

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4 .....sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. április 03-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan  
4.200/10.000 tulajdoni hányadának pályázat útján történő elidegenítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gyimóthy Balázs elidegenítési irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: Pályázati felhívás

Kérelem értékesítési pályázat kiírására

Értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll 4.200/10.000 tulajdoni hányadban a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti, 36238 hrsz.-ú, 1.439 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlan tulajdonosa továbbá 5.800/10.000 arányban a CPRD GAMMA Ingatlanforgalmazó Kft. Az ingatlan HVT I. területen található, a 4.200/10.000 tulajdoni hányad (a tulajdoni hányadhoz kapcsolódó alapterület 604,38 m<sup>2</sup>) elidegenítésének akadályát a Rév 8 Zrt. nem látja.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, építési övezeti besorolása: L1-VIII-6. A telken található épületek elbontásra kerültek, az átminősítése az ingatlan-nyilvántartásban még nem került átvezetésre, de a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. az átminősítési folyamatot elindította. A bontási vázrajz elkészítésre került, az ingatlant beépítetlen területté minősítő ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása és az ingatlan átminősítése várhatóan 1 hónapon belül megtörténik, az átvezetésre az Önkormányzat az adásvételi szerződés aláírásáig vállal kötelezettséget. Az ingatlan „kivett beépítetlen terület” besorolására vonatkozó eljárás lezárul az adásvételi szerződés megkötéséig, ezért az ingatlan értékesítését építési telekként, ezáltal ÁFÁ-val terheltlen javasoljuk végrehajtani.

Az Önkormányzat, a Rév8 Zrt., illetve a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919), mint Befektető között 2014. szeptember 15. napján megállapodás jött létre a Corvin-Sétány Projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról („Megállapodás”). A Megállapodást a Felek több alkalommal módosították.

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-7011-915-01, adószáma: 18113774-2-42, 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.



emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044934) és az Önkormányzat között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszerveződés („Előszerveződés II.”) került aláírásra. Az Előszerveződés II.-t a Felek 2016. június 09. napján módosították oly módon, hogy az Előszerveződés II. csomag, Előszerveződés II/A, II/B és II/C csomagra került megbontásra.

A fenti Megállapodás és az Előszerveződés II/C 2016. november 11. napján módosításra került oly módon, hogy az Előszerveződés II/C csomagja részét képező 1083 Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43. szám alatt található ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányada kiürített és lebontott állapotban nem csere, hanem vételár ellenében, ingatlan értékesítési pályázat útján kerül értékesítésre az Önkormányzat által, így az Előszerveződés II/C csomagját képező 1083 Budapest VIII. kerület, Apáthy István utca 6. szám alatti ingatlan nem kerül az Önkormányzat részére értékesítésre csere jogcímen a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap által.

(Megállapodás 2. számú Módosítása, Előszerveződés II. 2. számú Módosítása).

Az MG Építész Kft. (Dr. Márkus Gábor) által 2014. május 26-án készített, majd 2017. március 16-án aktualizált igazságügyi szakértői véleménye alapján az ingatlan forgalmi értéke 219.050.000,-Ft összegben került megállapításra. Az ingatlan használatára, megosztására a tulajdonosok között megállapodás nem jött létre, az Önkormányzat tulajdonában álló 4.200/10.000 tulajdoni hányadra eső érték ezáltal **92.001.000,- Ft**.

Fentiek alapján a „CORVIN” Zrt. és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 2017. február 27-én kelt és 2017. március 6-án kézbesített levelében kérte nyilvános, egyfordulós pályázat kiírását az ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányada tekintetében.

A Megállapodás 2. számú módosítása alapján, az Önkormányzatnak a pályázat kiírására vonatkozó írásbeli kérés átvételétől számított 30 napon belül a pályázatot ki kell írnia olyan feltételekkel, melyek a pályázati eljárásra vonatkozó egyes határidők vonatkozásában eltérnek a jelenleg hatályos, 40/2017. (II.02.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Versenyzetési szabályzattól, a következők szerint:

A Megállapodás 2. számú módosítása értelmében a kiíró a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről és ennek alapján a szerződés megkötéséről a bontástól számított 30 napon belül dönt (a döntést és a döntésről szóló értesítést követően 5 naptári napon belül a nyertes ajánlattevővel az ingatlan adásvételi szerződés aláírásra kerül), amely határidő nem hosszabbítható meg. A pályázat bontására a benyújtási határidőt követő 5 naptári napon belül kerül sor. A pályázatok értékelésére a bontást követő 5 naptári napon belül kerül sor.

A Versenyzetési szabályzat 35. pontja a bontási határidőt a benyújtási határidőt követő 15 napban, a 39. pont az értékelésre vonatkozó határidőt 15 napban határozza meg, a 49. pont alapján a Kiíró a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről és ennek alapján a szerződés megkötéséről a bontástól számított 60 napon belül dönt, mely határidő egy alkalommal meghosszabbítható 30 nappal. Az adásvételi szerződés megkötésére biztosított határidő a 66. pont alapján 15 munkanap a pályázat eredményéről szóló értesítés kézhezvételétől számítva.

A Megállapodásban 2. számú módosításában foglalt határidők elmulasztása kötbér megfizetésére vonatkozó kötelezettséget ró az Önkormányzatra.

A hatályos Versenyzetési szabályzattól eltérő tartalmú pályázati kiírás elfogadására vonatkozó döntéshozatal a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik azzal, hogy a Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.4.6. pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság önkormányzati érdekből, rendkívüli sürgősség esetén gyakorolhatja a Képviselő-testület összes nem kizárólagos – átruházható – hatáskörét. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (2) bekezdése alapján, a Képviselő-testület tulajdonosi jogköreit

két Képviselő-testületi ülés közötti időszakban, különösen nyári ülésezési szünet idején vagy testületi ülés elhalasztása esetén, rendkívüli sürgősséget igénylő döntések tekintetében a Polgármester indítványára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága gyakorolja.

A Megállapodás 2. számú Módosításában – kötbérfizetés terhe mellett – kötelezettséget vállalt az Önkormányzat a szerződésben meghatározott feltétekkel és határidőben történő pályázat kiírására. Tekintettel arra, hogy a pályázat kiírására vállalt határidőn belül nem tart ülést a Képviselő-testület, a kötbérfizetési kötelezettség keletkezése és a szerződésszegő eljárás elkerülése érdekében indokolt az SZMSZ 7. melléklet 1.4.6. pontja és a Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése alapján biztosított, átruházott hatáskörben történő döntéshozatal a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részéről.

## **II. A beterjesztés indoka**

Az Önkormányzat által is aláírt Megállapodás 2. számú módosítása és az Előszervezés 2. számú Módosítása alapján a „CORVIN” Zrt. és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 2017. március 6-án érkezett levelében kérte nyilvános, egyfordulós pályázat kiírását az ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányada tekintetében.

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó döntések meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem haladja meg a 100 millió Ft-ot.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.4.6. pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság önkormányzati érdekből, rendkívüli sürgősség esetén gyakorolhatja a Képviselő-testület összes nem kizárólagos – átruházható – hatáskörét.

A Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése alapján, a Képviselő-testület tulajdonosi jogköreit két Képviselő-testületi ülés közötti időszakban, különösen nyári ülésezési szünet idején vagy testületi ülés elhalasztása esetén, rendkívüli sürgősséget igénylő döntések tekintetében a Polgármester indítványára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága gyakorolja.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az Önkormányzat által is aláírt, jelen ingatlant is érintő Megállapodásban foglaltak végrehajtása. Amennyiben az ingatlan értékesítése megtörténik, azzal az Önkormányzat bevételeire tesz szert. Az értékesítés az Önkormányzat 2017. évi költségvetését kedvezően befolyásolja.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdésének aa) pontja alapján a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházása esetén a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 1.4.6. pontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság önkormányzati érdekből, rendkívüli sürgősség esetén gyakorolhatja a Képviselő-testület összes nem kizárólagos – átruházható – hatáskörét.

A Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése alapján, a Képviselő-testület tulajdonosi jogköreit két Képviselő-testületi ülés közötti időszakban, különösen nyári ülésezési szünet idején vagy testületi ülés elhalasztása esetén, rendkívüli sürgősséget igénylő döntések tekintetében a Polgármester indítványára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága gyakorolja.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében bonyolítja versenyeztetési eljárást.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

- a) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,
- b) a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben,
- c) a Józsefváros című lapban,
- d) az Önkormányzat és a Bonyolító internetes honlapján,
- e) az Önkormányzat és a Bonyolító rendelkezésére álló egyéb internetes hirdetési portálokon,
- f) az a) – e) pontban foglaltaktól túlmenően a Kiíró döntése szerinti más helyen illetve módon kell közzétenni.

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a hirdetményeket legalább 15 napra ki kell függeszteni.

Fentiek alapján kérem a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

....2017.(IV.03.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.4.6. pontja és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti, 36238 hrsz.-ú, 1.439 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadának (elvi hányad: 604,38 m<sup>2</sup>) nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 03.

- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti, 36238 hrsz.-ú ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadára (elvi hányad: 604,38 m<sup>2</sup>) vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 92.001.000,- Ft + ÁFA,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege 9.300.000 Ft,
- d.) a pályázat bontására a benyújtási határidőt követő 5 naptári napon belül kerül sor,
- e.) a pályázatok értékelésére a bontást követő 5 naptári napon belül kerül sor,
- f.) a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről és ennek alapján a szerződés megkötéséről a bontástól számított 30 napon belül dönt, amely határidő nem hosszabbítható meg,
- g.) az f.) pontban meghatározott döntésről szóló értesítés kézbesítéséről való tudomásszerzést követő 5 naptári napon belül megköti a nyertes ajánlattevővel az ingatlan adásvételi szerződést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 03.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 40/2017. (II.02.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. április 04.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. június 7.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. március 30.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GYIMÓTHY BALÁZS ELIDEGENÍTÉSI IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

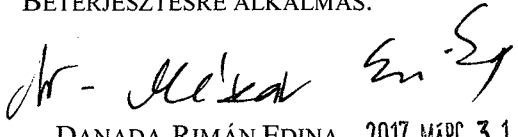
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2017 MÁRC 31.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

