagyok, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

A számlavezető banknál az elmúlt 1 évben sorban állás nem volt, amelyeket az alábbi
okiratokkal igazolok:

1.

2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

**NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

Alulírott /név/ mint a
(társaság neve) vezető tisztségviselője kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt, valamint a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre kérem postázni:

Címzett:.....

Cím:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszi át, ennek következményeit a gazdasági társaság vállalja. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a címzett a fenti címen az értesítést nem veszi át, az értesítés a postára adást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

A pályázati felhívás visszavonása esetén a Kíró a dokumentáció megvásárlására fordított összeget kérem az alábbi bankszámlaszámra visszautalni:

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

NYILATKOZAT

Alulírott kijelentem, hogy cégünk a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti

- a.) átlátható szervezetnek minősül.
- b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezető tisztségviselőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése

NYILATKOZAT
a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkeket** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
tulajdonjog fenntartással

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67, adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli:), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

..... (székhelye:; cégjegyzékszám:; adószáma:; statisztikai számjele:; képviseli:), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2015.** (.....) számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki az ingatlan nyilvántartásban Budapest VIII., Balassa u. 7. szám alatti, 36189 hrsz.-ú, 805 m² alapterületű kivett beépítetlen terület, valamint a Budapest VIII., Balassa u. 9. szám alatti 36188 hrsz.-ú, 730 m² alapterületű kivett beépítetlen terület (összesen 1535m²) együttes értékesítésére, az ingatlanok kutatás-fejlesztési célú épülettel történő beépítési kötelezettségével (továbbiakban: ingatlanok).
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2015.** (....) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlanok kutatás-fejlesztés célra történő beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Címe: | Budapest VIII. kerület, Balassa u. 7. |
| Helyrajzi száma: | 36189 |
| Jellege: | kivett beépítetlen terület |
| Telek alapterülete: | 805 m ² |
| Közmű ellátottsága: | összközműves |
| Terhei: | per-, teher- és igénymentes |
| Címe: | Budapest VIII. kerület, Balassa u. 9. |
| Helyrajzi száma: | 36188 |
| Jellege: | kivett beépítetlen terület |
| Telek alapterülete: | 730 m ² |
| Közmű ellátottsága: | összközműves |

Terhei:

per-, teher- és igénymentes

3.

Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él elővásárlási jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a által befizetett- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. Vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését, illetve eladó érvényesítheti visszavásárlási jogát.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlanok harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanokra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

4.

Jog- és kellékszavatosság

4.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólagos tulajdonát képezik, az ingatlanok a 3.1. pontokban rögzítetteken kívül per-, teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nincs és nem is lesz olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

4.2 Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanokat adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok tekintetében környezetszennyezés nem történt.

4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.

- 4.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlanok vételára

Budapest VIII., Balassa u. 7.,- Ft +,- Ft ÁFA

Budapest VIII., Balassa u. 9.,- Ft +,- Ft ÁFA

.....,- Ft +,- Ft ÁFA összesen,- Ft, azaz forint + forint ÁFA, összesen forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy

.....
.....
.....

5.3. Az ingatlanok vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 15.188.000,- Ft, azaz Tizenötmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, melyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.

5.3.2. Felek rögzítik, hogy vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette az ingatlanok vételárának %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot, amelybe beleszámít az előzetesen megfizetett ajánlati biztosíték (15.188.000,- Ft), mint foglaló összege is, így vevő által a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő vételár részlet bruttó,- Ft. Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan birtokbavételéig köteles a vételár fennmaradó %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot eladó részére megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. A teljes vételár megfizetésére vevőnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 nap áll rendelkezésére. A vételár bármely részének megfizetése eladó tájékoztatása alapján történik, a számlát eladó a vételár beérkezését követően állítja ki.

5.3.3. Az ingatlanok birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár kiegyenlítését követő 8 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadásvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlanokat Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül megszerzi az épület átépítésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- b) az a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

6.2. Az ingatlanok beépítési feltételei:

Az ingatlanok övezeti besorolása: L1-VIII-7.

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) számú önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

6.3. Az eladó visszavásárlási joga

Vevő az eladónak az ingatlanokon jelen szerződés keltétől számított 5 évig – a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége nem vagy késedelmes teljesítésének esetére – visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő egyúttal már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy amennyiben eladó a 7.1.1. pont szerinti esetben visszavásárlási jogát jelen szerződésben meghatározottak szerint egyoldalú nyilatkozattal gyakorolja, úgy ezen egyoldalú nyilatkozat alapján a földhivatal eladó tulajdonjog visszavásárlásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba, visszavásárlási jog gyakorlása jogcímén bejegyezze. A visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés alapján az ingatlanon később jogot szerzőkkel szemben is hatályos.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy eladó, amennyiben visszavásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződésben meghatározott vételárat a késedelem idejére meghatározott késedelmi kötbér mértékével csökkentve fizesse vissza a részére.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.1. Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával a jelen szerződés 6.3. pontjában meghatározottak szerint élhet, ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral, de eladó jogosult a felhalmozódott késedelmi kötbér összegével a visszavásárlási árat lecsökkenteni a visszavásárlási jog gyakorlása esetén. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben eladó él a visszavásárlási jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban eladó egyoldalú nyilatkozatával bejegyeztesse.

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét közös megegyezéssel állapították meg, és azt nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő garancianyújtási kötelezettségének eleget tett, garanciavállaló által kibocsátott nyilatkozat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került eladó részére és annak elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A garancia összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 15.000.000,- Ft, a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtására a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 7.500.000,- Ft. A garancia az eladó javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garancia 60 napnál rövidebb időtartamú késedelem esetén időarányosan lehívható. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a garanciavállaló átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlanok tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat tulajdonjogának fenntartása mellett értékesíti, és a jelen szerződés aláírásával a szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba mindkét ingatlan vonatkozásában jegyezze fel. Felek már most kérik az illetékes Földhivatalt – és ehhez vevő is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja –, hogy vevő tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra bejegyzésre kerüljön.

9.

Az ingatlanok birtokának átruházása

- 9.1. Az ingatlanok birtokátruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának eladóhoz, vagy a képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban kerül sor, melyről felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.
- 9.2. A birtokátruházást megelőző időre eső, az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjától a vevő jogosult szedni az ingatlanok hasznait, viseli azok terheit, valamint az ingatlanokban bekövetkező kárveszélyt.

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1) pontja alapján átlátható szervezet.
- 10.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 10.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései

szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 10.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 10.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget, 2*6.600,- Ft földhivatali szolgáltatási díjat és 1.670,- Ft JÜB/személy eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.9. Jelen szerződésre a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 10.10. A szerződés Felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.
A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 10.11. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2016.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviselet:

.....
képviselet:

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2016.

...

....

okiratkészítő ügyvéd

Településrendezési szerződés

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
Adószám: 15735715-242
Statistikai számjel 15735715-8411-321-01
Törzsszám: 735715
Képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester
továbbiakban: az **Önkormányzat**

másrészről a

.....
Székhely:
Adószám:
Cégjegyzékszám:
Képviseli:
továbbiakban: a **Cél megvalósítója**

között az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a következő szerződést kötik:

1. A szerződés célja:

A Budapest VIII. Balassa utca (hrsz.: 36163) közterület felújítás megvalósítása.

2. A szerződés tárgya:

Jelen szerződés tárgya, hogy a Cél megvalósítója beruházásában, annak költségen készüljenek el a Budapest VIII. Balassa utca (hrsz.: 36163, szélesség: 11 m, hossz: 129 m, alapterület: 1419 m²) közterület felújítás engedélyes és kiviteli tervei, kerüljenek beszerzésre a szükséges engedélyek és valósuljon meg a közterület megújítás az alábbiak szerint:

- forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építése,
- járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal,
- új szegély eredeti nyomvonalon,
- közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.
- a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;
- a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartó:

telefon

e-mail

Önkormányzat: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt..... ..

Cél megvalósítója:

3. Felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A Cél megvalósítójának jogai és kötelezettségei:

3.1.1. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pont szerint közterületi tervezési és kivitelezési munkákat saját költségén finanszírozza.

3.1.2. A Cél megvalósítója vállalja, hogy

- a) a tervezési és engedélyeztetési feladatokat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi, a jogerős engedélyt megszerzi;
- b) a kivitelezést elvégzi, és a forgalomba helyezési engedélyt a szerződés aláírásától számított 4 éven belül megszerzi;

3.1.3. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a közterületi munkák tervezése és megvalósítása során az alábbi műszaki tartalom betartását:

- a) forgalmi részen új aszfalt és beton pályaszerkezet építése,
- b) járdarész térkő burkolat új pályaszerkezettel, a Corvin Sétány Program területén alkalmazott térkő típussal
- c) új szegély eredeti nyomvonalon
- d) közvilágítás építése a Corvin Sétány Program területén alkalmazott kandeláber típussal.

3.1.4. A Cél megvalósítója vállalja, hogy a 2. pont szerinti tervezési munkákat a jelen szerződés aláírását követő 30 munkanapon belül megkezdi, és a kivitelezést legkésőbb a szerződés megkötését követő 4 éven belül befejezi.

3.1.5. A Cél megvalósítója a 3.1.2. pontban foglalt kötelezettségei késedelmes teljesítése esetén 30.000,- Ft összegű napi kötbér megfizetésére köteles.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

3.2.1. A Cél megvalósítója tudomásul veszi, hogy a közterület felújítás tervezése és kivitelezése során Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat aktív közreműködése szükséges. Az Önkormányzat az aktív közreműködés keretében szakmai javaslatokat ad a Cél megvalósítójának részére. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a tervezés és a kivitelezés során minden fontos kérdésben az Önkormányzat kapcsolattartójával egyeztetés történjen.

3.2.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 3.1.2. pontban elfogadott műszaki tartalommal megvalósuló közterületi beruházás során a munkához a szükséges hozzájárulásokat megadja, az elkészült munkát – hibátlan kivitelezés esetén – átveszi.

3.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a kivitelezés idejére a közterületet, munkavégzés céljából ingyenesen biztosítja a Cél megvalósítója részére. A közterületi beruházáshoz szükséges, de a Balassa utcán kívüli, önkormányzati tulajdonban lévő területet az Önkormányzat a vonatkozó rendeletek szerint biztosítja a Cél megvalósítója vagy az általa megnevezett kivitelező részére.

4. Jelen megállapodás és tárgya kapcsán a Felek kötelesek jogaikat és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről.

5. Felek megállapodása alapján a 2. pont szerinti közterület felújítási munka abban az esetben számít teljesítettnek, amennyiben a Cél megvalósítója a kiviteli munkákat határidőre megvalósítja, a forgalomba helyezési engedélyt beszerzi.

6. Szerződő felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. és a 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 201.. ..

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefváros Önkormányzat
képviselésében
dr. Kocsis Máté
polgármester

.....
képviselésében
.....
.....

