



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

5/1

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. február 4.

..... sz. napirend

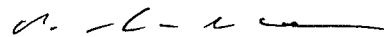
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló pályázat kiírására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. 

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

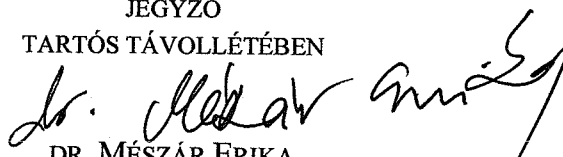
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014. (VIII. 27.) számú határozatában elfogadta a „Megállapodás a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról” elnevezésű megállapodást (a továbbiakban Megállapodás). Az Önkormányzat és a megvalósításban részt vevő befektető partner közösen úgy döntöttek, hogy a területen lévő egyes ingatlanjaikat csereszerződések révén, három ütemben átadják egymásnak, így mind a Corvin Zrt., mind az Önkormányzat megvalósíthatja a területet érintő fejlesztési terveit.

A Megállapodás alapján Ingatlan Csereszerződés III. Előszerződés került megkötésre a Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alappal.

Az ingatlancsere 3. ütemében kerül sor a Tömő utca 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetéteinek és a Befektető érdekeltségébe tartozó Szigony u. 32. szám alatti üres telek cseréjére.

A Megállapodás értelmében amennyiben a kiegészített szakértői vélemény szerint az összes albetét értéke 55.000.000,- Ft - 75.000.000,- Ft közötti sávban kerül meghatározásra, akkor az

ÉRKEZETT

2016. JAN 27 17:45 66



értékkülönbözet megfizetése mellett kötik meg a felek a csereszerződést. Amennyiben az új érték fenti sávon kívül esik, úgy felek a Megállapodás 3.16. pontja szerinti eljárást (T16 eljárás) alkalmazzák, az alábbiak szerint:

- az Önkormányzat a tulajdonát képező Tömő utca 16. önkormányzati tulajdonú albetétekre elővásárlási jogot alapít a Befektető által kijelölt cég javára (ez az előszerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént),
- az önkormányzati lakásokat és helyiségeket az Önkormányzat 2015. december 31-ig kiüríti (a kiürítésre már 2015. július hónapig sor került),
- az Önkormányzat a tulajdonát képező kiürített Tömő utca 16. szám alatti épületben elhelyezkedő albetétekre együttesen történő értékesítésére nyilvános pályázatot ír ki a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint, a kiegészített értékbecslésben meghatározott forgalmi érték figyelembevételével,
- sikertelen pályázat esetén, a pályázatot mindaddig ismétli, amíg az értékesítés sikerrel jár,
- amennyiben a befektető a Tömő u. 16. szám alatti társasház önkormányzati tulajdonú albetéteit a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a befektető tulajdonában lévő Szigony utca 32. szám alatti telekre, az irányadó értékbecslésben meghatározott vételáron.

2015. január 6-án készült igazságügyi szakértői vélemény az albetétek összértékét 107.767.000,- Ft-ban állapította meg, ezért a T16 eljárás Megállapodásban rögzített alkalmazási feltételei teljesültek. Erre tekintettel a Képviselő-testület – a felülvizsgálat értékbecslés alapján, mely 184.600.000,- Ft-ban állapította meg az összértéket – 194/2015. (IX. 17.) számú határozat 2. pontjában úgy döntött, hogy

„elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális vételár: 184.600.000,- Ft,

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

c.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak együttesen tehető érvényes ajánlat.”

A pályázat 2015. szeptember 28-tól 2015. október 19. napjáig került kifüggesztésre, továbbá megjelent a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat internetes honlapján és a [www.kisfalu.hu](http://www.kisfalu.hu) honlapon, továbbá az ingatlan.com hirdetési felületen.

A pályázati határidőn belül a dokumentációt senki nem vásárolta meg, így ajánlat benyújtására sem került sor.