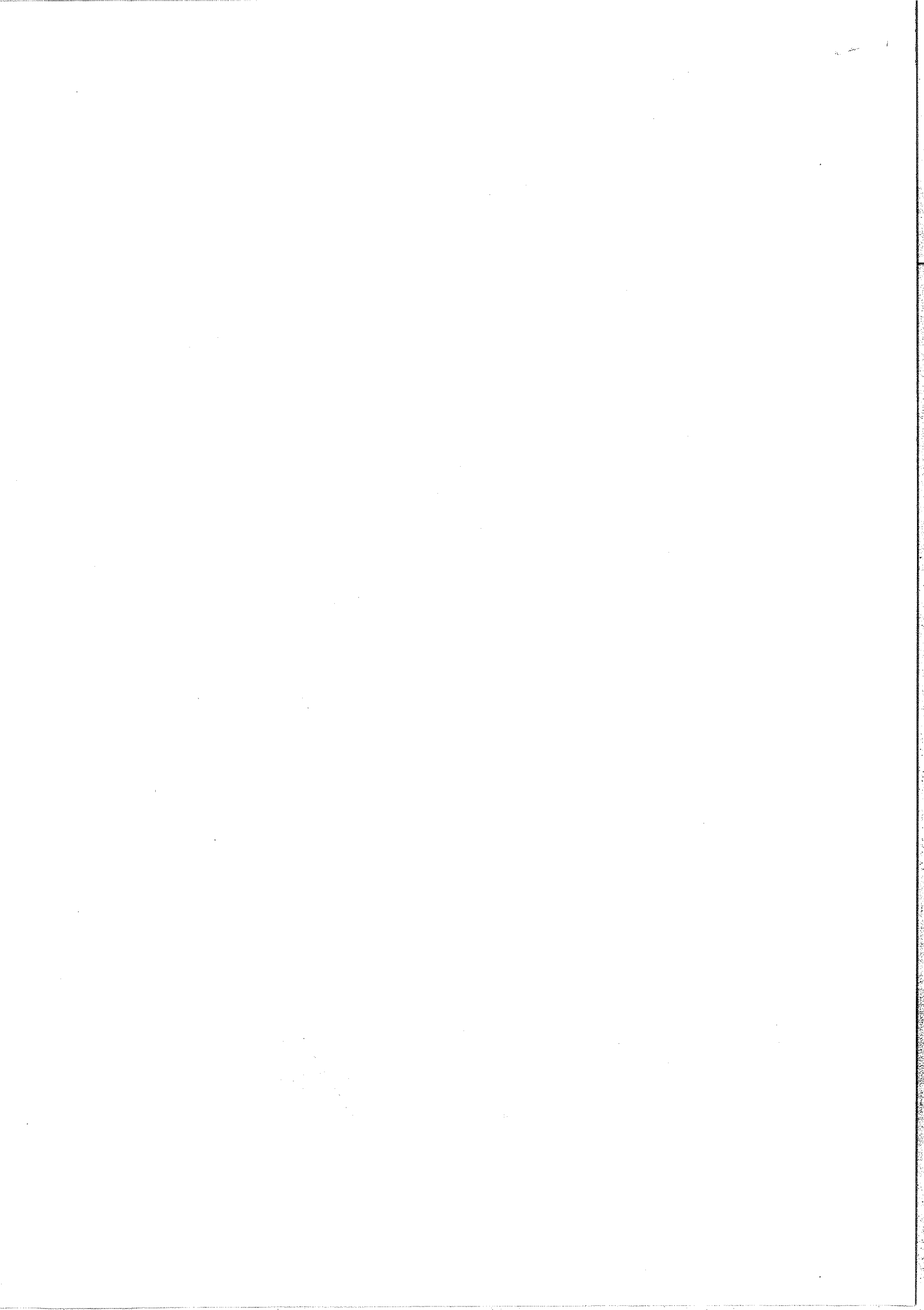
  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2017 MÁRC 31.

JÓVÁHAGYTA:

  
SÓÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2017. (IV. 03.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület 36238 helyrajzi számú, természetben a Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadának (a tulajdoni hányadhoz kapcsolódó alapterület: 604,38 m<sup>2</sup>) elidegenítése céljából.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító 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

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános, egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
<b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>	50.000,- Ft + ÁFA
<b>Az ingatlan tulajdoni hányadának minimális vételára:</b>	92.001.000.- Ft + ÁFA
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	9.300.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b>	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára
<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2017. május 3. (szerda) 24:00 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2017. május 4. (csütörtök) 10 <sup>00</sup> óra

**A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Elidegenítési Irodáján

Tel.: 06-1-216-6961/206,106,107

**A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2017. április 10. (hétfő) és 2017. május 3. (szerda) 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:** 2017. május 9. (kedd) 10<sup>00</sup> óra

**A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Őr utca 3. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.

**A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

**A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:** 2017. június 07.

**A pályázati eljárás nyelve:** magyar

### **3. A pályázattal érintett ingatlan:**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43.

**Helyrajzi száma:** 36238

**Tulajdoni hányad aránya:** 4.200/10.000,

**Jellege:** építési telek,

**Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,

**Térmértéke (teljes terület / elvi hányad):** 1.439 m<sup>2</sup> / 604,38 m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** közművek az ingatlanon nem találhatóak,

**Terhei (a tulajdoni lap szerint):** az ingatlan területéből 22 m<sup>2</sup>-re az ELMŰ HÁLÓZATI Kft.-nek vezetékjoga van bejegyezve, az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek elővásárlási joga van, elővásárlási jog illeti meg a CPRD GAMMA Ingatlanforgalmazó Kft.-t; az ingatlan a pályázati felhívásban foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.



Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-6.

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.
- a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft.-t.
- az ingatlan-nyilvántartás szerint a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek az ingatlanra elővásárlási joga van.
- az ingatlan „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, az ingatlan azonban építési teleknek minősül. A Kiíró az ingatlan „kivett beépítetlen terület” besorolásra történő átminősítésére az adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig vállal kötelezettséget.
- Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjainak nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a jogszabályban előírt határidő leteltét követő, illetve teljes vételár beérkezését követő 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 eladó a pályázó által befizetett ajánlati biztosíték összegét a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget, kártérítést nem fizet.

#### 4. A pályázat tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi 4200/10000 hányadban, elidegenítésére jelen pályázati kiírásban foglalt feltételek mellett a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Versenyeztetési Szabályzat vonatkozik.

*Nyertes ajánlattevő köteles a pályázat eredményére és a nyertes ajánlattevő személyére vonatkozó értesítés kézhezvételétől számított 5 naptári napon ingatlan adásvételi szerződést kötni.*

Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő a vételár

- egy összegben történő megfizetése esetén – a már megfizetett ajánlati biztosíték összegével csökkentett vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig köteles eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén pedig a – a már megfizetett ajánlati biztosíték és vételár előleg összegével csökkentett - vételár 50%-át megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, a Magyar Állam, valamint a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft. és a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől, illetve az erre vonatkozó utolsó nyilatkozat beérkezésétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A

vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték összege ebben az esetben foglalónak minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől vagy az erre vonatkozó határidő leteltétől, illetve a vételár beérkezésétől számított 5 napon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díj,
- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/helyrajzi szám/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat egyszer kell megfizetni, az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró kiköti, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást az eljárás bármely szakaszában 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: 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) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- b) az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetve ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül visszafizeti,
- c) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- d) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- d) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített ajánlati 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 határidőben történő befizetése.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – azoknak az ajánlattevőknek, akik nem nyertek a pályázaton, 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 fogadja el.

A pályázaton természetes személy, vagy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján átlátható szervezet vehet részt.

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

## **6. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az az ajánlattevő vehet részt a pályázaton aki:

- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az a rendelkezésre álló határidőig 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, adóazonosító jelét/adószámát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, 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 szerződés-kötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 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 bérleti díj 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 Bonyolító 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 Bonyolító 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 az ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötéséig egy összegben 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 oldala a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lap”, a második oldala a kitöltött „Ajánlati összesítő”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatok, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentum. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közlését 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, folyamatos számozással kell ellátni.*

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

#### **„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

A Bonyolító lezártan 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 perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 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.

11

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

### **9. Az ajánlat módosítása**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati 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 elhalasztásával megegyező időtartammal megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Ptk. rendelkezései irányadóak, 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 időhatáron 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 biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül Kiíró visszafizeti.

### **11. A pályázatok bontása**

A pályázat a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben, legkésőbb a pályázat beadásra nyitva álló határidőig adható be. A pályázat átvétele során az átvétel időpontját rá kell vezetni a pályázatot tartalmazó borítékra, egyúttal átvételi elismervénnyel kell igazolni az átvétel tényét.

A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 5 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője, a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

A pályázatok nyilvános bontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell a pályázatot benyújtók nevét, székhelyét (lakóhelyét). Az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A pályázatok felbontásáról a Bonyolító jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvet – amennyiben a bontáson az ajánlattevők jelen vannak – az ajánlattevők közül felkért személyek hitelesítik.

## 12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító az ajánlatok bírálatakor az alábbi esetekben megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek:

- a) a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- c) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte, továbbá ha a megajánlott vételár, bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- d) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- e) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- f) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, akinek az a)-f) pontokban foglaltak szerint érvénytelen az ajánlata.

## 13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a bontást követő 5 naptári napon 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 Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

A Bonyolító 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 Bonyolítója 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 100.000,- Ft, azaz százezer forint, negatív licit nem lehetséges. A licit nyertese az, az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a Bonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

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

- a) a pályázat tárgyát,
- b) a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett pályázatok számát,
- c) a beérkezett pályázatok összefoglalását,
- d) a pályázatok értékelésének főbb szempontjait,
- e) a pályázati kiírásban szereplő bírálati szempontok szerinti legkedvezőbb pályázat javaslatának indokait,
- f) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első és a második helyre javasolt pályázó megjelölését.

#### **14. Összeférhetlenség**

A pályázati eljárás során összeférhetlenséget kell megállapítani, ha a pályázatok elbírálásában olyan természetes személy aki maga is ajánlattevő, vagy annak

- a) közeli hozzátartozója [Ptk.8:1, § (1) bekezdés 1. pont],
- b) munkaviszony, illetve köztisztviselői jogviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c) más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója vagy foglalkoztatottja,
- d.) tulajdonosa (résztulajdonosa) vagy tagja, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

#### **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 **2017. június 07-ig** dönt, amelyről Kiíró haladéktalanul valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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 soron következő helyezettjével adásvételi szerződést 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 Kiíróra 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. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámokon: 06 1 216 69 61/206,106,107-es mellékek.

A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, 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 Versenyeztetési Szabályzat, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2017. április

Józsefvárosi Önkormányzat  
meghatalmazásából és megbízásából  
eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Bozsik István Péter sk.

### Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csodeljárásról, 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 bankszámlaszámáról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hiteles)
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés



**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**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 <sup>1</sup> :	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

JW

**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT  
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Alulírott.....  
(társaság neve) képviselőként 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. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**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

*JW*

**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**  
**kiíróval szemben fennálló tartozásról, adó és adók módjára behajtható köztartozásról**

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1. ....
2. ....

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A \*-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.

**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT  
pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott ..... (név) mint a  
..... (társaság neve) vezető tisztségviselője,  
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

*JW*

**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**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 Kiíró 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. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**

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

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

*(a megfelelő szöveg aláhúzandó)*

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

*JW*



**„Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”**

**NYILATKOZAT**  
**a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről**

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti** ingatlant előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**  
(tervezet)

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), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából 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: ....).

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 **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2017. (IV.03.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a Budapest VIII. kerület 36238 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43. szám alatti ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadának értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő.

**2.**

**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

<b>Címe:</b>	<b>Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43.</b>
<b>Helyrajzi száma:</b>	36238
<b>Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad:</b>	4.200/10.000
<b>Jellege:</b>	építési telek
<b>Térmértéke (teljes terület / elvi hányad):</b>	1.439 m <sup>2</sup> / 604,38 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	az ingatlan közművekkel nem rendelkezik
<b>Terhei (a tulajdoni lap szerint):</b>	az ingatlan területéből 22 m <sup>2</sup> -re az ELMŰ HÁLÓZATI Kft.-nek vezetékjoga van bejegyezve, az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek elővásárlási joga van; elővásárlási jog illeti meg a CPRD GAMMA Ingatlanforgalmazó Kft.-t; az ingatlan az adásvételi szerződésben foglaltakon túl 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 ingatlanra a Magyar Államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft.-t, az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek elővásárlási joga van.