Jogi szempontból ellenjegyzem:

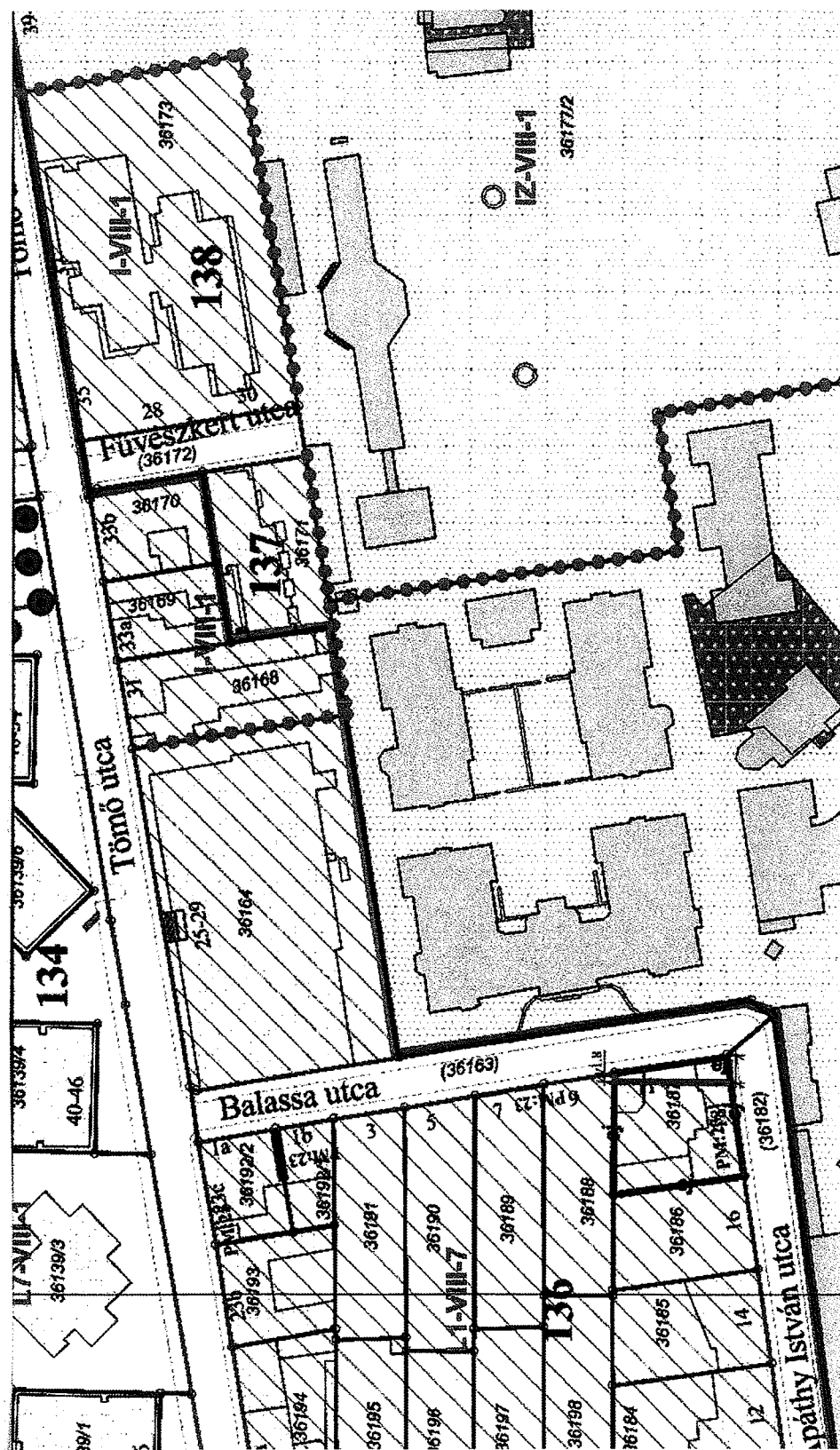
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző

Fedezet: az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető



Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot két példányban, külön lezárt borítékban kell benyújtani, az egyik példányon feltüntetve az „Eredeti példány”, a másikon a „Másolati példány” szöveget.

A borítékon a következő szöveget kell feltüntetni: „Budapest VIII., Balassa u. 7. és 9. szám alatti telkek elidegenítése”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Lebonyolító nem vesz át.

Ahol az nincs jelezve, hogy másolat is elegendő, az eredeti igazolást kell csatolni az ajánlathoz.

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: ajánlati biztosíték.

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 nappal nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adó igazolás (beszerezhető: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Bérbeadóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1083 Budapest, Losonci u. 2., és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Ügyosztály 1082 Budapest, Baross u. 63-67. II. em.)
14. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
15. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok



2014. május 26.

MG Építész Kft.
Igazságügyi építész szakértő társaság
Dr. Márkus Gábor

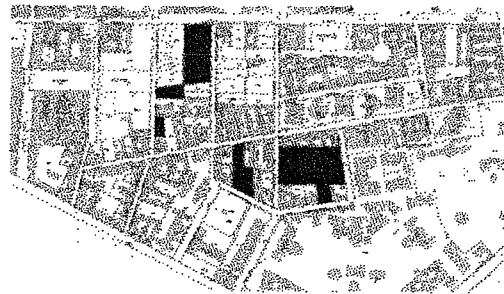
Igazságügyi szakértői vélemény

**2/1. SZÁMÚ KÖTET
JAVÍTOTT VÁLTOZAT**

Tárgy:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
kérelmezőnek
közjegyző előtti nemperes eljárása

Ingyatlanok piaci forgalmi értékek megállapítása



Készült: 4 példányban

Budapest, 2014. május 26.

Megbízó:

Dr. Parti Tamás közjegyző

H-1122 Budapest, Maros u. 23. I. em/1.

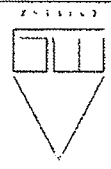
Levélcím: H-1537 Budapest, Pf.: 426.

Tel.: 06 (1) 212-6835, fax: 06 (1) 488-0464

Email: ptki@ptki.hu

Ügyszám: 11064/Ü/894/2014/5.

MG Építész Kft.
Igazságügyi építész szakértő
Gazdasági társaság
Nyilvántartási szám: 010499
II-1125 Budapest
Szarvas Gábor út 42.a
☎ (36-30) 248 6210
Fax: (36-1) 200 3450
e-mail: markus.gabor@mgepitesz.hu





II. Tartalomjegyzék

| | | |
|-------|---------------------------|-----------|
| I. | Címlap | 1. oldal |
| II. | Tartalomjegyzék | 3. oldal |
| III. | Előzmény, kiinduló adatok | 4. oldal |
| IV. | Tényállás | 4. oldal |
| V. | Szakértői feladat | 4. oldal |
| VI. | Helyszíni szemle | 6. oldal |
| VII. | Szakvélemény kialakítása | 6. oldal |
| VIII. | Mellékletek jegyzéke | 86. oldal |



III. Előzmény, kiinduló adatok

Dr. Parti Tamás közjegyző a 11064/Ü/894/2014/5. sz. végzésével Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat kérelmezőnek közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárásában igazságügyi szakértőként rendelt ki.

A szakvélemény 2/1. sz. kötetét 2014. április 12-én elkészítettem. Jelen 2/1. sz. kötet javított kiadása az eredeti szakvélemény leadását követően rendelkezésemre bocsátott pontosított alapterületi adatok alapján megismételt értékeléseket tartalmazza.

IV. Tényállás

Dr. Kocsis Máté, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (H-1082 Budapest, Baross utca 63-67. szám) képviselőjében eljárva – az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 6. §-a és 21. § (1) bekezdése alapján – közjegyzői nemperes eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjesztett elő 2013. december 18. napján.

A szakértői kirendelés a közjegyzői iroda munkatársának 2014. január 9. napján kelt megkeresésére Kérelmező által 2014. február 13-án kelt levelében pontosította és kiegészített kérclem alapján történt.

V. Szakértői feladat

Kérelmező a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét az alábbiakban jelölte meg:

Az alábbiakban megjelölt ingatlanok értékének meghatározása, értékbecslésének elkészítése:

| Tömb | Hszr | Cím | Tulajdonos | Jelenlegi beépítés | Telék terület | Értékelendő terület |
|------|-------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| 122A | 36245 | Práter u. 49/a | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 818 | 818 |
| 122A | 36244 | Práter u. 49/b- Bókay János u. 31. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 835 | 835 |
| 122A | 36243 | Bókay János u. 33. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 837 | 837 |
| 122A | 36242 | Bókay János u. 35. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 829 | 829 |
| 122A | 36241 | Bókay János u. 37. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 883 | 42 |
| 122B | 36253 | Leonardo Da Vinci u. 34. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 1214 | 418 |
| 122B | 36256 | Leonardo Da Vinci u. 40. | Önkormányzat | üres beépítetlen telek | 465 | 465 |
| 122B | 36238 | Bókay János u. 43. | Önkormányzat / Magyar Állam | épület | 1439 | 1439 |
| 125 | 36217 | Szigony u. 31. | Önkormányzat | épület | 429 | 315 |
| 125 | 36216 | Szigony u. 33. - Tömő u. 30. | Önkormányzat | épület | 632 | 427 |
| 122B | 36260 | Tömő u. 18. | Önkormányzat | épület | 874 | 874 |
| 125 | 36215 | Tömő u. 28. | Társasház | épület | 964 | 964 |
| 122B | 36259 | Tömő u. 16. | Társasház | épület | 904 | 904 |
| 122B | 36255 | Leonardo Da Vinci u. 38. | Magyar Állam | épület | 857 | 857 |



2014. május 26.

| | | | | | | |
|-----|---------|----------------------|--------------|------------------------|------|------|
| 125 | 36214 | Tömő u. 26. | Fővárosi cég | épület | 1031 | 1031 |
| 125 | 36235/1 | Bókay János u. 48. | Társasház | épület | 230 | 230 |
| 125 | 36235/2 | Bókay János u. 50. | Társasház | épület | 256 | 256 |
| 125 | 36228 | Bókay János u. 34. | Magán | épület | 407 | 407 |
| 136 | 36191 | Balassa u. 3. | Magán | üres beépítetlen telek | 770 | |
| 136 | 36190 | Balassa u. 5. | Magán | üres beépítetlen telek | 845 | |
| 136 | 36189 | Balassa u. 7. | Magán | üres beépítetlen telek | 805 | |
| 136 | 36188 | Balassa u. 9. | Magán | üres beépítetlen telek | 713 | |
| 136 | 36186 | Apathy István u. 16. | Magán | üres beépítetlen telek | 806 | |
| 136 | 36198 | Szigony u. 32. | Magán | üres beépítetlen telek | 904 | |
| 136 | 36197 | Szigony u. 30. | Magán | üres beépítetlen telek | 730 | |
| 136 | 36196 | Szigony u. 28. | Magán | üres beépítetlen telek | 639 | |
| 136 | 36195 | Szigony u. 26. | Magán | üres beépítetlen telek | 763 | |
| 126 | 36201 | Apathy István u. 6. | Magán | üres beépítetlen telek | 683 | |
| 126 | 36202 | Apathy István u. 4. | Magán | üres beépítetlen telek | 1205 | |

A közigyöző a 11064/Ü/894/2014/5. sz. végzésében a szakértő feladatául rendelte, hogy az alábbi vizsgálatokat végezze el, és az alábbi szakkérdésekben nyilvánítson véleményt:

1. Szakértő végezze el a fentebb beépített ingatlanként megjelölt ingatlanok jelenlegi aktuális (természetbeni és jogi) állapotára vonatkozó piaci forgalmi érték meghatározását!
2. A szakértő végezze el az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározását üres beépítetlen ingatlanként, feltételezve azt, hogy a jelenlegi még beépített ingatlanok is üres, beépítetlen telekingatlanokká válnak. Az értékelést telekingatlanonként (helyrajzi számonként) kérjük elvégezni! A telkek értékét a telkalakításra (egyesítésre) tekintettel – függetlenül a tényleges mérettől – az adott területen elérhető beépíthetőségi mérték figyelembevételével határozza meg a szakértő!
3. Az 1. pontban feltett szakkérdéshez kapcsolódóan, azzal szoros összefüggésben a szakértő elemezze az ingatlanok értékesíthetőségének reális esélyeit, arra az esetre, ha az ingatlanok jelenlegi természetbeni és jogi állapotukban, kiürítve vagy felépítmények lebontása után fejlesztési területként kerülnének eladásra az alábbi szempontok figyelembevételével: az aktuális ingatlanpiaci helyzet, az adott területre jellemző fejlesztéscs, befektetői érdeklődés, tendenciák.