A pályázat lezáró döntést a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1257/2015. (XII.07.) számú határozatában hozta meg.

A Corvin Sétány Projekt megvalósítása során vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében újabb pályázat közzététele szükséges, mivel az Önkormányzat azt vállalta, hogy az ingatlan pályázat útján történő elidegenítésére mindaddig kísérletet tesz, amíg az nem lesz eredményes.

Az új pályázat kiírása során az Önkormányzatnak két lehetősége van a minimális vételár megállapítása tárgyában: új értékmegállapító szakvéleményt készíttet, vagy a Versenyeztetési szabályzatról szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 74. b) pontja alapján lehetősége van az első, eredménytelen pályázati felhívásban meghatározott vételár 75 %-ában meghatározni. Tekintettel arra, hogy az eredménytelen pályázati felhívás alapját képező értékbecslés felülvizsgálatáról szóló szakvélemény nagyon nagy eltérést állapított meg a 2015. január 6-án készült szakvéleményben foglaltakhoz képest, továbbá, hogy a pályázat eredménytelenül zárult, új szakvélemény készült.

A 2016. január 5-én, a Diamond Ingatlaniroda Kft. (Veres Edit ingatlan értékbecslő-vagyonértékelő) által készített ingatlanforgalmi szakvélemény a lakások és helyiségek forgalmi értékét az alábbiak szerint határozta meg:

helyrajzi szám	emelet/ajtó	alapterület tulajdoni lap szerint (m <sup>2</sup> )	alapterület értékbecslés szerint (m <sup>2</sup> )	forgalmi érték kiegészített
36259/0/A/1	fsz. 1.	35	37,76	5.300.000 Ft
36259/0/A/4	fsz. 4.	29	29,86	4.600.000 Ft
36259/0/A/5	fsz. 5.	38	38,18	5.700.000 Ft
36259/0/A/7	fsz. 7.	52	50,83	5.800.000 Ft
36259/0/A/10	I./1.	53	53,77	8.100.000 Ft
36259/0/A/11	I./2.	34	37,39	5.100.000 Ft
36259/0/A/12	I./3.	67	67,78	7.600.000 Ft
36259/0/A/13	I./4.	32	32,95	5.900.000 Ft
36259/0/A/18	I./9.	34	34,59	4.100.000 Ft
36259/0/A/19	I./10.	53	51,10	8.800.000 Ft
36259/0/A/20	II./1.	53	54,83	8.000.000 Ft
36259/0/A/23	II./4.	33	33,65	5.900.000 Ft
36259/0/A/24	II./5.	32	33,75	5.900.000 Ft
36259/0/A/26	II./7.	53	52,14	8.500.000 Ft
36259/0/A/27	II./8.	59	63,57	7.000.000 Ft
36259/0/A/28	II./9.	34	34,57	4.700.000 Ft
36259/0/A/29	II./10/b.	25	25,96	3.700.000 Ft
36259/0/A/30	II./10/a.	27	26,95	5.200.000 Ft
36259/0/A/31	üzlethelyiség	60	61,80	5.000.000 Ft
36259/0/A/32	raktár	39	40,31	2.400.000 Ft
összesen				117.300.000 Ft

Újabb pályázat kiírását javasoljuk, az előző pályázati felhívásban közzétett minimális vételárnál alacsonyabb értéken, tekintettel arra, hogy azon az értéken nem találkozott a kereslet és a kínálat.

Az újabb pályázati felhívást az alábbi feltételekkel javasoljuk közzétenni:

A pályázat célja: a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259 hrsz-ú társasházban található 20 db, 36259/0/A/1, /3-5, /7, /10-13, /18-20, 23, /24, /26-32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítése.

A minimális vételár összege: 117.300.000,- Ft (a vételárat Áfa nem terheli).

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: az ingatlanokra csak együtt tehető érvényes ajánlat.