Amennyiben az elővásárlási jog bármely jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az 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. A ..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó eladja, vevő 4.200/10.000 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

3.3. 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.

### 4. Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

4.1. Az ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadának vételára .....,- Ft azaz ..... forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.

4.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak::

4.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára .....,- Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. Eladó jelen okirat aláírásával ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, 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, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.

4.2.2. Vevő a fennmaradó .....Ft, azaz .....forint vételár hátralékot jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére Eladó, K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára, melynek teljesítését Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. **Ezzel vevő a teljes vételárat megfizette eladó részére.**

Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlepszámlát kiállítani vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani vevő részére.

## 5.

### Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányada kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra vonatkozóan 22 m<sup>2</sup> nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-t az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft.-t. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – e pontban foglaltakon túl – nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghíúsítaná.
- 5.2. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 6.

### Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 4.200/10.000 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivalt, hogy – a szerződés 5.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig, vagy az erre vonatkozó határidő leteltéig a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. .... napjáig.

## 7.

### Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása a Magyar Állam, a Budapest Fővárosi Önkormányzat, a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft., illetve a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételétől vagy az erre vonatkozó határidő leteltétől, illetve a vételár beérkezésétől, számított 5 napon belül kerül sor, attól függően, hogy melyik történik meg később. A birtokátruházásra felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A

birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos bevételek, hasznok eladót, a birtokátruházás napjától kezdődően vevőt illetik.

## 8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 8.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 8.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 8.4. 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.
- 8.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról 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.
- 8.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 8.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.9. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... (.....) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2017. ....

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó meghatalmazásából és  
megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási

.....  
képviseli: .....

Központ Zrt.  
képviseli: ....

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem,  
Budapest, 2017.. .... napján

....  
okiratkészítő ügyvéd

JW

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**  
**függőben tartással (banki hitel felhasználásával)**  
**(tervezet)**

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), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából 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: ....).

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2017. (IV.03.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a Budapest VIII. kerület 36238 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43. szám alatti ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányadának értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság .../2017. (....)** számú határozata szerint vevő.

**2.**

**A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

<b>Címe:</b>	<b>Budapest VIII. kerület, Bókay János u. 43.</b>
<b>Helyrajzi száma:</b>	36238
<b>Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:</b>	kivett beépítetlen terület
<b>Adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad:</b>	4.200/10.000
<b>Jellege:</b>	építési telek
<b>Térmértéke (teljes terület / elvi hányad):</b>	1.439 m <sup>2</sup> / 604,38 m <sup>2</sup>
<b>Közmű ellátottsága:</b>	az ingatlan közművekkel nem rendelkezik
<b>Terhei (a tulajdoni lap szerint):</b>	az ingatlan területéből 22 m <sup>2</sup> -re az ELMŰ HÁLÓZATI Kft.-nek vezetékjoga van bejegyezve, az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek elővásárlási joga van; elővásárlási jog illeti meg a CPRD GAMMA Ingatlanforgalmazó Kft.-t; az ingatlan az adásvételi szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentes.

### 3. Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft.-t, az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-nek elővásárlási joga van.

Amennyiben az elővásárlási jog bármely jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az 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. A ..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó eladja, vevő 4.200/10.000 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.

3.3. 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

### 4. Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

4.1. Az ingatlan vételára .....- Ft, azaz ..... forint, amely összeg a vevő által a pályázatában ajánlott vételárral azonos.

4.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak::

4.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára ..... Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. Jelen szerződés aláírásáig vevő megfizetett .....Ft, azaz .....forint összeget, amivel vevő a vételár 50%-át teljesítette, melyet eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.

4.2.2 Felek rögzítik, hogy vevő a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó .....- Ft-ot, azaz ..... forintot banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az eladó .... által vezetett ..... számú bankszámlájára abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat, sem a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft., sem a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. nem él elővásárlási jogával.



Vevő a fizetési kötelezettségének az eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 45 munkanapon belül köteles eleget tenni.

Amennyiben vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kitézése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

## 5.

### Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 4.200/10.000 tulajdoni hányada kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra vonatkozóan 22 m<sup>2</sup> nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.-t az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra a Magyar Államnak, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van, a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft.-t. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – e pontban foglaltakon túl – nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 5.2. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is.

## 6.

### Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 4.200/10.000 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy – a szerződés 5.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig, vagy az erre vonatkozó határidő leteltéig a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. .... napjáig.

## 7.

### Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása a Magyar Állam, a Budapest Fővárosi Önkormányzat, a CPRD Gamma Ingatlanforgalmazó Kft., illetve a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételétől vagy az erre vonatkozó határidő leteltétől, illetve a vételár beérkezésétől számított 5 napon belül kerül sor, attól függően, hogy

melyik történik meg később. A birtokátruházásra felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos bevételek, hasznok eladót, a birtokátruházás napjától kezdődően vevőt illetik.

## 8.

### Egyéb rendelkezések

- 8.1. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 8.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 8.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 8.4. 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.
- 8.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról 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.
- 8.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 8.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.9. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel ..... (.....) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Budapest, 2017.. ..

.....  
Budapest VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó meghatalmazásából és

.....  
képviseli: .....

megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási  
Központ Zrt.  
képviseli: ....

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2017.. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

**Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról**

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 és lehet feltüntetni: „Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 43. szám alatti ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadának elidegenítése - pályázat”

Az ajánlatot sértetlen borítékban kell benyújtani, sérült, felnyitott borítékot a Bonyolító 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 Bókay János u. 43.

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Pp. 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 adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
14. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
15. Nyilatkozat átlátható szervezetről
16. Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
17. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet:

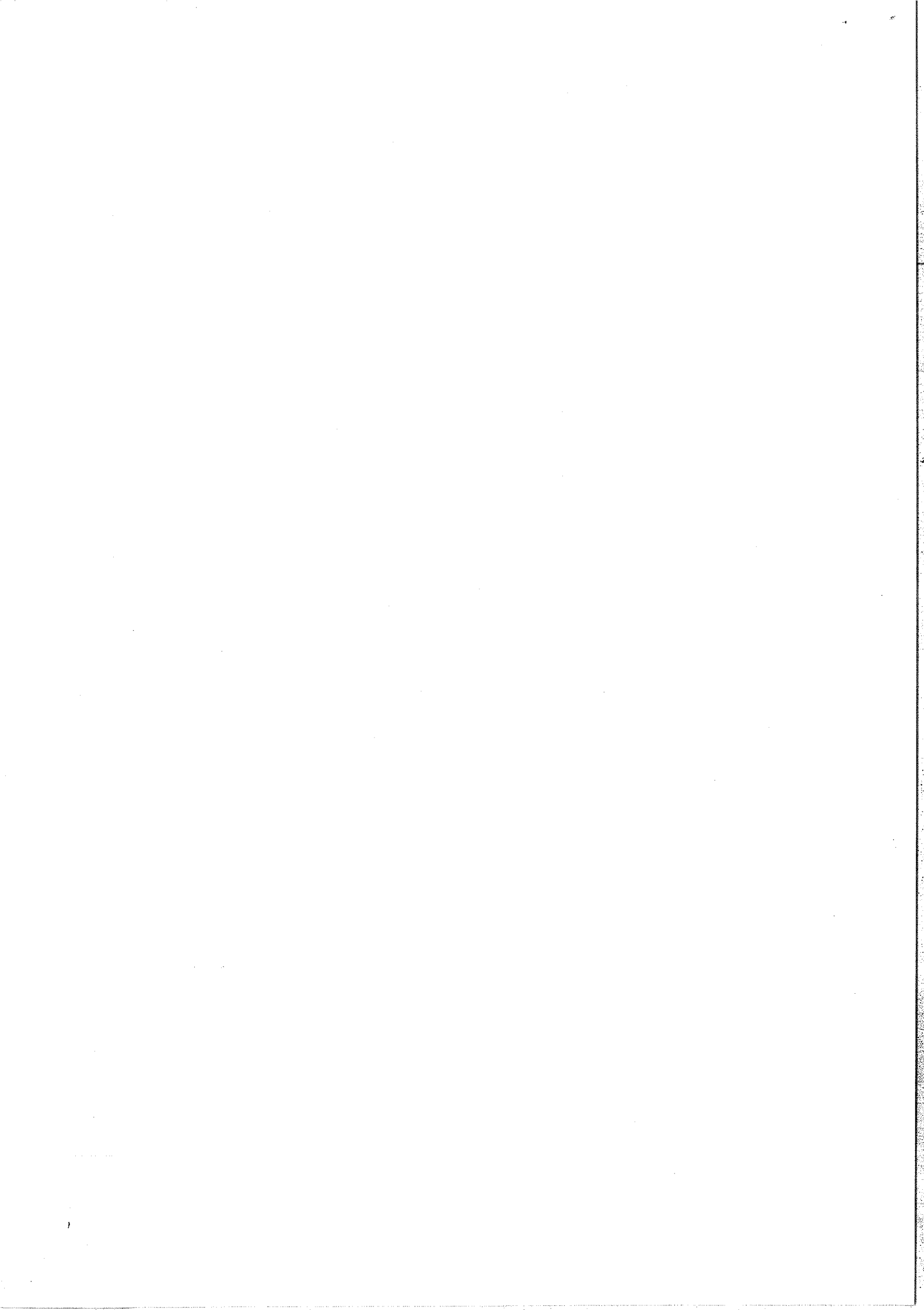
**1. átlátható szervezet:**

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
  - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
  - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

**9. meghatározó befolyás:** az a kapcsolat, amelynek révén természetes személy, vagy jogi személy egy jogi személynek tagja vagy részvényese, és

- a) jogosult e jogi személy vezető tisztségviselői vagy felügyelőbizottsága tagjai többségének megválasztására és visszahívására, vagy
- b) a jogi személy más tagjaival vagy részvényeseivel kötött megállapodás alapján egyedül rendelkezik a szavazatok több mint ötven százalékával;

3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.



Alvén  
2017.02.06  
gjs

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata  
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

*dr. Kocsis Máté polgármester úr részére*

**Tárgy:** kérelem értékesítési pályázat kiírása iránt a 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Önkormányzat!

Az Önkormányzat, a Rév8 Zrt., illetve a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919), mint Befektető között 2014. szeptember 15. napján megállapodás jött létre a Corvin-Sétány Projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról („Megállapodás”). A Megállapodást a Felek több alkalommal módosították.

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-7011-915-01, adószáma: 18113774-2-42, 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044934) és az Önkormányzat között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszereződés („Előszereződés II”) került aláírásra. Az Előszereződés II-t a Felek 2016. június 09. napján módosították oly módon, hogy az Előszereződés II. csomag, Előszereződés II/A, II/B és II/C csomagra került megbontásra.

A fenti Megállapodás és az Előszereződés II/C 2016. november 11. napján módosításra került oly módon, hogy az Előszereződés II/C csomagja részét képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányada („Ingatlan”), kiürített és lebontott állapotban, nem csere, hanem vételár ellenében, ingatlan értékesítési pályázat útján kerül értékesítésre az Önkormányzat által, így a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap által az Előszereződés II/C csomagját képező 1083 Budapest, VIII. kerület Apáthy I. utca 6. szám alatti ingatlan nem kerül az Önkormányzat részére értékesítésre csere jogcímen. (Megállapodás 2. számú Módosítása, Előszereződés II. 2. számú Módosítása).