A közigyözővel történt egyeztetés alapján jelen szakvéleményben (2/1. sz. kötet) a szakértői vizsgálat tárgya a fenti ingatlanok közül jelenleg üres, beépítetlen telekként létező ingatlanok értékelése. (pirossal jelölt ingatlanok)



VI. Helyszíni szemle

A szakvélemény kialakítása előtt a helyszíni bejárására 2013. március 29-én került sor. A helyszíni szemlén tárgyi ingatlanok alapos megtekintésére, fényképes rögzítésére került sor.

A helyszíni szemlén megjelentek:

Szakértő részéről: Dr. Márkus Gábor - szakértő
Beke Renáta Nikoletta
Gyutai Szilvia
Veisz Szilárd

VII. Szakvélemény kialakítása

A helyszíni bejárása után az alábbiakban ismertetem szakvéleményemet:

A.) Munkamódszer

A szakértői kérdések megválaszolása a helyszíni szemlén kialakult meggyőződésem, a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok áttanulmányozása, továbbá szakmai szükségesség okán történik.

B.) A piaci érték és a forgalmi érték definiálása

A piaci érték: A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.” (Shannon P.)

A forgalmi érték: Szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adás-vételek alapján.

A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat az ingatlanpiaci, a pénzpiaci viszonyok, valamint a spekulációs célú vállalkozások is befolyásolják.



Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Az értékelés egy konkrét elemzés, mely teljes körű dokumentációt ad a vagyontárgyokról, s melyben meghatározzák az értékelés célját, tárgyát, határnapját. Az értékelés egy adott időpontra szól, de figyelembe veszi a múlt (pl. avultság) és a jövő (pl. realizálható haszon) eseményeit.

C.) Ingatlanértékelés

Az előző pontokban ismertetett ingatlan értékelésének elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- Jelen ingatlanok értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Szakértőinek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezi ilyen érdekeltség megszerzését.
- A megbízásomnak megfelelően a vizsgálat tárgyát jelenleg a tiszta tulajdon forgalomképes tulajdonjoga képezi a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A rendelkezésemre bocsátott adatokon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatokat nem folytattam. Az ingatlanok forgalomképességének korlátozásáról nincs tudomásom, vagyis a piaci érték meghatározásához elkészített, és a továbbiakban kiindulási alapként felhasználandó műszaki-forgalmi értékbecslés nem veszi figyelembe azon korlátozásokat, hogy az ingatlanon teher, megszorítás, szolgalmi jog, vagy egyéb olyan teherterhelés van, amely a szóban forgó ingatlan értékére kihatna, illetve nem veszi figyelembe azt, hogy az ingatlannal kapcsolatban esetleg peres eljárás van folyamatban.
- Az ingatlanokat jelenlegi rendeltetését figyelembe véve értékeltem.
- A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavaltotta.
- Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló, és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.
- Az ingatlanok méreteit a kézhez kapott dokumentumok alapján vettem számításba.
- A tervezett, vagy létező fejlesztéseket a meglévő Rendezési Tervvel, a BVKSZ-szel, OTÉK-kal és az egyéb jogi előírásokkal összhangban lévőnek tekintettem.
- Nem végeztem feltáró jellegű talajtani, vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat, de a szemrevételezéssel megállapítható esetleges kedvezőtlen környezeti hatásokat a piaci érték meghatározásánál figyelembe vettem.



- Nem végeztem arra vonatkozó vizsgálatokat, hogy vajon az ingatlanok, vagy azoknak a talaja tartalmaz-e olyan veszélyes, vagy káros anyagokat, mint az azbeszt, vagy az egyes kőolajszármazékok, illetve a radioaktív anyagok. A szakvélemény feltételezi, hogy ezek az anyagok a területen sohasem voltak jelen és feltételezi azt is, hogy sem korábbi, sem jelenlegi szennyeződés nincs jelen a vizsgált helyszín talajában.
- A piaci érték a használatos definíció szerint az a "legvalószínűbb érték, amellyel egy ingatlan rendelkezik egy kompetitív és szabad piacon, mikor minden feltétel adott a tisztességes adás-vételhez, ahol mind az eladó és mind a vevő megfontoltan és tudatosan cselekszik, feltételezve azt, hogy az árat nem befolyásolja a szokásostól eltérő akarat". Ez a meghatározás implicit tartalmazza azt, hogy az adás-vétel egy meghatározott napon történik és a jogcímekek átadása az eladó részéről a vevő számára az alábbi feltételek mellett megy végbe:
 - (1) A vevő és az eladó a szokásos indítékokkal rendelkezik,
 - (2) Mindkét fél megfelelő információkkal és jó tanácsokkal rendelkezik és a legjobb érdekeiknek megfelelően cselekszik,
 - (3) Megfelelő idő áll rendelkezésre a szabad piacon való megmértetésre,
 - (4) A fizetés készpénzben, magyar forintban történik, vagy ezzel összehasonlítható fizetési módozattal,
 - (5) Az ár az ingatlan megszokott körülmények melletti figyelembevételével kerül kialakításra, amelyet nem befolyásol speciális, vagy külön kidolgozott fizetési mód, vagy az eladásban érdekelt bármilyen harmadik fél által nyújtott eladási koncesszió.
- Az általam meghatározott műszaki-forgalmi érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul és csakis a szakvéleményben megjelölt célra való felhasználás esetén érvényes. A vagyonértékelés érvényessége 90 nap, mivel ez idő eltelte után a gazdasági környezet és a piaci viszonyok előre nem látható és nem prognosztizálható változásai azt lényegesen módosíthatják, illetve érvényteleníthetik.
- Az értékelés során szükséges kiinduló adat az ingatlan alapterületi adata. Az egyes helyrajzi számokhoz tartozó alapterületi adatot a Földhivatal által kiadott hivatalos térképmásolat alapján kell megállapítani. Előfordulhat, hogy a tulajdoni lapon szereplő alapterületi adat nem egyezik a Földhivatal nyilvántartásában szereplő adattal. Ez esetben mindenképpen a földhivatali adat a mérvadó.

A szakvélemény elkészítése során a szűk határidő miatt kértem a Kérelmezőt, hogy bocsássa rendelkezésemre a vizsgálandó ingatlanok hivatalos térképmásolatait. A Kérelmező által átadott térképmásolatokon nem szereplő alapterületre vonatkozó adat. Erre való tekintettel az értékelést a kirendelő végzésben feltüntetett alapterületi adatokkal végeztem el.



Pontos megjegyezni, hogy a kirendelő végzésben foglalt alapterületi adatok és a Kérelmező által rendelkezésemre bocsátott, nem hivatalos tulajdoni lapokon szereplő adatok között is van eltérés. Az értékelés során ilyen esetben a kirendelő végzés adatait vettem alapul.

A szakvélemény 2014. április 12-én elkészült 2/1. sz. kötetében végzett értékelés az ingatlan forgalmi érték fajlagos értéke szempontjából alapos. A nem hivatalos forrásból származó alapterületi adatok valamint a földhivatali nyilvántartás szerinti alapterületi adatok eltérése miatt az akkor megállapított forgalmi érték eltérhetett a valós forgalmi értéktől.

A szükséges alapterületi adatok hivatalos forrásból való beszerzéséről és rendelkezésemre bocsátásáról Kérelmező a szakvélemény 2/1. sz. kötetének leadását követően gondoskodott. A pontosított adatok alapján az ingatlanok forgalmi értékének pontosítását jelen javított 2/1 sz. kötetben elvégeztem.

C.1.) Ingatlanértékelési módszerek bemutatása

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhető más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként. Ezen módszerek részletes bemutatása:

C.1.1.) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés. (OMV = Open Market Value)

Ezen elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása: olyan halmazt kell vizsgálni, ahol hasonló a földrajzi elhelyezkedés a vizsgált ingatlanhoz képest, az abban szereplő ingatlanok típusa is azonos. Követelmény, hogy 5-10 adatot alkalmazzunk. Szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és egyenként a tárgyi ingatlanhoz mérni. Csak azonos értékformákat és jogokat lehet összevetni, illetve korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni, területre (m²) vetítve.



Értékmódosító tényezők elemzése: értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az alaphalmazra nem jellemző. Minden esetben vizsgálni kell: műszaki, építészeti, használati, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi, hatósági szempontokat, telekadottságot, infrastruktúrát.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- egyéb építészeti előírások.

3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb kárcsemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (bcépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtrani viszonyok,



- növényzet,
- telek tartozékai.

5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

9. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

10. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, majorság, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek



C.1.2.) Nyereségtőkésítési (hozamérték) megközelítés. (DFEV = Discounted Future Earning Value)

Nyereség - tőkésítési (hozamérték) elvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul. Itt az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:



- a közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai az alábbiak lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levéztetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, az elemzést valamennyire el kell végezni.



A jövőbeli bevétek és kiadások becslése használati módokként: ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, ill. az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell használni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. Az üzemeltetési kiadások a működés során rendszeresen felmerülő költségek. Jövőbeli pénzfolyamatok felállítása használati módokként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamat felírni. Tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározása a piaci tényezőkből való kamatláb levezetésével, egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása a módosító tényezők figyelembevételével, a fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamatok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

Egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszere, ebben az esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték: a piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, így a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazását két csoportra bonthatjuk. Első a közvetlen hasznosító épületek (bérházak, üzletek, irodák, stb.) Második a közvetlen jövedelmet nem biztosító épületek (családi házak, öröklások, iskolák, kórházak, laktanyák, munkásszállások, stb.)

C.1.3.) Költségalapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Az eljárás a következő különleges rendeltetésű épületek értékeléséhez használható: iskolák, kórházak, egyetemek, könyvtárak, múzeumok, börtönök stb.



A költségelvű értékelési módszerek alkalmazása az értékbecslőtől megkívánja, hogy alapos építészeti, építési és épületgépészeti szakismeretekkel rendelkezzen, ismerje az építési költségvetések készítésének módszertanát, az építőipar működését, költségeinek alakulását, az építőanyag árakat.

A költségalapú értékelési módszerek két fő típusát különböztetjük meg:

Nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

Az épület újraelőállítási költségéből vezet le az értéket. Bruttó újraelőállítási költség alatt azt az összeget értjük, amiből újra fel lehetne építeni az épületet változatlan formában, ugyanazon anyagokból, szerkezetekkel, felszerelésekkel, berendezésekkel és technológiával. A nettó újraelőállítási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó újraelőállítási költséget csökkentjük a becsült avulásokkal.

Nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés:

Amennyiben az épület régebben épült, gazdaságilag jelentősen avult, olyan anyagokból, olyan szerkezeteket, berendezéseket tartalmaz, melyek nem korszerűek, ésszerűtlen többletköltségek árán lehetséges, az építési előírások nem is engedik meg használatukat. Az ilyen épületek esetén elsősorban a funkcióhoz kell ragaszkodni, ezt kell pótolni a mai értelemben gazdaságosan előállítható megoldással. Bruttó pótlási költség alatt egy, az értékelt ingatlan funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költségét értjük, mely az értékelt épülettől csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el. A nettó pótlási költséget a bruttó pótlási költség avultatásával kapjuk.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraképzési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraképzési költségekben a meglévő szerkezetek változatlan újratéremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraképzési költség együttesen: újra-előállítási költség.



Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- | | |
|--|------------|
| • városi téglá, vb épületek | 80–100 év, |
| • városi, szerelt szerkezetű épületek | 50–80 év, |
| • kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 80–100 év, |
| • ipari és mezőgazdasági szerelt épületek | 20–50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.