## II. A betérjesztés indoka

A pályázat eredményének megállapításával kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke meghaladja a 100 millió Ft-ot.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntéssel az Önkormányzat a Corvin Sétány Program megvalósítása során kitűzött és vállalt kötelezettségeit teljesíti.

A döntés az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nincs. Az Önkormányzat számára pozitív hatás, a lakások és helyiségek elidegenítése esetén lesz, amennyiben a pályázatra érkezik ajánlat, és az eljárás lezárása érvényes és eredményes lesz.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 16. § aa.) pontja alapján, a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalánál.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzatról szóló 47/2012. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 11. pontja értelmében: A nyilvános versenyeztetési eljárás kiírását közzé kell tenni:

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

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

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

A határozat 74. pontja szerint: A minimális vételár, ha a Kiíró másként nem dönt

- a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a képezi,
- b.) második pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a pályázattal kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjenek.

#### **Határozati javaslat**

...../2016. (.....) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő együttes elidegenítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 4.

- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23,

36259/0/A/2436259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek együttes elidegenítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

a.) a minimális vételár: 117.300.000,- Ft,

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

c.) a lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak együttesen tehető érvényes ajánlat.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 4.

3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatában foglaltak szerint teszi közzé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 4.

4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás végett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 30.

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

Budapest, 2016. január 25.

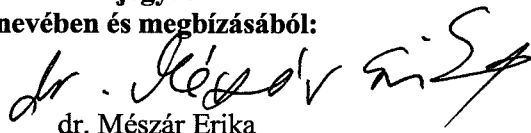
  
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika

aljegyző

2016 JAN 25.

**Melléklet:** pályázati dokumentáció



## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII.**, 36259/0/A/1, 36259/0/A/4, 36259/0/A/5, 36259/0/A/7, 36259/0/A/10, 36259/0/A/11, 36259/0/A/12, 36259/0/A/13, 36259/0/A/18, 36259/0/A/19, 36259/0/A/20, 36259/0/A/23, 36259/0/A/24, 36259/0/A/26, 36259/0/A/27, 36259/0/A/28, 36259/0/A/29, 36259/0/A/30, 36259/0/A/31, 36259/0/A/32 hrsz-ú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kizárólag együttes elidegenítésére.

### 1. A pályázati felhívás közzététele

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

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

### 2. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat lebonyolítója:</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 minimális vételára:</b>	117.300.000,- Ft
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	46.920.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak Magyar Forintban teljesíthető, értékpapírral, bankgaranciával, 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 befizetés beérkezésének határideje:</b>	2016. február 29. (hétfő) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>Az ajánlatok leadásának határideje:</b>	2016. március 1. (kedd) 10.00 óra
<b>A pályázattal kapcsolatban további</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**információ kérhető:**

Elidegenítési Irodáján

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

**A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetők:**

2016. február 8. (hétfő) és 2016. február 26. (péntek) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges 1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929

**Az ajánlatok bontásának időpontja:**

2016. március 1. (kedd) 10<sup>05</sup> óra

**Az ajánlatok bontásának helye:**

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

**A pályázat eredményét megállapító szervezet:**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete

**A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:**

2016. április 30.

**A pályázati eljárás nyelve:**

magyar

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

A pályázattal érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kiürítése megtörtént, az ingatlanokra vonatkozóan nincs érvényes bérleti, vagy használati szerződés, azok üresen kerülnek elidegenítésre, és a leendő tulajdonos részére birtokbaadásra. Az ingatlanok részletes bemutatását a pályázati dokumentáció mellékletét képező értékbecslés tartalmazza.