Alulírott Befektető és a Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap a Megállapodás 2. számú Módosítása és az Előszereződés II. 2. számú Módosítása alapján, az ott szabályozott határidőn belül jelen levele alapján

**nyilvános egyfordulós értékesítési pályázat kiírását kéri**

a T. Önkormányzattól a lebontott és kiürített 36238 helyrajzi számú, természetben a 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában a Megállapodás 2. számú Módosításban és az Előszereződés II. 2. számú Módosításban szabályozott feltételekkel.

N  
37

Önkormányzat a nyilvános egyfordulós értékesítési pályázatot azt követő 30 naptári napon belül köteles kiírni, hogy a jelen, a pályázat kiírására vonatkozó írásbeli kérést az Önkormányzat átvette.

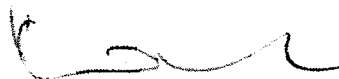
Várjuk szíves tájékoztatásukat a pályázat kiírása tárgyában.

Budapest, 2017. február 27.

Tisztelettel:



"CORVIN" Zrt.  
Tatár Tibor és Földi Tibor  
igazgatósági tagok



FUTUREAL 1.  
Ingatlanbefektetési Alap  
képviselőiben: Finext Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag



38





2017. március 16.

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

Igazságügyi szakértői vélemény

**ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS - KIEGÉSZÍTÉS**

Érintett kötetet:  
**2/2. KÖTET**

Tárgy:

Budapest Főváros VIII. kerület **Bókay János u. 43.** (hrs.: 36238)  
szám alatti ingatlan piaci forgalmi értéknek aktualizálása



**M G É P Í T É S Z K F T.**

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A  
cégjegyzékszám: 01-09-717700, adószáma: 13079909-2-43  
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

igazságügyi szakértői szakterületek: építésszerkesztés,  
épületfizika, építésrechnológia, építészeti, beruházási,  
beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés,  
építésszervezés, ingatlan-értékbecslés, épületenergetika,  
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 010499

Készült: 4 példányban

Budapest, 2017. március 16.

Megbízó:

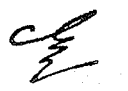
Dr. Kocsis Máté polgármester

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest, Baross u. 63-67

Tel.: +36 1 459 2100

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

  
39



EPSTEIN

---

2017. március 16.

*JW*

40



KSH

2017. március 16.

## II. Tartalomjegyzék

I.	Címlap.....	1
II.	Tartalomjegyzék.....	3
III.	Előzmény, kiinduló adatok.....	4
IV.	Szakértői feladat.....	4
V.	Helyszíni szemle .....	4
VI.	Szakvélemény kialakítása, forgalmi érték aktualizálása .....	4
VII.	Vezetői összefoglaló.....	34
VIII.	Mellékletek jegyzéke.....	35

*Handwritten signature and number 41*



2017. március 16.

### III. Előzmény, kiinduló adatok

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat kérelmére közjegyző előtti igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárásban 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzéssel Dr. Parti Tamás közjegyző a Tömő u. 18., a Tömő u. 28. egyes albetétei, a Szigony u. 26., 28. és 30. szám alatti ingatlanok forgalmi értékének meghatározására rendelt ki.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározását tartalmazó igazságügyi szakértői véleményt 2014. május 26. napján elkészítettem. (Szakvélemény 2/1. és 2/2. sz. kötet.)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat a 2017. 02. 23-án kelt szerződésben megbízta az MG Építész Kft.-t a korábban készített ingatlanforgalmi értékelések aktualizálásával.

Megbízó a megbízást 2017. március 14-én e-mail útján kiegészítette, egy újabb ingatlan értékének aktualizálását kérte.

### IV. Szakértői feladat

Megbízó a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét a következők szerint határozta meg:

Az alábbiakban megjelölt ingatlanok 2014. május 26. napján készített értékbecslésének aktualizálása:

13.	122B	36238	Bókay J. u. 43.	Önkormányzati tulajdon, üres telek.	2/2
-----	------	-------	-----------------	-------------------------------------	-----

### V. Helyszíni szemle

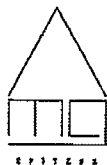
A szakvélemény kialakítása előtt ismételt helyszínbemjárásra nem került sor. A szakértői véleményt a korábban tartott helyszíni szemle tapasztalatai alapján alakítottam ki, feltételezve, hogy az ingatlanok állapotában nem történt az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló változás.

### VI. Szakvélemény kialakítása, forgalmi érték aktualizálása

#### A.) Munkamódszer

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

A jelenlegi érték aktualizálás alapját a 2/1 kötet javított kiadásában és a 2/2 kötetben meghatározott adatok képezik.



## B.) Az üres telekingatlan értékelése

### B.1.) 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 vagyontárgyakról, 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.

### B.2.) Ingatlanértékelés korlátozó feltételek

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

- Jelen ingatlanok értékelése csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Szakértőnek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanokban, a jövőben sem tervezi ilyen érdekeltség megszerzését.



2017. március 16.

- A megbízásomnak megfelelően a vizsgálat tárgyát jelenleg a tiszta tulajdon forgalomképes tulajdonjoga képezi a korábbi helyszíni szemle során 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 értébecslés nem veszi figyelembe azon korlátozásokat, hogy az ingatlanon teher, megszorítás, szolgalmi jog, vagy egyéb olyan tehertertel 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 értékelttem (üres telek, ill. lakás).
- A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatotha.
- 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, valamint felmérés 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 jogcíme átadása az eladó részéről a vevő számára az alábbi feltételek mellett megy végbe:

(1) A vevő és az eladó a szokásos indítékokkal rendelkezik,

44



2017. március 16.

- (2) Mindkét fél megfelelő információkkal és jó tanácsokkal rendelkezik és a legjobb érdekeinek 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.
  - A vizsgált épületek egy része társasház, egy része pedig osztatlan közös tulajdon. A tulajdoni lapok ennek megfelelően a társasházak esetében albetétenként rendelkezésre állnak, egyéb esetben pedig egyetlen tulajdoni lap vonatkozik a teljes ingatlanra.
  - Az értékelés során szükséges kiinduló adat a lakások alapterületi adata. Az egyes helyrajzi számok albetéteihez tartozó alapterületi adatot a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapok alapján kell megállapítani. A tulajdoni lapokon szereplő alapterületi adatokat a lakások felmérése során ellenőriztük. Azokban az esetekben, ahol eltérés volt tapasztalható a felmérési adat, valamint a tulajdoni lap szerinti adat között, ott minden esetben a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.
  - Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokban lévő lakások esetében csak a felmérési adat állt rendelkezésünkre az alapterület meghatározásához.

Jelen szakvéleményben végzett értékelés tehát az ingatlan forgalmi érték fajlagos értéke szempontjából alapos. Az alapterületi adatok eltérése miatt a most megállapított forgalmi érték azonban eltérhet a valós forgalmi értéktől.

### B.3.) 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 beszerezhetők más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető



2017. március 16.

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:

### **B.3.1.) 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 (m<sup>2</sup>) 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 káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

## 4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

## 5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, 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.



2017. március 16.

### 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettség,
- 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 értékelhetők

### B.3.2.) 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 ingatlan magát terhelő közteljesítési 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-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.



2017. március 16.

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 bevételek 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 ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok 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.)



### B.3.3.) 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 vezeti 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 ingatlannal 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 újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.



2017. március 16.

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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat 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 kijavíthatóak 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 többszolgáltatásait, 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 költségáron számított forgalmi érték.

#### B.4.) Az ingatlanok környezetének bemutatása

**A kerület története** (Forrás: [www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros\\_tortenete](http://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 bérkaszánya-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 híresek 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



2017. március 16.

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 szanalási 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 körúttól 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

54





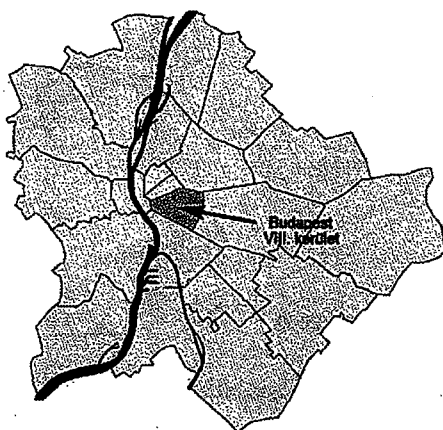
2017. március 16.

tömegközlekedési vonalai 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.