D.) Az ingatlanok környezetének bemutatása

A kerület története (Forrás: www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros_tortenete)

A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Ezek már többemeletes bérházak voltak. A betelepülés, a közlekedés (1866: lóvasút, 1899: villamosvasút) és a gyáripár (főleg vasútépítés - pl. Ganz és MÁVAG - és bérkaszárnya-építés) fejlődésével volt arányos, Józsefváros lakosainak száma 1890-re 91 303 főre nőtt, ami a főváros lakosságának 18,8%-át jelentette.

A fővárosra általában jellemző iparosodás alakította tehát a fejlődést, Józsefváros mégis elsősorban kisiparos kerület maradt. Az iparos réteg mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, valamint a cigányság felső rétegeihez tartozó muzsikusság cigány családok. Írók és művészek is nagy számban laktak erre. A környék kávéházai, kertvendéglői és kocsmái híreseket voltak, Budapest más részeiből is felkeresték őket.

A kerület beépítése és a lakosság számának ugrásszerű növekedése 1910 körül (164 255 lakos) érte el csúcspontját, a gyárak (és ezzel a munkásság) egy része azonban már kiszorult a kerületből. A fejlődés lelassult, az árvíz után épült Józsefváros tekintélyes része megérett a lebontásra. A gazdasági pangás, a lakásviszonyok elmaradottsága, a külső (elégé falusias jellegű) részek elszegényedése jellemezte ezt az időszakot, valamint ekkorra tehető a jelentős prostituált negyed kialakulása is. A legtöbb, a 19. század fordulóján virágzó kisebb ipari üzem megszűnt vagy elköltözött. Az I. világháború következtében a szegénység és a minimális gazdasági növekedés miatt a lakásépítési tevékenység szinte teljesen megszűnt.

Az 1930-as évektől megfigyelhető építési konjunktúra létrehozott ugyan néhány jól sikerült épületet, épületegyüttest, ám túl későn indult be és rövid ideig tartott ahhoz, hogy észrevehetően megváltoztathassa Közép-Józsefváros jellegét. A II. világháború során a józsefvárosi épületek mintegy 90%-a sérült meg. Az "újjáépítéskor" elsősorban a romos házakat tették lakhatóvá. Új házakat alig húztak fel, 1950-ig még a foghíjak sem kerültek teljesen beépítésre, s ezáltal Józsefváros Budapest egyik legelhanyagoltabb kerületeként konzerválódott. Ehhez az is hozzájárult, hogy a bérházakat államosították, majd teljesen magukra hagyták: karbantartásukat és felújításukat elhanyagolták, így azok állapota fokozatosan leromlott. Belső-Kőbánya üzemeinek csatolása, a Ganz és a MÁVAG egyesülése (1958) és az országos jelentőségű vállalatok (pl. Május 1. Ruhagyár) termelésbe állása ellenére Józsefváros kisiparos kerület maradt.



Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. Ezekben az évtizedekben a lakosság heterogenitásának csökkenése is lezajlott: a magasabb státusú népesség, és a szakmunkásréteg elköltözésével párhuzamosan az alacsony státusúak beáramlása vált jellemzővé. Az 1960-as években merült fel először Józsefváros fejlesztésének gondolata, ám a szanálási és rekonstrukciós tervek készítése mellett az 1970-es évekig jószerivel csak a foghíjak beépítésére került sor, illetve a hagyományos városszövetbe ekkor ékelődött be a Szigony utcai lakótelep a Baross utca és a Práter utca közti sávban.

A kerület ezen túlmenően sem egységes; a magasabb státusú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körüttől kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá. A Fiumei út felé eső területeken a tömbök már sokkal nagyobbak, a beépítést lazítja az üres telkek, raktártelepek és a földszintes udvarházak magas aránya is. Jellemzőek a szoba-konyhás lakásokat tömörítő munkás bérkaszárnnyák. Ennek következtében a városszerkezeti egységek a szerint válnak el egymástól, hogy melyik háztípus az uralkodó egy-egy területen.

A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti státuskülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Gyakori, hogy házak belső udvarán az ott lakók igyekeznek a körülményekhez képest kellemes környezetet teremteni maguknak: sokan kertet alakítottak ki, ezek különleges hangulatúvá teszik a pusztuló városrészt. Az udvarokban és az utcákon aktív társas élet folyik. Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma.

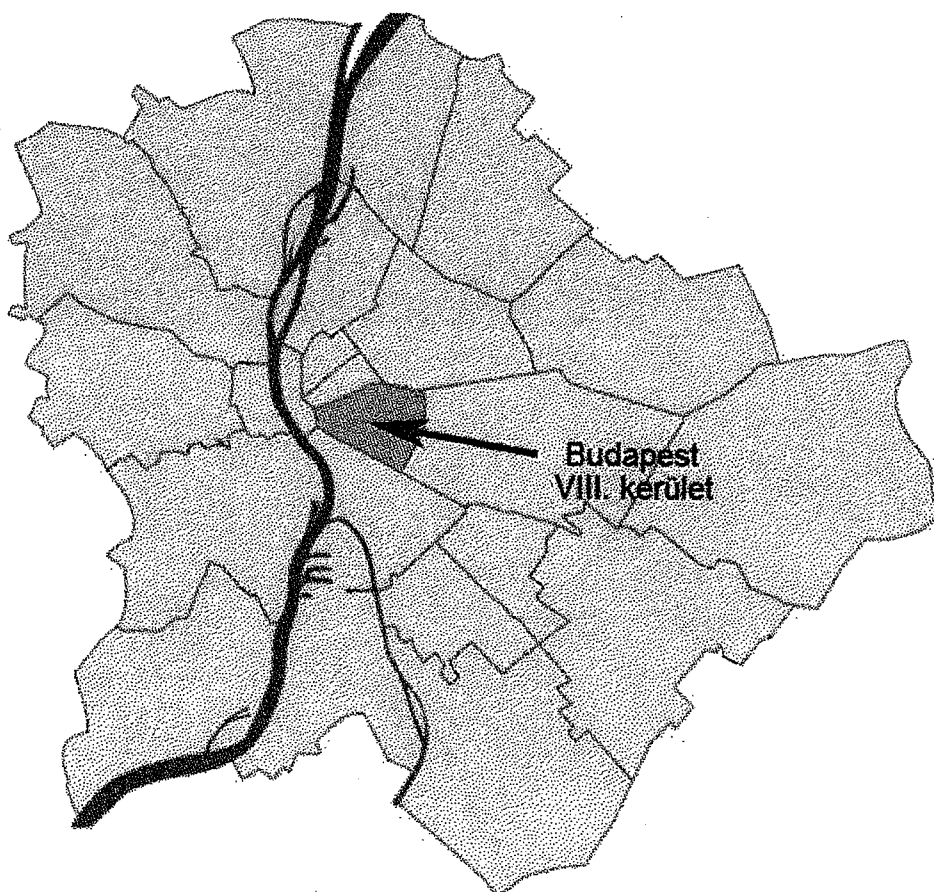
A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik. A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalait járnak. De a városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök, villamos- és buszjáratok. Számos metró állomás, a Józsefvárosi- és a Keleti Pályaudvar is itt található.



Józsefváros számokban

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Józsefváros alapterülete: | 6,85 km ² |
| állandó lakosainak száma: | 75 000 fő |
| népsűrűség: | 11 712 fő/km ² |
| gondozott parkjainak felülete: | 299 000 m ² |

Az ingatlanok elhelyezkedése



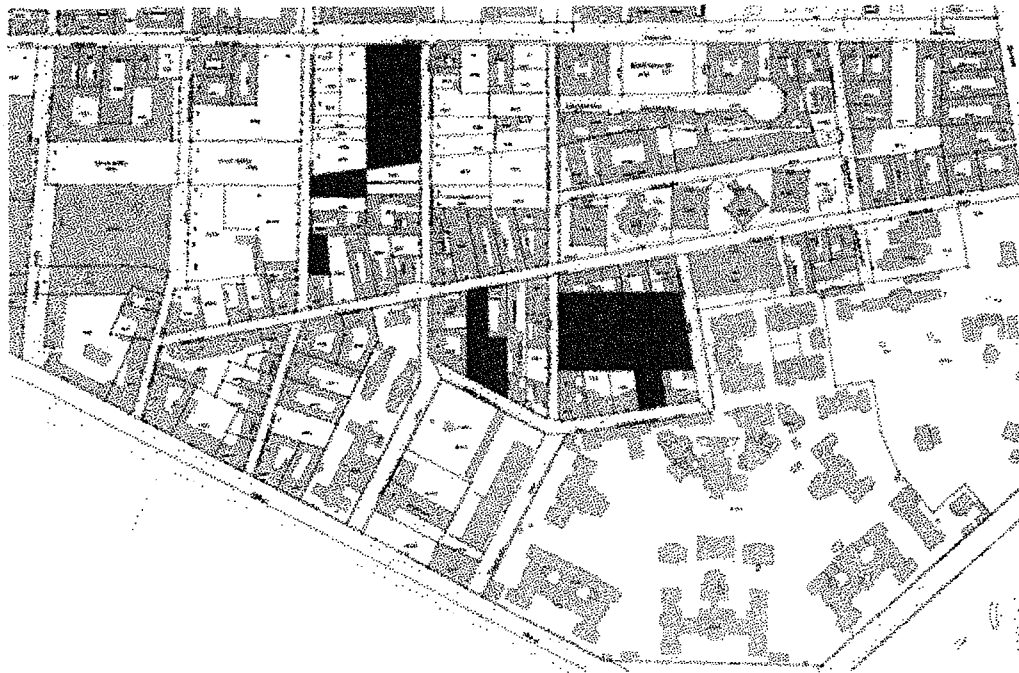
Budapest VIII. kerület



2014. május 26.