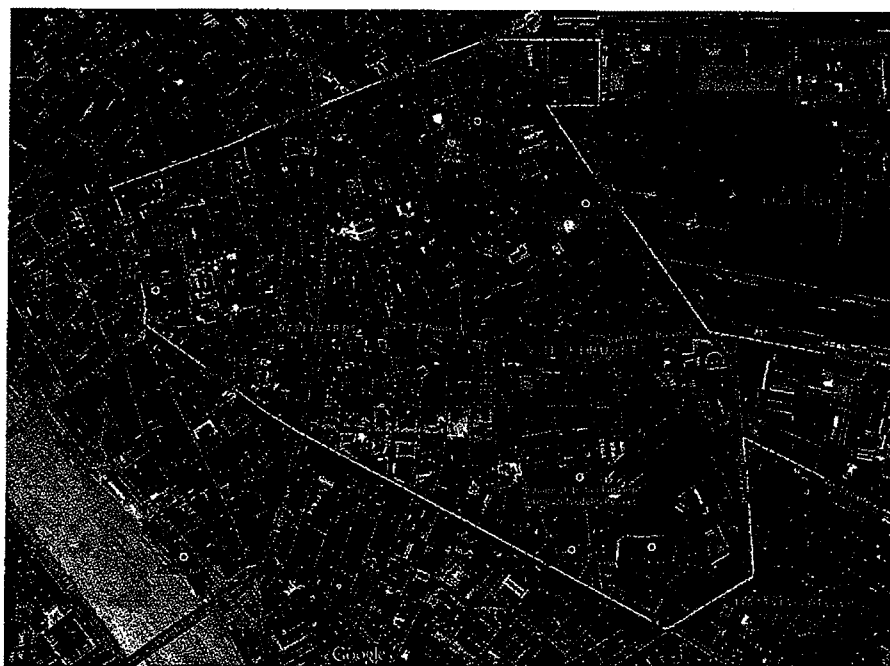
### Józsefváros számokban

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

### Az ingatlanok elhelyezkedése



Budapest VIII. kerület

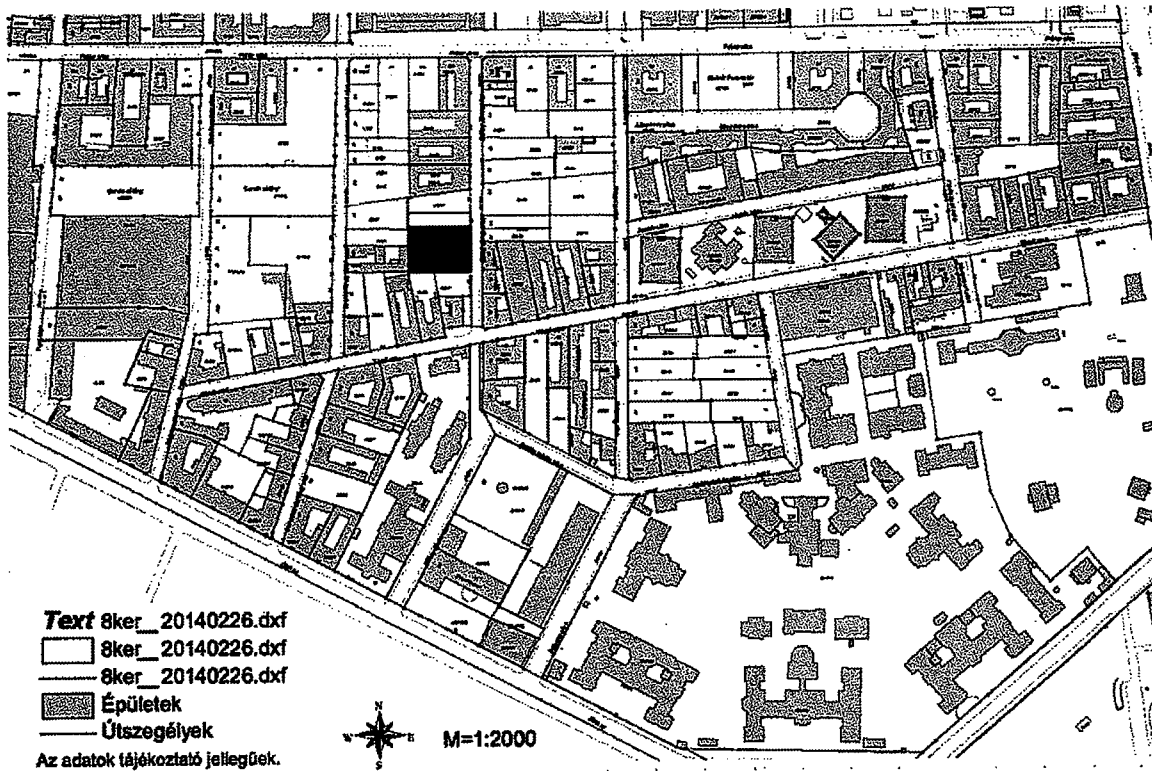


Budapest VIII. kerület – légi felvétel

*Handwritten signature and initials.*



2017. március 16.



Vizsgálandó lakásingatlanok elhelyezkedése

### B.5.) Értékképzés

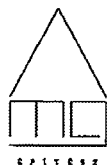
Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer az ingatlanok meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés volt - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket.

#### 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 szaksajtójában 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.

*Jan*

56



**Az összehasonlításnál az alábbi tényezőkre voltam figyelemmel:**

- Az ingatlan rendeltetése,
- A település jellege, az ingatlan földrajzi fekvése, településen belüli elhelyezkedése.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottság, közművesítettség, annak kiépítettsége, paraméterei, elérhetősége, színvonala.
- Az ingatlan állapota, állaga.
- Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete a vizsgált ingatlan körzetében.
- 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:**

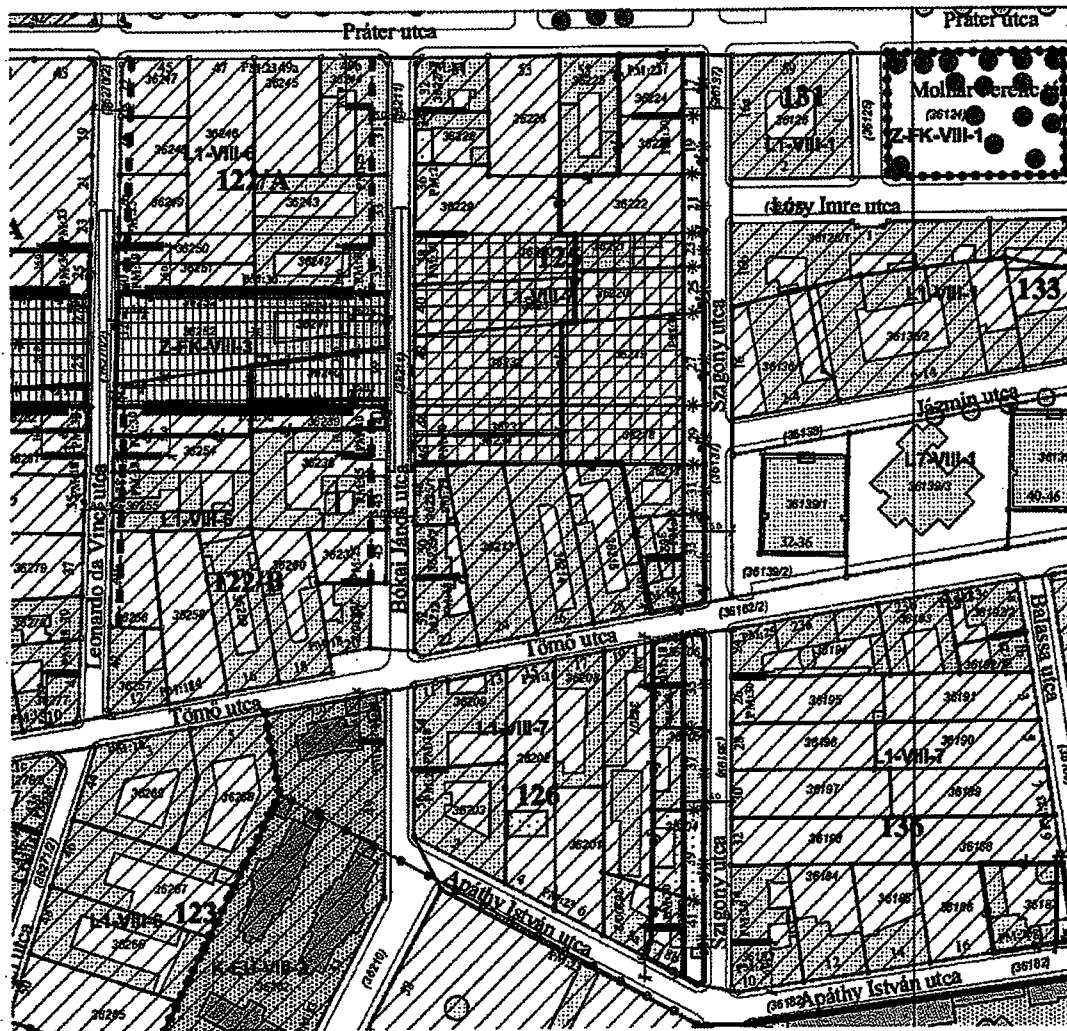
- A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárési és Illeték Osztályához összehasonlító adatok iránti kérelmet nyújtottam be. (1. sz. melléklet)
- A beszerzett adatokat rendszereztem, kiválasztottam az összehasonlításra alkalmas adatokat.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték megállapítása oly módon történt, hogy a kiválasztott adatok fajlagos értéke átlagolásra került, majd minden vizsgált ingatlan esetében azonos értékmérővel (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) került összevetésre.
- Az adatokat és számításokat táblázatos formában mellékelem.
- A végkövetkeztetés, érték meghatározás korrigált fajlagos értékek alapján történt, majd a végső értéket a kerekítés szabályai szerint határoztam meg.



2017. március 16.

### B.5.1.) Értékelendő ingatlan övezeti besorolása

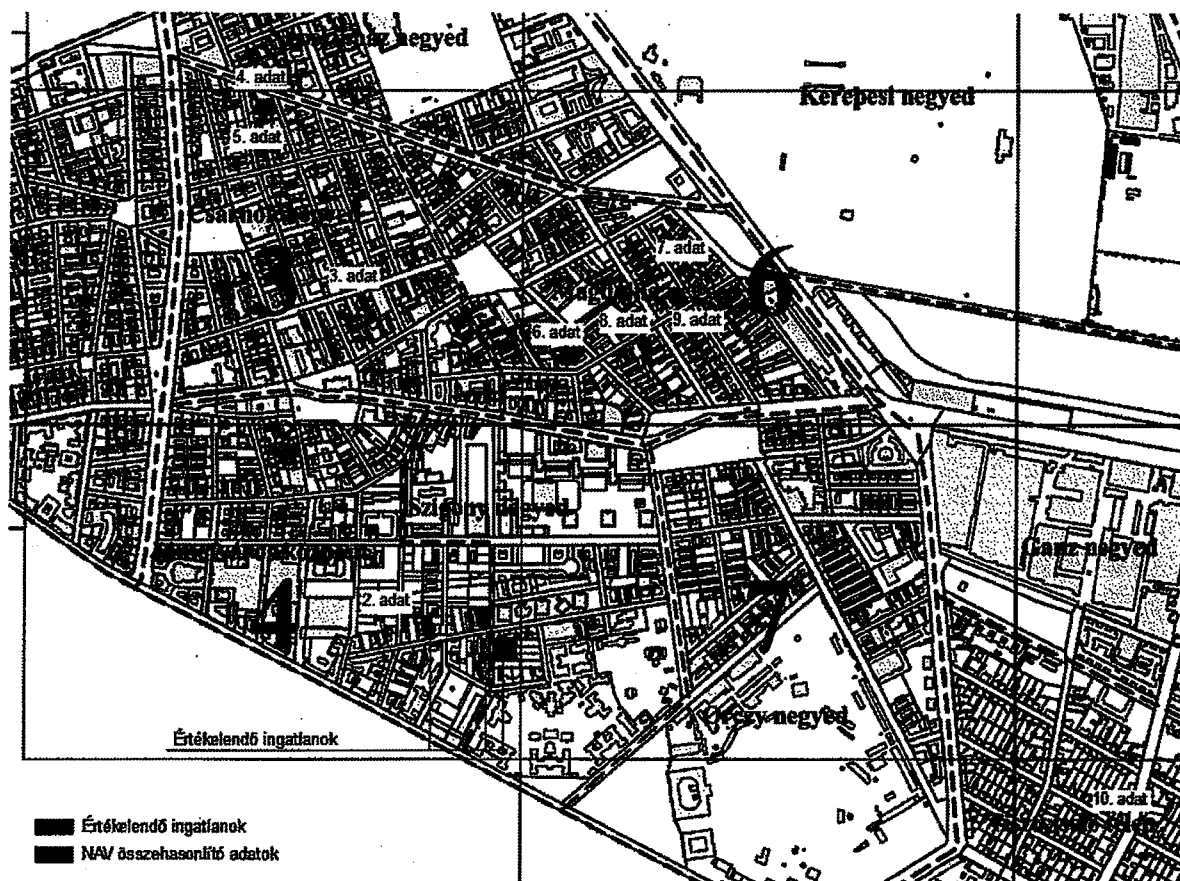
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2007. (XII. 12.) Józsefváros Kerület Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló rendelete szerint a vizsgálandó ingatlanok különböző építési övezetekben fekszenek. Az alábbi ábra, illetve táblázat bemutatja az egyes ingatlanok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



Vizsgált ingatlan övezeti besorolása

S.sz.	Tomb	Hrsz.	Cím	Övezeti besorolás	Kerületközpont
13	122/B	36238	Bókay János u. 43.	II-VIII-6	Józsefváros központ

*JW*

**B.5.2.) NAV adatszolgáltatás – összehasonlító telek-ingatlanok övezeti besorolása**

NAV adatszolgáltatás – összehasonlító ingatlanok elhelyezkedése

Sz. sz.	Tömb	Hrsz.	Cím	Övezeti besorolás	Kerületrész
1	n.a.	35093	Budapest	n.a.	n.a.
2	122B	36256	Leonardo Da Vinci u. 40.	L1-VIII-6	Józsefváros központ
3	245	35179	József u. 39.	L1-VIII-2	Csarnok negyed
4	220	34800	Tolnai Lajos u. 1.	L1-VIII-1	Csarnok negyed
5	220	34801	Tolnai Lajos u. 3.	L1-VIII-1	Csarnok negyed
6	252	35308	Dankó u. 19.	L1-VIII-3	Magdolna negyed
7	255	35569	Lujza u. 10.	L1-VIII-5	Magdolna negyed
8	260	35468	Magdolna u. 35.	L1-VIII-5	Magdolna negyed
9	254	35355	Magdolna u. 38.	L1-VIII-2	Magdolna negyed
10	411	38662	Reguly Antal u. 31	L2/A-VIII-1	Tisztviselőtelep

Az 1. sz. telek adat pontos címe nem ismert, a helyrajzi szám alapján beazonosítása nem volt lehetséges, ezért az övezeti besorolása sem volt meghatározható.



2017. március 16.

### B.5.3.) Építési előírások

Az övezeti besorolások építési előírásait az alábbiakban ismertetem:

## IV. FEJEZET BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

#### 21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:<sup>70</sup>
- 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:<sup>71</sup>
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény,
  - kerti vízmedence,
  - kerti lugas,
  - napkollektor,

JW

60



- f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes felülettel,
- g) kerti szabadlépcső,
- h) tereplépcső,
- i) zászlótartó oszlop,
- j) hulladéktartály-tároló helyezhető el.

**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**

**22.§**

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
  - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) 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.
- f)<sup>73</sup> 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)<sup>74</sup> 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	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 <sup>75</sup>	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 <sup>[1]</sup>	20 0 <sup>[1]</sup>	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 <sup>[1]</sup>	15 0 <sup>[1]</sup>	16,0	25,0

s saroktelkek esetén  
[1] mélygarázs létesítése esetén

*Handwritten signature/initials*



2017. március 16.

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

**L1-VIII-6 építési övezet**

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

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

**L1-VIII-1 építési övezet**

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



**L1-VIII-2 építési övezet**

<b>beépítési mód:</b>	zárt sorú beépítés
<b>az építési telek</b>	
legkisebb kialakítható terület:	500 m <sup>2</sup>
szélesség:	18 m
legnagyobb megengedett beépítési mértéke:	60 % (sarokteleknél 75%)
szintterületi mutatója:	3,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sarokteleknél: 4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
terepszint alatti beépítési mértéke	85 % (mélygarázs esetén: 100%)
legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke:	15 % (mélygarázs esetén: 0%)
<b>az épület</b>	
legkisebb kötelező építménymagassága:	16 m
legnagyobb megengedett építménymagassága:	23 m

**L1-VIII-3 építési övezet**

<b>beépítési mód:</b>	zárt sorú beépítés
<b>az építési telek</b>	
legkisebb kialakítható terület:	500 m <sup>2</sup>
szélesség:	18 m
legnagyobb megengedett beépítési mértéke:	60 % (sarokteleknél 75%)
szintterületi mutatója:	3,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sarokteleknél: 4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
terepszint alatti beépítési mértéke	85 % (mélygarázs esetén: 100%)
legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke:	15 % (mélygarázs esetén: 0%)
<b>az épület</b>	
legkisebb kötelező építménymagassága:	14 m
legnagyobb megengedett építménymagassága:	19,5 m



2017. március 16.

### L1-VIII-5 építési övezet

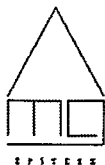
<b>beépítési mód:</b>	zárt sorú beépítés
<b>az építési telek</b>	
legkisebb kialakítható terület:	500 m <sup>2</sup>
szélesség:	18 m
legnagyobb megengedett beépítési mértéke:	50 % (sarokteleknél 75%)
szinterületi mutatója:	3,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sarokteleknél: 4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2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

### L1-VIII-6 építési övezet

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

*JW*

64



### B.5.4.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer telekérték meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket. A hozamszámításon alapuló értékelést a benne rejlő rendkívül nagy kockázat miatt mellőztem.

#### B.5.4.1.) 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 szaksajtójában 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, elérhetősége, 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.



2017. március 16.

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

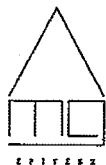
- A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályához összehasonlító adatok iránti kérelmet nyújtottam be.
- A beszerzett adatokat rendszereztem, kiválasztottam az összehasonlításra alkalmas adatokat.
- Az elemzésnél, összehasonlításnál a fajlagos érték megállapítása oly módon történt, hogy a vizsgált ingatlant minden hasonló ingatlan azonos értékmérőjével (értéknövelő- és értékcsökkentő tényezőivel) összevetettem.
- 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.

#### B.5.4.2.) A NAV adatszolgáltatásból származó összehasonlító adatok elemzése

Sz. / Hely.	Cím	Ingyen- nyel	Építési szózat	FH szózat	Adá- vétel ideje	Terület (m <sup>2</sup> )	Regisztrált árny = Banzalmi árny	Fajlagos árny
1. / 35093	1081 Budapest	telek	na	1/1	2016	603	95 250 000 Ft	157 960
2. / 36256	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 40.	telek	L1-VIII-6	1/1	2016	465	48 360 000 Ft	104 000
3. / 35179	1084 Budapest, József u. 39.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	864	156 210 000 Ft	180 799
4. / 34800	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 1.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	565	196 926 835 Ft	348 543
5. / 34801	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 3.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	573	194 917 378 Ft	340 170
6. / 35308	1086 Budapest, Dankó u. 19.	telek	L1-VIII-3	1/1	2016	772	17 090 500 Ft	22 138
7. / 35569	1086 Budapest, Lujza u. 10.	telek	L1-VIII-5	1/1	2016	438	39 370 000 Ft	89 886
8. / 35468	1086 Budapest, Magdolna u. 35.	telek	L1-VIII-5	1/1	2016	773	99 600 000 Ft	128 849
9. / 35355	1086 Budapest, Magdolna u. 38.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	879	101 600 000 Ft	115 586
10. / 38662	1089 Budapest, Reguly Antal u. 31.	telek	L1-VIII-4	1/1	2016	649	35 000 000 Ft	53 929

*Handwritten signature*

66



2017. március 16.

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

**1. adat:** Az ingatlan pontos címe nem ismert, övezeti besorolása nem volt meghatározható. Az adatok az értékelés során figyelmen kívül hagytam.

**10. adat:** Az ingatlan a Tisztviselőtelepen helyezkedik el, mely a VIII kerület külsőbb területe, a vizsgált ingatlanok ennél központibb helyen található, ezért ezt az adatot az értékelés során figyelmen kívül hagytam.

**7. és 8. adat:** Az összehasonlító adatok mindegyike lakóövezetben helyezkedik el. Az építési előírások a lakóövezeten belül is eltérhetnek. A 7. és 8. sz. összehasonlító ingatlan L1-VIII-5 övezetben fekszik, ahol az építési előírások kisebb beépíthetőséget engednek meg, mint abban az övezetben, ahol az értékelendő ingatlan található: L1-VIII-6 övezet. Erre való tekintettel az értékelés során ezeket az adatot figyelmen kívül hagytam.

Az összehasonlításra alkalmas adatok a következők:

Sz. sz.	Hely.	Cím	Ingyatlan típusa	Építési övezet	PH részarány	Adás vétel ideje	Terület (m <sup>2</sup> )	Beköltetési érték = Építési érték	Fajlagos érték
2.	36256	1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 40.	telek	L1-VIII-6	1/1	2016	465	43 360 000 Ft	104 000
3.	35179	1084 Budapest, József u. 39.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	864	156 210 000 Ft	180 799
4.	34800	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 1.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	565	196 926 835 Ft	348 543
5.	34801	1084 Budapest, Tolnai Lajos u. 3.	telek	L1-VIII-1	1/1	2016	573	194 917 378 Ft	340 170
6.	35308	1086 Budapest, Dankó u. 19.	telek	L1-VIII-3	1/1	2016	772	17 090 500 Ft	22 138
9.	35355	1086 Budapest, Magdolna u. 38.	telek	L1-VIII-2	1/1	2016	879	101 600 000 Ft	115 586

A rendelkezésre álló 6 db összehasonlításra alkalmas adat közül a 2 db kiugróan magas és 1 db szélsőségesen alacsony fajlagos értékű adatokat kizártam.

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 2. a 3. és a 9. sz. összehasonlító adat segítségével végeztem el. Az adatok átlagos fajlagos értéke 133.462 Ft/m<sup>2</sup>.

### B.5.4.3.) Az összehasonlító telekingatlan adatok korrekciója

Az összehasonlító adatok elemzése során az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

#### Adásvétel ideje

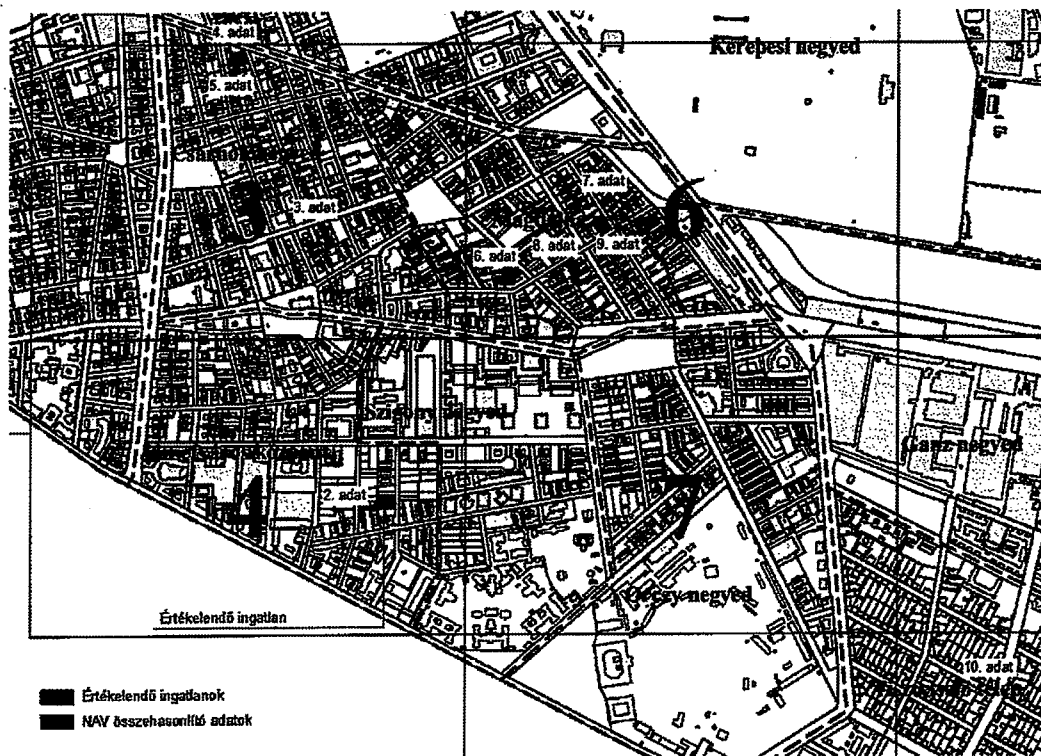
A NAV adatszolgáltatása 2016. évből tartalmaz adásvételi adatokat, tekintettel arra, hogy a 2017. évre vonatkozóan még nem állnak rendelkezésre nem ingatlanforgalmi adatok. Az értékelést a 2016. évi adatok alapján végeztem el.