Budapest VIII. kerület – légi felvétel



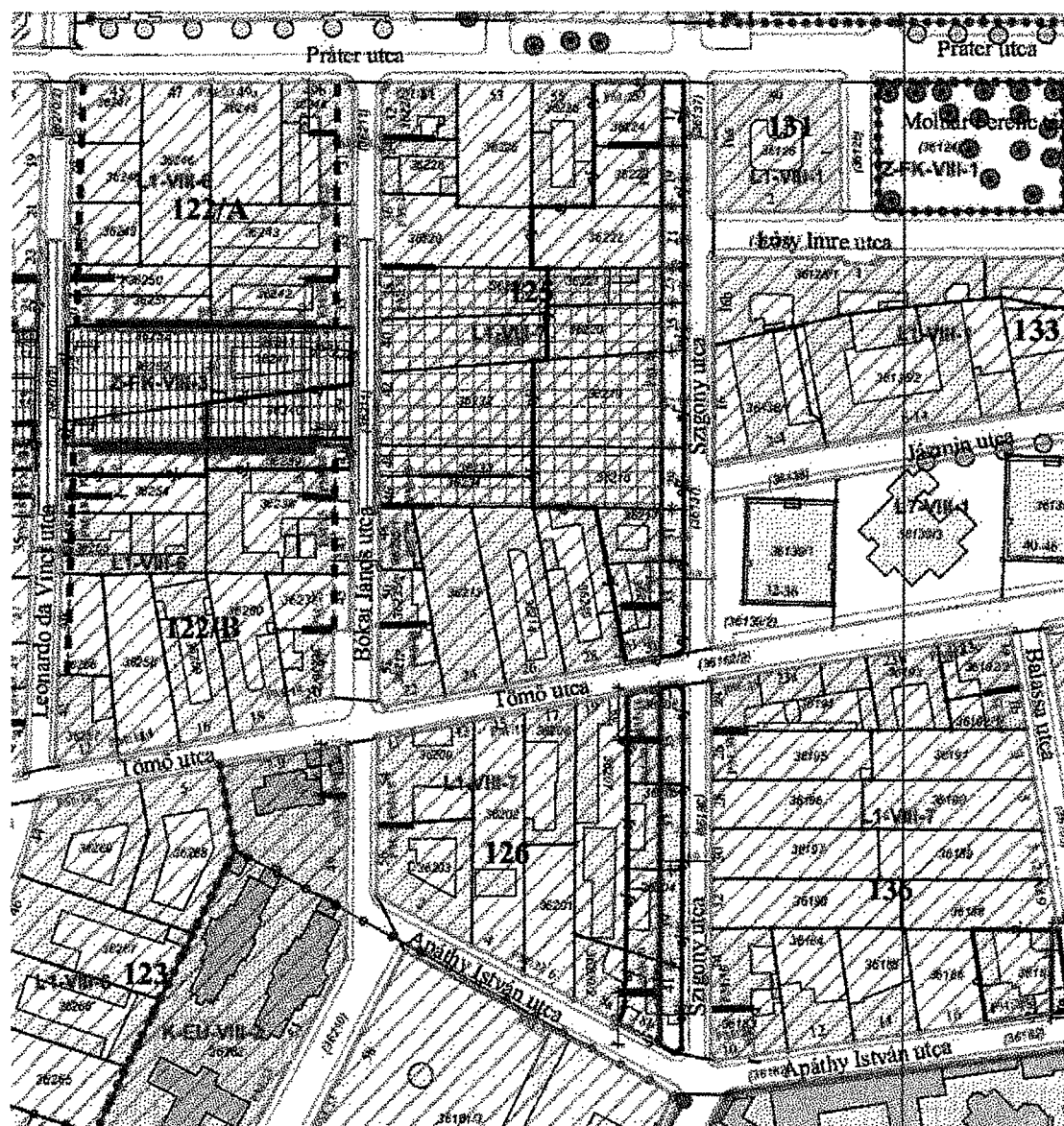
Vizsgálandó ingatlanok elhelyezkedése



E.) Övezeti előírások

E.1.) Értékelendő ingatlanok övezeti besorolása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII. 12.) Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló rendelete szerint a vizsgálandó ingatlanok különböző építési övezetekben fekszenek. Az alábbi ábra, illetve táblázat bemutatja az egyes ingatlanok övezeti besorolását



Vizsgált ingatlanok övezeti besorolása



| Sz. sz. | Tomb | Hrsz. | Cím | Övezeti besorolás | Környezet |
|---------|------|-------|--|-----------------------------|---------------------|
| 1. | 122A | 36245 | Práter u. 49/a | L1-VIII-6 | Józsefváros központ |
| 2. | 122A | 36244 | Práter u. 49/b - Bókay János u. 31. | L1-VIII-6 | Józsefváros központ |
| 3. | 122A | 36243 | Bókay János u. 33. | L1-VIII-6 | Józsefváros központ |
| 4. | 122A | 36242 | Bókay János u. 35. | L1-VIII-6 | Józsefváros központ |
| 5. | 122A | 36241 | Bókay János u. 37. | Z-ÉK-VIII-3 | Józsefváros központ |
| 6. | 122B | 36253 | Leonardo Da Vinci u. 34. | L1-VIII-6 és Z-ÉK-VIII-3 | Józsefváros központ |
| 7. | 122B | 36256 | Leonardo Da Vinci u. 40. | L1-VIII-6 | Józsefváros központ |
| 8. | 136 | 36191 | Balassa u. 3. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 9. | 136 | 36190 | Balassa u. 5. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 10. | 136 | 36189 | Balassa u. 7. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 11. | 136 | 36188 | Balassa u. 9. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 12. | 136 | 36186 | Apáthy István u. 16. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 13. | 136 | 36198 | Szigony u. 32. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 14. | 136 | 36197 | Szigony u. 30. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 15. | 136 | 36196 | Szigony u. 28. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 16. | 136 | 36195 | Szigony u. 26. | L1-VIII-7 | Szigony negyed |
| 17. | 126 | 36201 | Apáthy István u. 6. | L1-VIII-7 | Józsefváros központ |
| 18. | 126 | 36202 | Apáthy István u. 4. | L1-VIII-7 | Józsefváros központ |

E.2.) NAV adatszolgáltatás – összehasonlító ingatlanok övezeti besorolása



NAV adatszolgáltatás – összehasonlító ingatlanok elhelyezkedése



| Sz. sz. | Hrsz. | Cím | Övezeti besorolás | Kerület |
|---------|-------|--|--------------------------------|-----------------|
| 1. | 35094 | 1081 Bp. Homok u. 7. | L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 2. | 35425 | 1086 Bp. Lujza u. 24. | L1-VIII-5 | Magdolna negyed |
| 3. | 34801 | 1084 Bp. Tolnay Lajos u. 3. | L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 4. | 34943 | 1084 Bp. Déri Miksa u. 7. | L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 5. | 35406 | 1086 Bp. Dobozi u. 47. | L1-VIII-5 | Magdolna negyed |
| 6. | 35131 | 1086 Bp. Baucr S. u. 5. (Övezeti tervlapon Erdélyi u. 5.) | L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 7. | 35192 | 1082 Bp. Horváth Mihály tér 15. | Műemlék környezet L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 8. | 35480 | 1086 Bp. Magdolna u. 27. | L1-VIII-2 | Magdolna negyed |
| 9. | 35203 | 1084 Bp. József u. 29. | L1-VIII-1 | Csarnok negyed |
| 10. | 35481 | 1086 Bp. Dankó u. 25. | L1-VIII-2 | Magdolna negyed |

E.3.) Építési előírások

Az övezeti besorolások építési előírásait az alábbiakban ismertetem:

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁷⁰
- lakóépület,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közüntézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
 - irodaház,
 - valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - parkolóház, mélygarázs,
 - sportcélú építmény,
 - egészségügyi építmény,
 - szociális építmény,
 - egyházi építményhelyezhető el.



- (2) A fő rendeltetési épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
- vendéglátási,
 - kiskereskedelmi,
 - irodai,
 - szolgáltatási,
 - igazgatási,
 - kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - egészségügyi,
 - egyházi,
 - szociális,
 - nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁷¹
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - napkollektor,
 - továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - kerti szabadlépcső,
 - tereplépcső,
 - zászlótartó oszlop,
 - hulladékartály-tároló
- helyezhető el.

L1-VIII jelű zártosrú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetén kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 6.000 m² lehet.
 - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.



- e)⁷² Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f)⁷³ Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értéke legalább 6,00 méter kell, hogy legyen, de a csatlakozások módjának meghatározásához be kell szerezni az önkormányzati tervtanács, annak hiányában az önkormányzati főépítész véleményét.

(2)⁷⁴ Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. sz. táblázat

| Az építési övezet jele | beépítési mód | a telkek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|------------------------|---------------|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------|
| | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | legnagyobb | |
| | | terület | szelvénye | beépítési mértéke | szintterületi mutatója | terezsík alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagasság | |
| m ² | m | % | m ² /ha | % | % | m | | | |
| L1-VIII-1 | Z | 500 | 18 | 65 ± 7,5 | 4,00 ± 4,50 | 85 100 ⁽¹⁾ | 15 0 ⁽¹⁾ | 16,0 | 25,0 |
| L1-VIII-2 | Z | 500 | 18 | 60 ± 7,5 | 3,50 ± 4,00 | 85 100 ⁽¹⁾ | 15 0 ⁽¹⁾ | 16,0 | 23,0 |
| L1-VIII-3 | Z | 500 | 18 | 60 ± 7,5 | 3,50 ± 4,00 ^(*) | 85 100 ⁽¹⁾ | 15 0 ⁽¹⁾ | 14,0 | 19,5 |
| L1-VIII-4 | Z | 500 | 18 | 60 ± 7,0 | 3,50 ± 4,00 | 80 100 ⁽¹⁾ | 20 0 ⁽¹⁾ | 12,5 | 16,0 |
| L1-VIII-5 | Z | 500 | 18 | 50 ± 7,5 | 3,50 ± 4,00 | 70 100 ⁽¹⁾ | 20 0 ⁽¹⁾ | 12,5 | 19,5 |
| L1-VIII-6 | Z | 500 | - | 65 ± 8,0 | 4,50 ± 5,00 | 85 100 ⁽¹⁾ | 15 0 ⁽¹⁾ | 16,0 | 25,0 |
| L1-VIII-7 | Z | 500 | - | 65 ± 8,0 | 4,50 ± 5,00 | 85 100 ⁽¹⁾ | 15 0 ⁽¹⁾ | 16,0 | 25,0 |

^{*)} saroktelkek esetén
⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén

Z-FK-VIII, Z-KK-VIII, Z-KP-VIII jelű zöldterületi övezetek részletes előírásai
37.§

- (1) A zöldterületi övezetek (Z-FK-VIII, Z-KK-VIII, Z-KP-VIII jelű övezetek) területén:
- A zöldterületekre számított parkoló-férőhelyeket megfelelően fásított parkolóként kell kialakítani.
 - A közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkoló-férőhelyeket gyepprácsos gyephezagos kivételű, fásított parkolóként vagy épületen belül, illetőleg terepszint alatti építményben kell megvalósítani.
 - Az övezetek területén jelölt gyalogutakat vízáteresztő módon és akadálymentesen kell kialakítani.
- (2) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 15. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.



2014. május 26.

16. sz. táblázat

| Az övezet jele ¹³⁵ | a telkek megengedett | | | | | | az épület megengedett | |
|-------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | legkisebb | | legnagyobb |
| | terület | szélessége | beépítési mértéke | szántterületi mutatója | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága | |
| | m ² | m | % | m ² /ha | % | % | m | |
| Z-FK-VIII-1 | - | - | 2 | - | 2,5 | 50 | 3,0 | 4,5 |
| Z-FK-VIII-2 | - | - | 2 | - | 40 | 30 | - | 4,5 |
| Z-FK-VIII-3 | - | - | 2 | - | 100 | 15 | - | 4,5 |
| Z-KK-VIII-1 | - | - | 2 | - | 2,5 | 50 | 3,0 | 4,5 |
| Z-KP-VIII-1 | - | - | 2 | - | 5 | 75 | 3,0 | 4,5 |

(3) A Z-FK-VIII fásított köztér területén

a) építményként:

1. a közlekedés terepszint alatti építménye,
2. a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
3. közterületi pavilon arra kijelölt helyen,
4. terepszint alatti nyilvános illemhely,
5. vendéglátó épület,
6. pihenést, testedzést szolgáló építmény, ismeretterjesztés építményei létesíthetők.

b) Az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg.

c) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet nem szabad kialakítani, a területek nem kerítethetők le kerítéssel, a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok kivételével.

(4) A Z-KK-VIII közkert területén

a) játszókertet, pihenőkertet lehet létesíteni.

1. A Z-KK-VIII övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek legfeljebb 1,2 méter magas áttört kerítéssel kerítethetők le.
2. Az övezet területén pavilon, nyilvános WC csak a kijelölt helyen létesíthető.
3. Mélygarázs nem építhető.

(5) A Z-KP-VIII közpark területén

a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet közparkot lehet létesíteni.