#### Ingatlanok elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan és a rendelkezésemre bocsátott NAV összehasonlító adatok mindegyike Budapest VIII. kerületben helyezkedik el. A VIII. kerület egyes részei azonban jelentős eltérést mutatnak. A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület Józsefváros központ kerület részben helyezkednek el. A NAV adatszolgáltatás szerinti összehasonlító ingatlanok szintén a VIII. kerületben helyezkednek el, az alábbi kerületszomszágokban: Józsefváros központ, Csarnok negyed, Magdolna negyed és Tisztviselőtelep.

A Tisztviselő telepen található összehasonlító ingatlant kizártam az értékelés során, tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan ennél központibb helyen helyezkednek el, ezért ez az ingatlan nem alkalmas az összehasonlításra.

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



A vizsgált és összehasonlító telek-ingatlanok VIII. kerületen belüli elhelyezkedése



## Telekméret

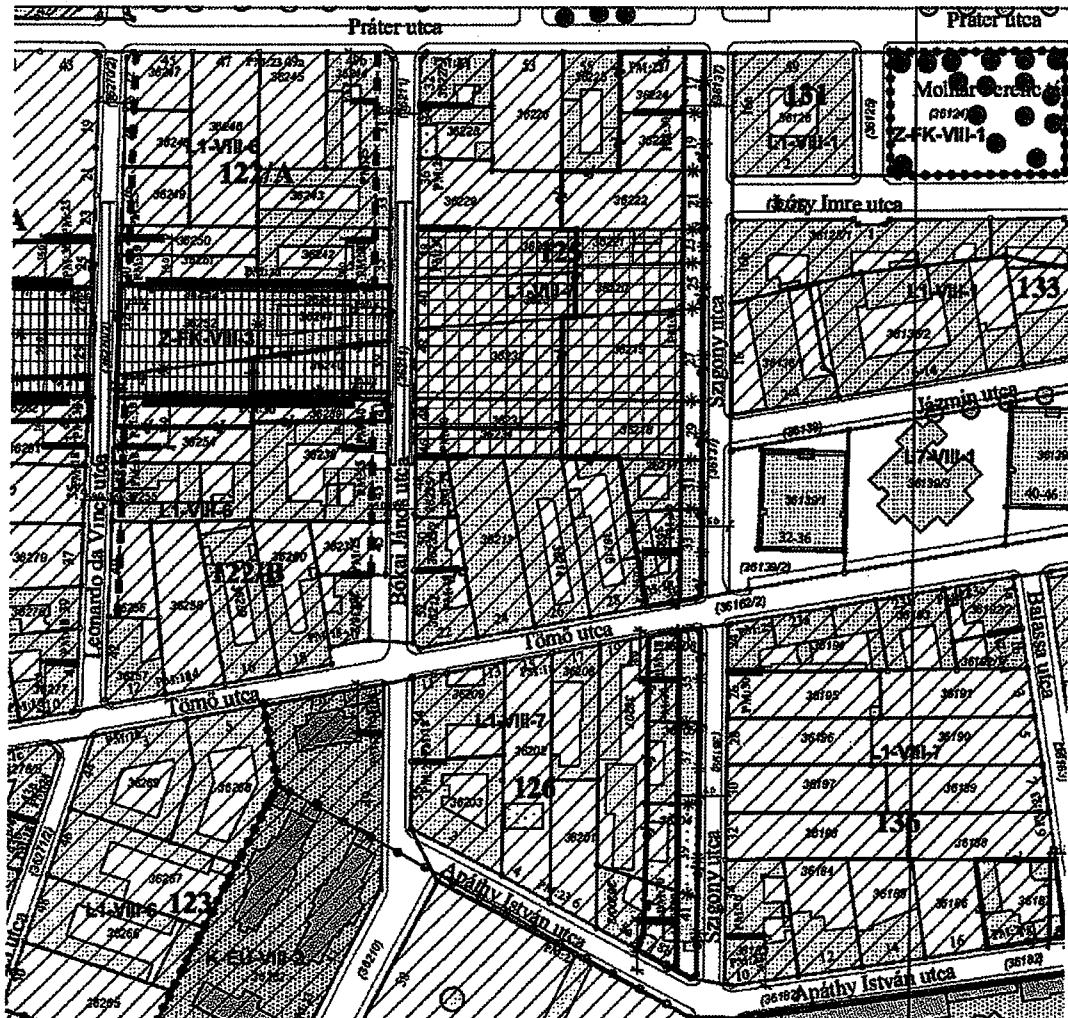
Az összehasonlító ingatlanok telekmérete változatos. Az értékelés során a telekméretből adódó különbséget korigáltam, a számítás során -6%-tól +9 %-ig terjedő mértékben alkalmaztam korrekciós tényezőt.

## Építési övezet / az ingatlanok beépíthetősége

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

Az értékelés során a beépíthetőség mértékéből fakadó különbségeket korigáltam, a számítás során 0-20 %-os korrekciós tényezőt alkalmaztam.

A vizsgálandó ingatlan L1-VIII-6 övezetben helyezkedik el:

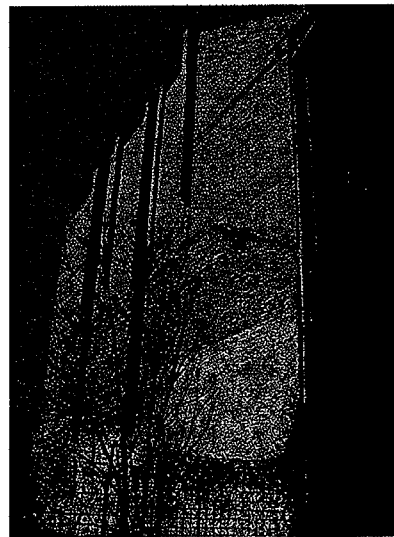
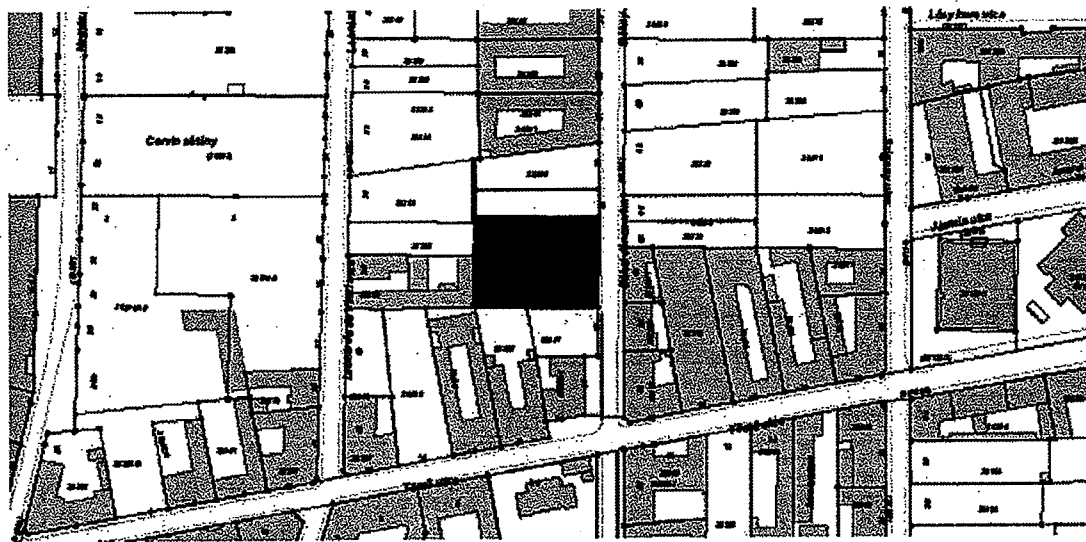




2017. március 16.

## B.6.) Forgalmi érték megállapítása

13. 36238 hrsz. Bókay János u. 43.



### Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, de üres beépítetlen ingatlanként került értékelésre. Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlanon elbontásra került az épület.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdonosa: Budapest VIII. Kerület Önkormányzat (tulajdoni hányad: 1/1).

2012. 07. 13-tól az ELMŰ Hálózati Kft. részére 4 m<sup>2</sup> területen vezetékjog került bejegyzésre.

*Jm*

70





	Bp. VIII. ker. Bókay J. u. 43.	Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	5. adat	6. adat
	Bp. VIII. ker. Leonardo da Vinci u. 40.	Bp. VIII. ker. József u. 39.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 38.	
Hrsz.	36238	36256	35179	35355
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	-	104 000	180 799	115 586
Telek területe (m <sup>2</sup> )	1439	465	864	879
Korrektív tényező telekméret	-	12%	6%	6%
Elhelyezkedés	Józsefváros központ	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektív tényező elhelyezkedés	-	0%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-6	L1-VIII-6	L1-VIII-2	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	-
Korrektív tényező beépíthetőség	-	0%	5%	5%
Korrektív összesen	-	12%	14%	16%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		116 480	206 111	134 080
Átlagos fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		152 224		

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

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált		Telekérték
				fajlagos érték		
Bp. VIII. ker. Bókay J. u. 43.	36238	1439	m <sup>2</sup>	152.224	Ft/m <sup>2</sup>	

*Handwritten signature and number 79*



2017. március 16.

## VII. Vezetői összefoglaló

Az alábbiakban ismertetem a korábban értékelt ingatlan forgalmi értékének aktualizálását.

Szám	Típus	Helyrajzszám	Ingatlan címe	Alapterület m <sup>2</sup>	Korábbi Céltulérték Ft/m <sup>2</sup>	Új céltulérték
16	Ársztékai	06238	Ép. VIII. ker. Bókay János utca 19.	1480	152221	219050000 Ft

Budapest, 2017. március 16.



### M G É P Í T É S Z K F T.

cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A

céggjegyzékszám: 01-09-717700, adószám: 13079909-2-43

tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450

ingatlanügyi szakértői azokrterület: építészszakember,

építéstechnika, építéstechnológia, építészet, berendezés,

berendezéstechnika, építésgazdaság, területrendezés,

építészvezetés, ingatlan-értékbécselés, építéstechnika;

ingatlanügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 010499

Dr. Márkus Gábor

72



2017. március 16.

### VIII. Mellékletek jegyzéke

1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás
2. sz. melléklet: Telekingatlan tulajdoni lapja

*Handwritten signature and number 73*



2017. március 16.

**1. sz. melléklet: A NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztálya által nyújtott adatszolgáltatás**



Nemzeti Adó- és Vámhivatal  
Kelet-budapesti Adó- és Vámigazgatósága  
Eljárási és Illeték Osztály I.

Iktatószám: 3442145307  
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna  
Telefonszám: (1) 467-9679  
Ügyszám: 2154591819  
Adóazonosító szám: 41696185-1-43  
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából



3442145307

DR MÁRKUS GÁBOR  
BUDAPEST  
SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a.  
1125

**É R T E S Í T É S**

DR MÁRKUS GÁBOR (székhelye/lakcíme: 1125 BUDAPEST SZARVAS GÁBOR ÚT 42/A. AL.em. I.a., adószáma: 41696185-1-43) kérelmező 2017. február 10. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Budapesti VIII. kerület vonatkozásában íres telek és lakás ingatlanok tekintetében teljesítem.