1. Az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani nem lehet.
2. Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekerítethetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

b) ¹³⁶



SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

(6) Rákóczi tér:

- a) A Z-FK-VIII-2 övezetben a felszínen épületként csak a metróállomás és a mélygarázs felszíni gyalogos kapcsolatainak (lift és lépcső) fogadóépülete, építményként a gyalogos aluljáró lépcsői és a mélygarázs rámpái, valamint a falaszinti szellőzők, továbbá kerti építmények helyezhetők el.
- b) A Z-FK-VIII-2 övezetben terepszint alatt a metró mélyalagút, a metróállomás és műtárgyai, valamint kapcsolódó üzemviteli létesítményei, gyalogos aluljáró, mélygarázs és közműépítmények helyezhetők el.
- c) A Z-FK-VIII-2 övezetben a bányászati technológiával épített metró mélyalagút felső födéme – kivéve a ferde lejtaknát – a terepszintet 10,0 méternél jobban nem közelítheti meg.
- d) Z-FK-VIII-2 övezetben a szabályozási terven jelölt, övezethatárok mentén történő telekalakításon kívül, további telekalakítás nem engedélyezhető.
- e) A Z-FK-VIII-2 övezetben közforgalom elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
- f) Amennyiben a Z-FK-VIII-2 övezetben megtartandónak jelölt fák törzsétől számított, 7 méter sugarú terepszint alatti félgömbön belül építmény kerül elhelyezésre, az építési tevékenység megkezdése előtt legalább 2 vegetációs időszakkal - a fa megővése, túlélése érdekében - a fa szaksteru előkészítését (gyökérszóna és lombkorona szükséges visszametszése) szakértő által készített fávédelmi terv alapján meg kell kezdeni.
- g) A Z-FK-VIII-2 övezetben a fásított köztér zöldfelületként kialakítandó területének legalább 50%-át pihenőkertként kell kialakítani.
- h) A Z-FK-VIII-2 övezetben a fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m²-ként. A fásítottság mértékébe – a meglévő, megtartandó fák mellett - a faiskolai áruként forgalmazott, többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa számítható be.
- i) A Rákóczi téren a Z-FK-VIII-2 övezet területén a felszín felett is beépíthető terület legfeljebb bruttó 500 m².

(7) Baross tér:

- a) Az övezetben az új telepítésű fák minimális törzs körmérete 20-25 cm között kell, hogy legyen.
- b) A térrekonstrukciót követően, a zöldfelületek alatti területen, töltésanyagának a töltés felső 2 méterben csak humuszos termőföld használható.

(8) Ludovika tér¹⁵⁷:

- a) A Ludovika téren legfeljebb 50 cm magas kerítéssel játszókert és pihenőkert létesíthető.
A gyalogutak felülete az akadálymentes közlekedés szabályainak figyelembevételével legfeljebb 40 %-ban lehet szilárd (aszfalt, beton) burkolatú.
- b) Az övezet területén a terepszint alatti létesítmények legalább 2,5 méter talajtakarással létesíthetők.

(9) A Blaha Lujza tér:

- a) A Z-FK-VIII-3 övezetbe sorolt közterületen el szabad helyezni terepszint alatti építményt, melyben a (3) a) 1., 4., 5. és 6. pontok szerinti funkciók létesíthetők. Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelemhez kertépítészeti tervet kell mellékelni.¹⁵⁸



- b) A Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint feletti beépítés nem megengedett.
- c) A Z-FK-VIII-3 övezetben a terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett 2,5 méteres földtakarás kialakítása szükséges.
- d) A Z-FK-VIII-3 övezetben a fásítottág mértéke legalább 1 db fa 200 m²-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsméretű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet.
- (10) II. János Pál pápa tér
- a) A Z-KP-VIII-1 övezet területén a felszínen csak a parkot kiszolgáló pavilon és illemhely, illetőleg műtárgy helyezhető el, valamint a metróállomás felszíni bejárati építménye (lépcső, lift) és annak szellőzői.¹³⁹
- b) A metróállomás építési munkáinak megkezdése előtt a felvonulási területet körül kell keríteni.¹⁴⁰
- c) A metróállomás építése miatt és alatt kivágott és elpusztult fákat az Önkormányzat vonatkozó rendelete alapján előnevelt fákkal kell pótolni. A pótlandó fák helyének kijelölése a parkrekonstrukciós terv alapján történjen. Amennyiben technológiai okokból nagyobb számú fa kivágása válna szükségessé, akkor pótlásukról gondoskodni kell.
- d) A metróállomás építési munkái alatt a felvonulási területen megmaradó fák védelméről gondoskodni kell (kötelező kalodázás, a vegetációs időszakban öntözés és a fák lombjának heti lemosatása).
- e) Az új telepítésű fák törzsmérete nem lehet kevesebb 10 cm-nél.
- f) A park alatt a metróállomás az építési munkák során a felszint legfeljebb 8 méterre közelítheti meg.
- g) A metróállomás felszíni építése esetén az állomásdoboz területének legalább 75%-a felett termőföld-takarás nem lehet kevesebb 3,0 méternél.
- h) A töltésanyagoknak csak humuszos termőföld használható.
- i). Az övezet területén a felszín felett beépíthető terület legfeljebb bruttó 600 m².
- (11) Teleki tér
- a) a tér átépítésekor az alábbi, a szabályozási terven jelölt beavatkozásokat a használatba vételig végre kell hajtani
1. fatelepítések,
 2. emléktábla,
 3. kutya-futtatóhely,
 4. játszótér,
 5. szökőkút, parképítés.



A vizsgált ingatlanokra vonatkozó övezeti előírások alapján a beépítési paramétereik a következők:

L1-VIII-6 építési övezet

| | |
|---|---|
| beépítési mód: | zárt sorú beépítés |
| az építési telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | 500 m ² |
| szélesség: | - |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 65 % (sarokteleknél 80%) |
| szintterületi mutatója: | 4,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 5,00 m ² /m ²) |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 85 % (mélygarázs esetén: 100%) |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 15 % (mélygarázs esetén: 0%) |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | 16 m |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 25 m |

L1-VIII-7 építési övezet

| | |
|---|---|
| beépítési mód: | zárt sorú beépítés |
| az építési telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | 500 m ² |
| szélesség: | - |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 65 % (sarokteleknél 80%) |
| szintterületi mutatója: | 4,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 5,00 m ² /m ²) |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 85 % (mélygarázs esetén: 100%) |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 15 % (mélygarázs esetén: 0%) |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | 16 m |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 25 m |

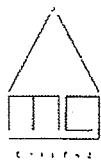
**Z-FK-VIII-3 építési övezet**

| | |
|---|-------|
| beépítési mód: | - |
| a telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | - |
| szélesség: | - |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 2 % |
| színterületi mutatója: | - |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 100 % |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 15 % |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | - |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 4,5 m |

A NAV adatszolgáltatás szerinti összehasonlító ingatlanokra vonatkozó övezeti előírások alapján a beépítési paramétereik a következők:

L1-VIII-1 építési övezet

| | |
|---|---|
| beépítési mód: | zártosrú beépítés |
| az építési telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | 500 m ² |
| szélesség: | 18 m |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 65 % (sarokteleknél 75%) |
| színterületi mutatója: | 4,00 m ² /m ² (sarokteleknél: 4,50 m ² /m ²) |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 85 % (mélygarázs esetén: 100%) |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 15 % (mélygarázs esetén: 0%) |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | 16 m |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 23 m |

**L1-VIII-2 építési övezet**

| | |
|---|---|
| beépítési mód: | zárt sorú beépítés |
| az építési telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | 500 m ² |
| szélesség: | 18 m |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 65 % (sarokteleknél 75%) |
| szintterületi mutatója: | 3,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 4,00 m ² /m ²) |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 85 % (mélygarázs esetén: 100%) |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 15 % (mélygarázs esetén: 0%) |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | 16 m |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 23 m |

L1-VIII-5 építési övezet

| | |
|---|---|
| beépítési mód: | zárt sorú beépítés |
| az építési telek | |
| legkisebb kialakítható terület: | 500 m ² |
| szélesség: | 18 m |
| legnagyobb megengedett beépítési mértéke: | 50 % (sarokteleknél 75%) |
| szintterületi mutatója: | 3,50 m ² /m ² (sarokteleknél: 4,00 m ² /m ²) |
| terepszint alatti beépítési mértéke | 70 % |
| legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke: | 20 % |
| az épület | |
| legkisebb kötelező építménymagassága: | 12,5 m |
| legnagyobb megengedett építménymagassága: | 19,5 m |



F.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott két módszer telekérték meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket - a másik módszer a hozamszámításon alapuló módszer maradványérték meghatározással, a fejlesztési telkeket ezzel a módszerrel lehet legmegbízhatóbban értékelni.

F.1.) Értékképzés összehasonlító adatok módszerével

A módszer alkalmazásánál az értékelés időpontjában fellelhető hasonló jellegű ingatlanok árait kell vetíteni az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz. Az összehasonlító adatok beszerezhetők ingatlanforgalmi cégek adatbázisaiból, nyilvános árverési adatokból, földhivatali illetve illetékhivatali adatokból és az adott gazdasági régió szakajtójában megjelenő nyilvános ingatlanpiaci adatok. Az összehasonlítás mindenkor szubjektív, az értékelő véleményét tükrözi. Az összehasonlítást több szempont szerint lehet elvégezni és ezek összesítése eredményezi az értékelés tárgyát képező ingatlan alapárát. A megkapott alapárát kell beszorozni az ingatlan alapterületével.

Az összehasonlításnál az alábbi tényezőkre voltam figyelemmel:

- Az ingatlan rendeltetése,
- A település jellege, az ingatlan földrajzi fekvése, településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség, annak kiépítettsége, paraméterei, elérhetőség, színvonala.
- Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete a vizsgált ingatlan körzetében és jellegének megfelelően kereskedelmi gazdasági funkció miatt relatíve távolabbi körzetekben is.
- Az ingatlanok használata, fenntartása során jelentkező költséghatékonyság.
- A vizsgált ingatlanok bejegyzett és valós mutatói.
- A HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) előírásai egyéb, az ingatlan valós hasznosításának lehetőségei.

A piaci érték az a pénzben kifejezett ár, amelyért két szabad akaratú fél a tranzakció időpontjában:

- eladói kínálati, vevői szándék szerint létezik,
- ésszerű rendelkezési idő biztosított,
- stabil, megfelelő nyilvánosság jelenléte adott,
- speciális átlagostól eltérő ajánlat hiánya (spekulatív vétel, előszereteti vétel, stb.),
- a valós piaci áralku keretei között realizálódó adásvétel.



A piaci összehasonlító adatokon alapuló piaci érték megállapításához az alábbi értékelési eljárást követtem:

- A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályához összehasonlító adatok iránti kérelmet nyújtottam be. (2. sz. melléklet)
- A beszerzett adatokat rendszereztem, kiválasztottam az összehasonlításra alkalmas adatokat.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték megállapítása oly módon történt, hogy a vizsgált ingatlant minden hasonló ingatlan azonos értékmérőjével (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) összevettem.
- A számításokat táblázatos formában mellékelem.
- Megállapítottam a korrigált fajlagos értékszámot.
- A végkövetkeztetés, érték meghatározás korrigált fajlagos értékek alapján történt, majd a végső értéket a kerekítés szabályai szerint határoztam meg.
- A jellemző, hasonlításra kiválasztott ingatlanok sorából ki kellett ejteni a szélsőségesen alacsony és szélsőségesen magas értékeket, mint nem jellemző adatokat.