BUDAPEST, 2017. február 14.

Horváth János Szilveszterné  
osztályvezető-helyettes



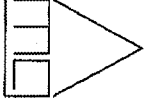
Ezzől értesül:

1. címzett
2. irattár

1436 BUDAPEST Pf.512 Telefonszám: (1) 467-7100 Fax: (1) 460-7727

Kéjük, válaszlevélben szíveskedjék illetékszámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

74



2017. MARCH 16.

№ п/п	№ документа	Содержание документа	Сумма	Счет	Субсчет
1	1001-1001	Итого по счету № 1001-1001	1000000	1001	1001
2	1001-1002	Итого по счету № 1001-1002	1000000	1001	1002
3	1001-1003	Итого по счету № 1001-1003	1000000	1001	1003
4	1001-1004	Итого по счету № 1001-1004	1000000	1001	1004
5	1001-1005	Итого по счету № 1001-1005	1000000	1001	1005
6	1001-1006	Итого по счету № 1001-1006	1000000	1001	1006
7	1001-1007	Итого по счету № 1001-1007	1000000	1001	1007
8	1001-1008	Итого по счету № 1001-1008	1000000	1001	1008
9	1001-1009	Итого по счету № 1001-1009	1000000	1001	1009
10	1001-1010	Итого по счету № 1001-1010	1000000	1001	1010
11	1001-1011	Итого по счету № 1001-1011	1000000	1001	1011
12	1001-1012	Итого по счету № 1001-1012	1000000	1001	1012
13	1001-1013	Итого по счету № 1001-1013	1000000	1001	1013
14	1001-1014	Итого по счету № 1001-1014	1000000	1001	1014
15	1001-1015	Итого по счету № 1001-1015	1000000	1001	1015
16	1001-1016	Итого по счету № 1001-1016	1000000	1001	1016
17	1001-1017	Итого по счету № 1001-1017	1000000	1001	1017
18	1001-1018	Итого по счету № 1001-1018	1000000	1001	1018
19	1001-1019	Итого по счету № 1001-1019	1000000	1001	1019
20	1001-1020	Итого по счету № 1001-1020	1000000	1001	1020
21	1001-1021	Итого по счету № 1001-1021	1000000	1001	1021
22	1001-1022	Итого по счету № 1001-1022	1000000	1001	1022
23	1001-1023	Итого по счету № 1001-1023	1000000	1001	1023
24	1001-1024	Итого по счету № 1001-1024	1000000	1001	1024
25	1001-1025	Итого по счету № 1001-1025	1000000	1001	1025
26	1001-1026	Итого по счету № 1001-1026	1000000	1001	1026
27	1001-1027	Итого по счету № 1001-1027	1000000	1001	1027
28	1001-1028	Итого по счету № 1001-1028	1000000	1001	1028
29	1001-1029	Итого по счету № 1001-1029	1000000	1001	1029
30	1001-1030	Итого по счету № 1001-1030	1000000	1001	1030

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

76

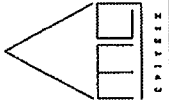
Adatszolgáltatás az állami adóhatóság összehasonlító értékeléséről

Nyilv. szám: 1001, SZEMÉNYI ADÓ TÁJÉKOZTATÓ

Adatszolgáltatás típusa: szakértői  
Telephely: Budapest  
Munkahely: Engedély nélküli

Időszak: 2016.01.01-2017.02.28  
Könyvszáma: 1001-1000  
Nyilv. szám: 1-200000

Dátum: 2017.02.14  
Lapszám: 2 / 3



<p>1004 BUDAPEST, TOLNAI LAJOS UTCA 3 Nyilv. szám: 34801 Cévsz. jelölés:</p>	<p>Ingyen jellegetelekek Fekvés: beltérület Munkahelyi adóhatóság</p>	<p>Illetékes beletérületének címe: 2016 Ingatlan tulajdonosi állomány/1 Részarány: 1/1 Közös tulajdoni állomány/1</p>	<p>2016 Ingatlan területének: 571 Telék területének: 571 Útól való távolság(m): Beltérülettel való táv.(m):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 194 917 378 Forgalmi érték(Ft): 194 917 378 Közni elvételtség (E=elérhető, B=bekezdett):</p>
<p>Föld alapterület(m): 372 Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Művelési osztály(AK): Köznevelési t.jöv. (AK):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 194 917 378 Forgalmi érték(Ft): 194 917 378 Fajlagos érték(Ft): 340 167,9</p>	<p>- ivóvíz: n.a. - szennyvíz: n.a. - csapadékvíz elvezetés: n.a. - házi csatorna: n.a. - lakossági személtalpra: n.a. - ipari személtalpra: n.a. - földgáz: n.a. - egyéb gépjármű: n.a.</p>

<p>1005 BUDAPEST, DANKÓ UTCA 19. Nyilv. szám: 35203 Cévsz. jelölés:</p>	<p>Ingyen jellegetelekek Fekvés: beltérület Munkahelyi adóhatóság</p>	<p>Illetékes beletérületének címe: 2016 Ingatlan területének: 772 Részarány: 1/1 Közös tulajdoni állomány/1</p>	<p>2016 Ingatlan területének: 772 Telék területének: 772 Útól való távolság(m): Beltérülettel való táv.(m):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 17 090 500 Forgalmi érték(Ft): 17 090 500 Közni elvételtség (E=elérhető, B=bekezdett):</p>
<p>Föld alapterület(m): 772 Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Művelési osztály(AK): Köznevelési t.jöv. (AK):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 17 090 500 Forgalmi érték(Ft): 17 090 500 Fajlagos érték(Ft): 22 138,0</p>	<p>- ivóvíz: n.a. - szennyvíz: n.a. - csapadékvíz elvezetés: n.a. - házi csatorna: n.a. - lakossági személtalpra: n.a. - ipari személtalpra: n.a. - földgáz: n.a. - egyéb gépjármű: n.a.</p>

<p>1006 BUDAPEST, LUDAS UTCA 10 Nyilv. szám: 35363 Cévsz. jelölés:</p>	<p>Ingyen jellegetelekek Fekvés: beltérület Munkahelyi adóhatóság</p>	<p>Illetékes beletérületének címe: 2016 Ingatlan területének: 439 Részarány: 1/1 Közös tulajdoni állomány/1</p>	<p>2016 Ingatlan területének: 439 Telék területének: 439 Útól való távolság(m): Beltérülettel való táv.(m):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 39 370 000 Forgalmi érték(Ft): 39 370 000 Közni elvételtség (E=elérhető, B=bekezdett):</p>
<p>Föld alapterület(m): 439 Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Művelési osztály(AK): Köznevelési t.jöv. (AK):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 39 370 000 Forgalmi érték(Ft): 39 370 000 Fajlagos érték(Ft): 89 665,8</p>	<p>- ivóvíz: n.a. - szennyvíz: n.a. - csapadékvíz elvezetés: n.a. - házi csatorna: n.a. - lakossági személtalpra: n.a. - ipari személtalpra: n.a. - földgáz: n.a. - egyéb gépjármű: n.a.</p>

<p>1006 BUDAPEST, MAGYOLAI UTCA 33 Nyilv. szám: 35463 Cévsz. jelölés:</p>	<p>Ingyen jellegetelekek Fekvés: beltérület Munkahelyi adóhatóság</p>	<p>Illetékes beletérületének címe: 2016 Ingatlan területének: 773 Részarány: 1/1 Közös tulajdoni állomány/1</p>	<p>2016 Ingatlan területének: 773 Telék területének: 773 Útól való távolság(m): Beltérülettel való táv.(m):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 99 600 000 Forgalmi érték(Ft): 99 600 000 Közni elvételtség (E=elérhető, B=bekezdett):</p>
<p>Föld alapterület(m): 773 Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Beépített nem művelés: Beépített terület(m):</p>	<p>Művelési osztály(AK): Köznevelési t.jöv. (AK):</p>	<p>Bejelentett érték(Ft): 99 600 000 Forgalmi érték(Ft): 99 600 000 Fajlagos érték(Ft): 128 643,6</p>	<p>- ivóvíz: n.a. - szennyvíz: n.a. - csapadékvíz elvezetés: n.a. - házi csatorna: n.a. - lakossági személtalpra: n.a. - ipari személtalpra: n.a. - földgáz: n.a. - egyéb gépjármű: n.a.</p>

2017. március 16

Handwritten signature or initials.





2017. március 16.

## 2. sz. melléklet: Telekingatlan tulajdoni lapja

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

1/5

TAKARNET v.2	Földhivatal	1/52200 (1/5) 1/5
--------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal  
Budapest, XI., Budafok út 59. 1519 Budapest, PL 415

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégsejtékszám: 000000131153/2017  
2017.03.17.

Szektor: 1

BUDAPEST VIII. KER.  
Deltorlát 34238 helyrajzi szám

1683 BUDAPEST VIII. KER. Mátyás útsz. 43. "Felsővárosi elvált"  
LRESZ

Földterület területi változásai:	1439 (m2) terület határozat: 189/1/2010.02.02
1. Az ingatlan adatai:	
alrajzi jelölés	területi hat. sz. j. sz. k. sz. k. sz.
szélesség	területi hat. sz. j. sz. k. sz. k. sz.
hossz	területi hat. sz. j. sz. k. sz. k. sz.
terület	területi hat. sz. j. sz. k. sz. k. sz.

Elvett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1939	00
LRESZ			
telejóni hányad: 5408/10000	tel. határozat: 54019/1/2000/00.02.02		
bejegyzés határozat, érkezési idő: 474/1953/1952.02.28	tel. határozat: 54019/1/2000/00.02.02		

jogtul.: Államháztartás 4/1952. tv.			
jogtul.: tulajdonos			
név: MÁTYÁS ÁLLAM			
cím: - - -			
tel. hányad: 1/1	tel. hányadok módosító határozat: 54019/1/1996/96.01.25		

telejóni hányad: 0/10000	tel. határozat: 54019/1/2000/00.02.02		
bejegyzés határozat, érkezési idő: 474/1953/1952.02.28	tel. határozat: 54019/1/2000/00.02.02		
jogtul.: -			
jogtul.: közeli			
név: TERNAPORR TERÜLETSZABÓZÓ VÁLLALAT			
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Vigyázó Focipálya 5			

telejóni hányad: 4204/10000	tel. határozat: 54019/1/1996/96.01.25		
bejegyzés határozat, érkezési idő: 720/1996/96.01.25			
jogtul.: 1990. évi érv. tv.			
jogtul.: tulajdonos			
név: VIII. KER. CIVILIZÁCIÓS			
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Budafok út 61-67.			

telejóni hányad: 5008/10000	tel. határozat: 266048/1/2000/00.11.22		
bejegyzés határozat, érkezési idő: 53019/1/2000/00.02.02	tel. határozat: 266048/1/2000/00.11.22		
jogtul.: 1992. évi ÉV. tv. 53 §-a alapján			
vtalás: II/1.			
jogtul.: tulajdonos			
név: ALLIANT PRIVATEERING ÉS SZERKEZÉSEK RT			
cím: 1132 BUDAPEST VIII. KER. Pozsonyi út 56			

Folytatás következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték erővel nem rendelkezik

Uj  
kiszárolt  
Vissza a  
Hivatalba

A  
megrendelés  
címére küldjük  
0 Ft

Szám

*JW*