F.1.1.) A NAV adatszolgáltatásból származó összehasonlító adatok elemzése

| Sz. sz. | Hely. | Cím | Ingyatlan típusa | Építési övezet | FH (szárazm) / | Adás-vétel dátum | Terület (m ²) | Bejelentett érték - Forgalmi érték | Fajlagos érték |
|---------------|------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 1. | 35094 | 1081 Bp. Homok u. 7. | beépítetlen földterület | L1-VIII-1 | 1/1 | 2013. | 525 | 22 400 000 Ft | 42 667 Ft |
| 2. | 35425 | 1086 Bp. Lujza u. 24. | egyéb telek | L1-VIII-5 | 16880/100000 | 2011. | 630 | 5 000 000 Ft | 47 017 Ft |
| 3. | 34801 | 1084 Bp. Tolnay Lajos u. 3. | beépítetlen földterület | L1-VIII-1 | 1/1 | 2012. | 573 | 30 000 000 Ft | 52 356 Ft |
| 4. | 34943 | 1084 Bp. Déri Miksa u. 7. | egyéb telek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2011. | 402 | 23 000 000 Ft | 57 214 Ft |
| 5. | 35406 | 1086 Bp. Dobozi u. 47. | lakótelek | L1-VIII-5 | 1/1 | 2012. | 2276 | 139 700 000 Ft | 61 380 Ft |
| 6. | 35131 | 1086 Bp. Bauer S. u. 5. (Övezeti tervlapon Erdélyi u. 5.) | lakótelek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2011. | 1118 | 80 000 000 Ft | 71 556 Ft |
| 7. | 35192 | 1082 Bp. Horváth Mihály tér 15. | lakótelek | Műemléki környezet L1-VIII-1 | 1/1 | 2013. | 1466 | 139 301 400 Ft | 95 021 Ft |
| 8. | 35480 | 1086 Bp. Magdolna u. 27. | beépítetlen földterület | L1-VIII-2 | 1/1 | 2011. | 514 | 50 000 000 Ft | 97 276 Ft |
| 9. | 35203 | 1084 Bp. József u. 29. | lakótelek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2013. | 863 | 91 014 150 Ft | 105 463 Ft |
| 10. | 35481 | 1086 Bp. Dankó u. 25. | beépítetlen földterület | L1-VIII-2 | 1/1 | 2011. | 601 | 71 000 000 Ft | 118 136 Ft |



A fenti adathalmazból az összehasonlításra alkalmas adatok kiválasztása az alábbi szempontok alapján történt:

2. adat: Az adásvétel tárgya ebben az esetben nem az egész ingatlan volt, annak csak egy része. A vizsgálandó ingatlanok esetében 1/1 a tulajdoni hányad, ezért ezt az adatot az értékelés során figyelmen kívül hagytam.

5. adat: Az összehasonlító adatok mindegyike lakóövezetben helyezkedik el. Az építési előírások a lakóövezeten belül is eltérhetnek. Az 5. sz. összehasonlító ingatlan L1-VIII-5 övezetben fekszik, ahol az építési előírások kisebb beépíthetőséget engednek meg, mint azokban az övezetekben, ahol az értékelendő ingatlanok találhatóak: L1-VIII-6 és L1-VIII-7 övezet. Erre való tekintettel az értékelés során ezt az adatot figyelmen kívül hagytam. (Érinti továbbá a 2. számú, korábban már kizárt adatot is.)

7. adat: Az összehasonlító ingatlan lakóövezetben, de műemléki környezetben helyezkedik el. A műemléki környezet építési előírásai jelentősen eltérhetnek a lakóövezeti előírásoktól, ezért az értékelés során ezt az adatot figyelmen kívül hagytam.

Az összehasonlításra alkalmas adatok a következők:

| Sz. sz. | Hirsz. | Cím | Ingatlan típusa | Építési övezet | FH hányada | Adásvétel ideje | Teljes terület (m ²) | Bekelentett érték - Forgalmi érték | Fajlagos érték |
|---------|--------|-----------------------------|-------------------------|----------------|------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------|
| 1. | 35094 | 1081 Bp. Homok u. 7. | beépítetlen földterület | L1-VIII-1 | 1/1 | 2013. | 525 | 22 400 000 Ft | 42 667 Ft |
| 3. | 34801 | 1084 Bp. Tolnay Lajos u. 3. | beépítetlen földterület | L1-VIII-1 | 1/1 | 2012. | 573 | 30 000 000 Ft | 52 356 Ft |
| 4. | 34943 | 1084 Bp. Den Mikes u. 7. | egyéb telek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2011. | 402 | 23 000 000 Ft | 57 214 Ft |
| 6. | 35131 | 1086 Bp. Bauer S. u. 5. | lakótelek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2011. | 1118 | 80 000 000 Ft | 71 556 Ft |
| 8. | 35480 | 1086 Bp. Magdolna u. 27. | beépítetlen földterület | L1-VIII-2 | 1/1 | 2011. | 514 | 50 000 000 Ft | 97 276 Ft |
| 9. | 35203 | 1084 Bp. József u. 29. | lakótelek | L1-VIII-1 | 1/1 | 2013. | 863 | 91 014 150 Ft | 105 463 Ft |
| 10. | 35481 | 1086 Bp. Dankó u. 25. | beépítetlen földterület | L1-VIII-2 | 1/1 | 2011. | 601 | 71 000 000 Ft | 118 136 Ft |

A fenti ingatlanforgalmi adatok (1. 3. 4. 6. 8. 9. és 10. sz.) fajlagos értékének átlaga: 77 810,- Ft.

A rendelkezésre álló 7 db összehasonlításra alkalmas adat közül a 2 szélsőségesen alacsony és a 2 szélsőségesen magas fajlagos értékű adatokat kiejtve a 4. a 6. és a 8. számú adat fajlagos értékének átlaga: 75 349,- Ft.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelő módszer min. három összehasonlításra alkalmas adat rendelkezésre állása esetén végezhető el biztonságosan. Mivel a három ill. a hét adat számított átlagának értéke nem tér el jelentősen egymástól, ezért a könnyebb kezelhetőség érdekében a vizsgált ingatlanok értékelését a 4. a 6. és a 8. sz. összehasonlító adat segítségével végeztem el.



F.1.2.) Az összehasonlító adatok korrekciója

Az összehasonlító adatok elemzése során az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

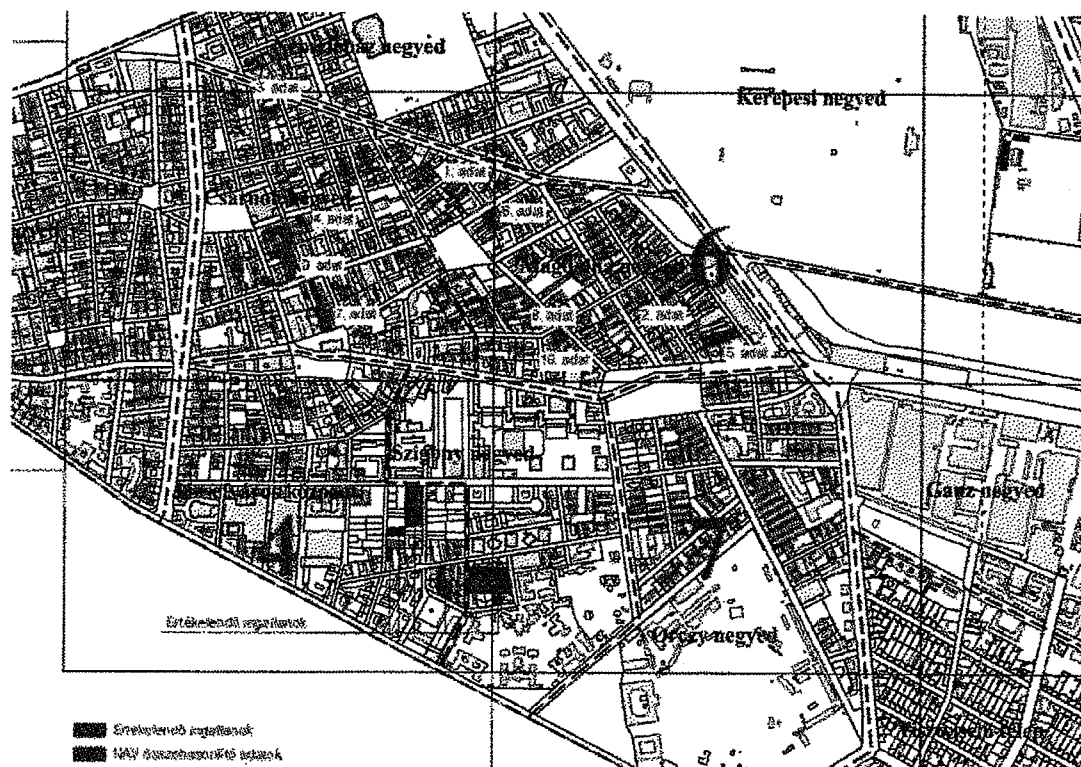
Adásvétel ideje

A NAV adatszolgáltatása 2011-2013. évig terjedő időszakra vonatkozóan tartalmaz adásvételi adatokat. Általános esetben eltérő időszakból származó eladási árakat árindexszel korrigálni szükséges, jelen értékelés során azonban ezt a korrekciót az ingatlanpiac elmúlt években mutatott stagnálása miatt nem végeztem el.

Ingatlanok elhelyezkedése

A vizsgált ingatlanok és a rendelkezésemre bocsátott NAV összehasonlító adatok mindegyike Budapest VIII. kerületben helyezkedik el. A VIII. kerület egyes részei azonban jelentős eltérést mutatnak. A vizsgált ingatlanok Budapest VIII. kerület Józsefváros központ, és Szigony negyed kerület részében helyezkednek el. A NAV adatszolgáltatás szerinti összehasonlító ingatlanok szintén a VIII. kerületben, viszont másik kerületrészekben: a Csarnok negyedben és a Magdolna negyedben találhatóak.

Az értékelés során az elhelyezkedésből fakadó különbséget korrigáltam, a számítás során 0-5 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztam.



A vizsgált és összehasonlító ingatlanok VIII. kerületen belüli elhelyezkedése



Telekméret

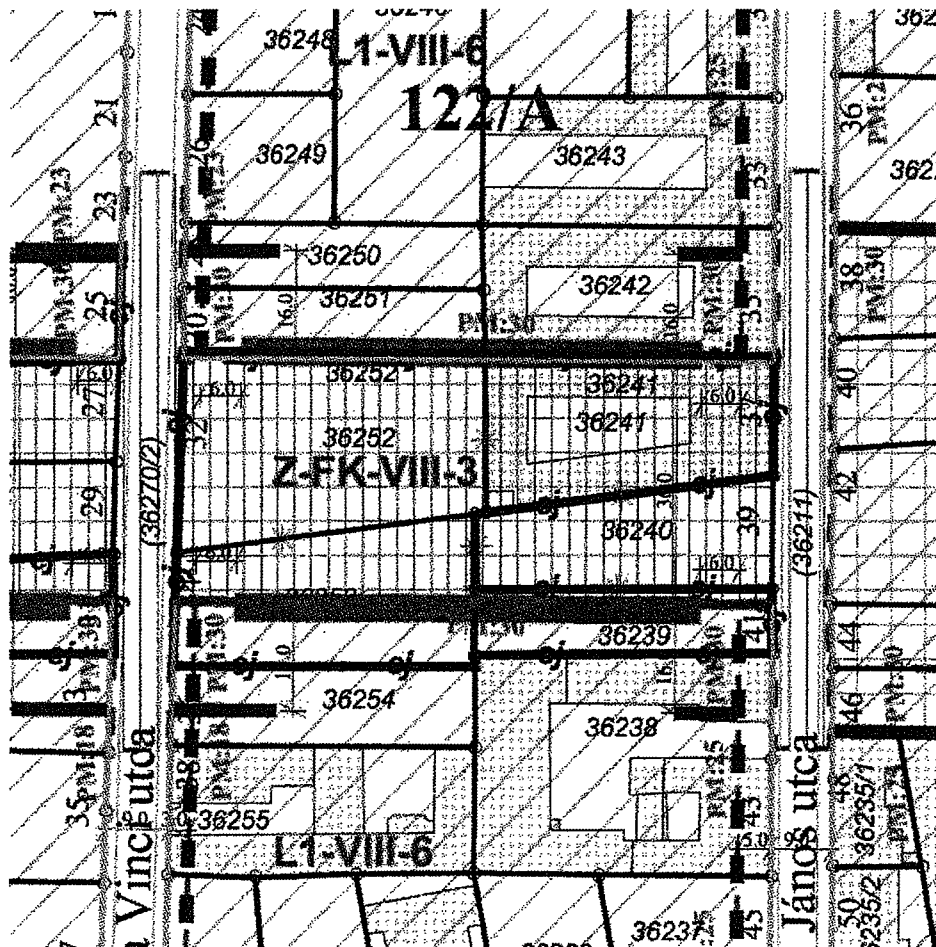
A vizsgált ingatlanok telekmérete különböző, ahogy az összehasonlító ingatlanok telekmérete is. Az értékelés során a telekméretből adódó különbséget korigáltam, a számítás során -10-től +10 %-ig terjedő mértékben alkalmaztam korrekciós tényezőt.

Építési övezet / az ingatlanok beépíthetősége

A vizsgált ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok különböző építési övezetekben helyezkednek el, ennek megfelelően a beépíthetőségük is eltérő. Figyelembe vettem továbbá, hogy némely ingatlan saroktelkek, ahol az építési előírások nagyobb beépíthetőséget engednek meg.

Az értékelés során a beépíthetőség mértékéből fakadó különbségeket korigáltam, a számítás során 0-10 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztam.

A vizsgálandó ingatlanok jelentős része lakóövezetben helyezkedik el, két ingatlan a VIII. kerületi szabályozási terv szerint részben zöldövezetben fekszik:



**5. számú ingatlan: Bp. VIII. ker. Bókay János u. 37. (hrsz.: 36241)**

Az ingatlan területe a rendelkezésemre bocsátott adatok szerint 883 m². A szabályozási terv szerint az ingatlan a Corvin sétány tervezett meghosszabbítása miatt részben zöldövezetbe esik:

| | |
|--|--------------------|
| Z-FK-VIII-3 övezetbe eső ingatlanrész: | 841 m ² |
| L1-VIII-6 övezetbe eső ingatlanrész: | 42 m ² |
| Ingatlan területe összesen: | 883 m ² |

Az ingatlan értékesítendő része tehát mindössze 42 m², egy kb. 1*42 méteres telekterület, mely önmagában nem lehet építési terület, ezért valós piaci körülmények között értéktelen. Egy ilyen földterület csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa, mint lehetséges vásárló szemszögéből értékelhető. Mivel a szomszédos ingatlan (Bp. VIII. ker. Bókay János u. 35. hrsz.: 36242) szintén Önkormányzati tulajdonban van, ezért javaslom, hogy telekigazítás során a 36241 hrsz-ú ingatlan 42 m²-es területét csatolják hozzá a 36242 hrsz-ú ingatlanhoz. Ez esetben a 36242 hrsz-ú ingatlan alapterülete 42 m²-rel megnövekszik, és ennek megfelelően az ingatlan értéke is ennyivel nő.

6. számú ingatlan: Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 34. (hrsz.: 36253)

Az ingatlan területe a rendelkezésemre bocsátott adatok szerint 876 m². A szabályozási terv szerint az ingatlan a Corvin sétány tervezett meghosszabbítása miatt részben zöldövezetbe esik:

| | |
|--|--------------------|
| Z-FK-VIII-3 övezetbe eső ingatlanrész: | 458 m ² |
| L1-VIII-6 övezetbe eső ingatlanrész: | 418 m ² |
| Ingatlan területe összesen: | 876 m ² |

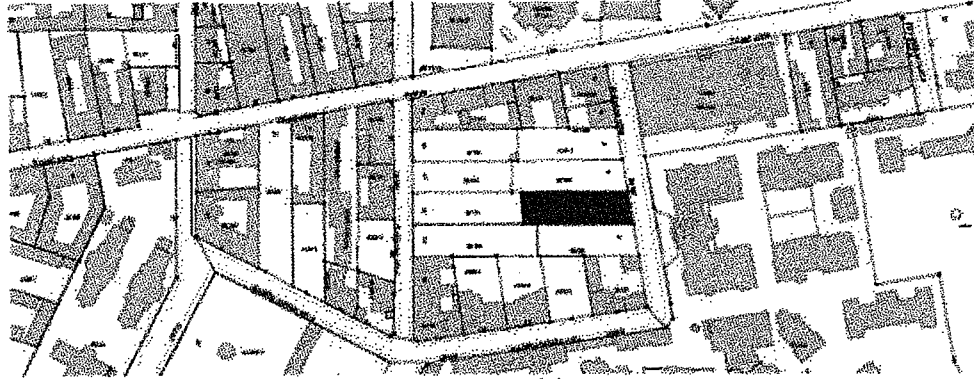
Az ingatlan értékesítendő része tehát egy 418 m² alapterületű telekrész. Az L1-VIII-6 övezet építési előírásai szerint az építési telek legkisebb kialakítható területe: 500 m². Az értékesíthető telekrész tehát önmagában nem hasznosítható építési telekként, önmagában forgalomképtelen, szintén csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára jelenthet értéket. A szomszédos ingatlan (Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 36. hrsz.: 36254) jelenleg egy szűk, kisméretű építési telek. Amennyiben a 36254 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megvásárolná a 36253 hrsz-ú ingatlan értékesítendő telekrészét, telekegyesítéssel kialakítható lenne egy építészeti szempontból jobban hasznosítható építési telek. Ebben az esetben a 36254 hrsz-ú ingatlan területe 418 m²-rel növekedne, és ennek megfelelően hasznosíthatósága és forgalmi értéke is növekedne.

A szakvélemény 38. oldalától a 60. oldalig más ingatlanokra vonatkozik, ezért nem tartalmazza.



2014. május 26.

| | | |
|-----|-------------|---------------|
| 10. | 36189 hrsz. | Balassa u. 7. |
|-----|-------------|---------------|



41. sz. kép



42. sz. kép



43. sz. kép



44. sz. kép



45. sz. kép

Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.



2014. május 26.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, tulajdoni hányad: 1/1.

A tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést.

| | | Összehasonlítható ingatlan | | |
|---|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | 4. adat | 6. adat | 8. adat |
| | Bp. VIII. ker. Balassa u. 7. | Bp. VIII. ker. Déri Miksa u. 7. | Bp. VIII. ker. Bauer S. u. 5. | Bp. VIII. ker. Magdolna u. 27. |
| Hrsz. | 36189 | 34943 | 35131 | 35480 |
| Fajlagos ár (Ft/m ²) | - | 57 214 | 71 556 | 97 276 |
| Telek területe (m ²) | 805 | 402 | 1118 | 514 |
| Korrekciós tényező telekméret | - | 5% | -5% | 5% |
| Elhelyezkedés | Szigony negyed | Csarnok negyed | Csarnok negyed | Magdolna negyed |
| Korrekciós tényező elhelyezkedés | - | 0% | 0% | 3% |
| Építési övezet | L1-VIII-7 | L1-VIII-1 | L1-VIII-1 | L1-VIII-2 |
| Saroktelek | - | - | - | igen |
| Korrekciós tényező beépíthetőség | - | 5% | 5% | 0% |
| Korrekció összesen | - | 10% | 0% | 8% |
| Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²) | | 62 935 | 71 556 | 105 058 |
| Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²) | | 79 850 | | |

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlítható adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

| Ingatlan címe | Hrsz. | A telek területe | Átlagos korrigált fajlagos érték | | Telekérték |
|------------------------------|-------|--------------------|----------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | Ft/m ² | |
| Bp. VIII. ker. Balassa u. 7. | 36189 | 805 m ² | 79 850 | Ft/m ² | |

2015. ÉVI AKTUALIZÁCIÓS

62

INGATLANPIACI ÉRT. NÖV. ⊕ 2.5%

93.800/m²

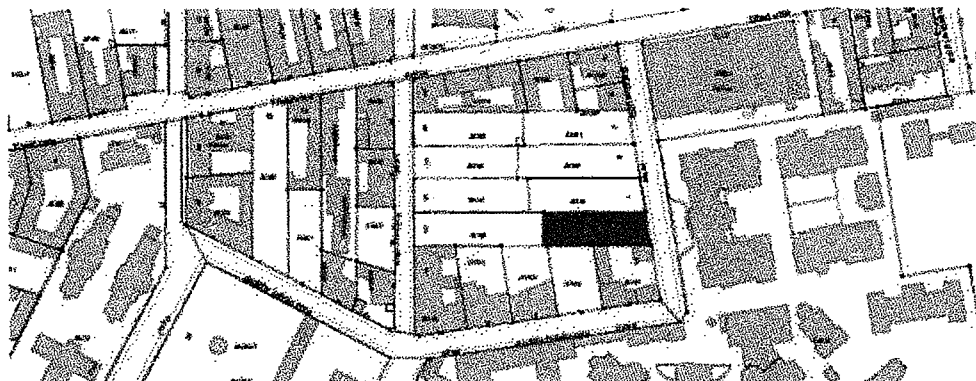
80.340.000-

2015. 11. 11.



2014. május 26.

11. 36188 hrsz. Balassa u. 9.



46. sz. kép



47. sz. kép



48. sz. kép



49. sz. kép



50. sz. kép

Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú, oldalainak aránya kb. 1:3, az utcával párhuzamos oldal a rövidebb. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett beépítetlen terület. A szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy a jelenlegi állapot megfelel a tulajdoni lapon feltüntetett megnevezésnek. Az ingatlanon jelenleg a szomszédos ingatlanokkal összevonva parkoló működik.

A szakvélemény a 65. oldalról a szakvélemény végéig más ingatlanokra vonatkozik, ami a tárgyi ingatlan szempontjából nem releváns.



2014. május 26.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, tulajdoni hányad: 1/1.

A tulajdoni lap nem tartalmaz bejegyzést.

| | Bp. VIII. ker. Balassa u. 9. | Összehasonlító ingatlan | | |
|---|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | 1. adat | 6. adat | 8. adat |
| | | Bp. VIII. ker. Déri Miksa u. 7. | Bp. VIII. ker. Bauer S. u. 5. | Bp. VIII. ker. Magdolna u. 27. |
| Hrsz. | 36188 | 34943 | 35131 | 35480 |
| Fajlagos ár (Ft/m ²) | - | 57 214 | 71 556 | 97 276 |
| Telek területe (m ²) | 713 | 402 | 1118 | 514 |
| Korrektív tényező telekméret | - | 3% | -7% | 3% |
| Elhelyezkedés | Szigony negyed | Csarnok negyed | Csarnok negyed | Magdolna negyed |
| Korrektív tényező elhelyezkedés | - | 0% | 0% | 3% |
| Építési övezet | L1-VIII-7 | L1-VIII-1 | L1-VIII-1 | L1-VIII-2 |
| Saroktelek | - | - | - | igen |
| Korrektív tényező beépíthetőség | - | 5% | 5% | 0% |
| Korrektív összesen | - | 8% | -2% | 6% |
| Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²) | | 61 791 | 70 125 | 103 113 |
| Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²) | | 78 343 | | |

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

| Ingatlan címe | Hrsz. | A telek területe | Átlagos korrigált fajlagos érték | | Telekérték |
|------------------------------|-------|--------------------|----------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | Ft/m ² | |
| Bp. VIII. ker. Balassa u. 9. | 36188 | 730 m ² | 78 343 | Ft/m ² | |

2015. ÉVI AKTUALIZÁCIÓ
INGATLANPIACI ÉRTÉK NÖV. (+) 25%

98.000/m²

71.540.000 Ft 2015. 11. 11.