A 2016. január 5-én kelt, Diamond Ingatlaniroda Kft. (Veres Edit ingatlan értékbecslő-vagyonértékelő) által készített értékbecslés szerint az egyes önkormányzati tulajdonú lakások forgalmi értéke a következő:

helyrajzi szám	emelet/ajtó	alapterület tulajdoni lap szerint (m <sup>2</sup> )	forgalmi érték	forgalmi érték a teljes érték %- ában
36259/0/A/1	fsz. 1.	35	5.300.000 Ft	4,52
36259/0/A/4	fsz. 4.	29	4.600.000 Ft	3,92
36259/0/A/5	fsz. 5.	38	5.700.000 Ft	4,86
36259/0/A/7	fsz. 7.	52	5.800.000 Ft	4,94
36259/0/A/10	I. em. 1.	53	8.100.000 Ft	6,91
36259/0/A/11	I. em. 2.	34	5.100.000 Ft	4,35
36259/0/A/12	I. em. 3.	67	7.600.000 Ft	6,48
36259/0/A/13	I. em. 4.	32	5.900.000 Ft	5,03

36259/0/A/18	I. em. 9.	34	4.100.000 Ft	3,50
36259/0/A/19	I. em. 10.	53	8.800.000 Ft	7,50
36259/0/A/20	II. em. 1.	53	8.000.000 Ft	6,82
36259/0/A/23	II. em. 4.	33	5.900.000 Ft	5,03
36259/0/A/24	II. em. 5.	32	5.900.000 Ft	5,03
36259/0/A/26	II. em. 7.	53	8.500.000 Ft	7,25
36259/0/A/27	II. em. 8.	59	7.000.000 Ft	5,97
36259/0/A/28	II. em. 9.	34	4.700.000 Ft	4,01
36259/0/A/29	II. em. 10/b.	25	3.700.000 Ft	3,15
36259/0/A/30	II. em. 10/a.	27	5.200.000 Ft	4,43
36259/0/A/31	üzlethelyiség	60	5.000.000 Ft	4,26
36259/0/A/32	raktár	39	2.400.000 Ft	2,05
összesen		842	117.300.000 Ft	

Az elidegenítést Áfa nem terheli, mivel a lakások és helyiségek elidegenítésére az Önkormányzat az Áfa körbe nem jelentkezett be

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 tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat a Corvin Zrt. javára szerződésen alapuló elővásárlási jogot alapított, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.

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

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, elidegenítésükre a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) vonatkozik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egyösszegben, készpénzben, vagy





- banki hitel felhasználásával.

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

Vevő a vételár

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

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanap, 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/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték (a földhivatali eljárási díjat kétszer kell megfizetni, egyszer az adásvételi előszerződés, másodszor az adásvételi szerződés benyújtásakor).

A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat Áfa nem terheli.

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- 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.
- a Ptk 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közzétételével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,

- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

## **5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei**

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

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

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

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

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

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

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

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

## **7. Az ajánlat tartalmi követelményei**

Az ajánlattevőnek:

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2011. évi CVIII. törvény 56. § (1) és 57. § (1) bekezdésben 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 képviselőjére 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 képviselőjére jogosult személy/személyek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés 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 oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény 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, az oldalak számának dokumentálásával – 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése”**

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

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

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

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

## **9. Az ajánlat módosítása**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja 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 elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra és a hozzá fűzött kommentárra.

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

## **11. A pályázatok bontása**

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

## **12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei**

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

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.
- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerivel szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt.
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget.

h) olyan ajánlat érkezett, amely a meghatározott fizetési feltételektől eltérő ajánlatot tartalmaz.

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

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

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

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

#### **Az elbírálás fő szempontja:**

- **az ajánlott vételár összege.**

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

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

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

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

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

- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálóban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

#### 14. Összeférhetetlenség

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

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

#### 15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

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

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

#### II. 16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2016. április 30-ig** dönt, amelyről Lebonyolító 15 napon belül 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 során következő helyezettjével adásvételi előszerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

#### 17. Egyéb rendelkezések

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

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

érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Lebonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem 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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2015. (II. 19.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2016.

Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató sk.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződésről, 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 tulajdonjog fenntartással (egyösszegű)
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet tulajdonjog fenntartással (banki hiteles)
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
13. számú melléklet: Értékbecslés



## Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése

## Jelentkezési lap

Társaság neve, cégformája:	
Székhelye:	
Postacíme:	
Telefonszáma:	
Fax száma:	
E-mail címe:	
Statisztikai számjel:	
Cégnyilvántartási száma:	
Adószáma:	
Számlavezető bankjának neve:	
Bankszámla-száma:	
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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

Alulírott.....(név/társaság neve) a  
**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése** tárgyban kiírt  
pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár: .....Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**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 aláhúzandó.



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

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

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

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

Kijelentem, hogy a pályázati felhívásban foglalt 90 napos ajánlati kööttséget vállalom.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**NYILATKOZAT  
kiíróval szemben fennálló tartozásról**

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.

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

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

**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**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



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**NYILATKOZAT  
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult: .....  
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

**NYILATKOZAT**

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

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

*(a megfelelő szöveg aláhúzendó)*

A jelen nyilatkozatomat a szervezet vezetőjeként büntetőjogi felelősségem teljes tudatában teszem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti lakások és helyiségek elidegenítése**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám alatti 18 db lakást és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



TERVEZET**Adásvételi szerződés függőben tartással**

(egyösszegű fizetéssel)

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

másrészről: ..... (székhelye: .....; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....; **képviseletében eljárni jogosult: ..... vezető tisztségviselő**, született .... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; személyazonosító igazolvány száma: .....; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ....; állandó lakcíme: .....; a **képviselet módja: önálló**), mint **vevő** között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület**,
  - a.) **36259/0/A/1** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 1.** szám alatt található, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 270/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - b.) **36259/0/A/4** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 4.** szám alatt található, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 224/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - c.) **36259/0/A/5** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 5.** szám alatt található, **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 293/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - d.) **36259/0/A/7** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 7.** szám alatt található, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 402/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - e.) **36259/0/A/10** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 1. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 404/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - f.) **36259/0/A/11** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 2. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 262/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - g.) **36259/0/A/12** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 3. szám** alatt található, **67 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 515/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - h.) **36259/0/A/13** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 4. szám** alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - i.) **36259/0/A/18** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 9. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - j.) **36259/0/A/19** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 10. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 406/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - k.) **36259/0/A/20** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 1. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 405/10000 tulajdoni illetőséggel.

- l.) **36259/0/A/23** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 4. szám alatt található, **33 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 253/10000 tulajdoni illetőséggel.
- m.) **36259/0/A/24** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 5. szám alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
- n.) **36259/0/A/26** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 7. szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni illetőséggel.
- o.) **36259/0/A/27** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 8. szám alatt található, **59 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 456/10000 tulajdoni illetőséggel.
- p.) **36259/0/A/28** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 9. szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
- q.) **36259/0/A/29** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 10/b. szám alatt található, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 191/10000 tulajdoni illetőséggel.
- r.) **36259/0/A/30** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em.** 10/a. szám alatt található, **27 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 204/10000 tulajdoni illetőséggel.
- s.) **36259/0/A/31** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16.** szám alatt található, **60 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség, a közös tulajdonból 464/10000 tulajdoni illetőséggel.
- t.) **36259/0/A/32** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16.** szám alatt található, **39 m<sup>2</sup>** alapterületű raktár, a közös tulajdonból 118/10000 tulajdoni illetőséggel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elidegenítés esetén elővásárlási joga van.

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 Corvin Zrt-nek az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra szerződésen alapuló elővásárlási joga van.

Jogosultak elővásárlási jogukkal, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhetnek. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, az adásvételi szerződés közte és **Eladó** között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett .....,- Ft, azaz ..... forint összeget **Eladó** az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a ..... által vezetett ..... számú számlára visszautalja. A ..... tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után **Eladó** kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 2.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlanokat **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../2016. (.....) számú határozata alapján **2016. február 8. és 2016. március 1.** között lefolytatott nyilvános pályázat, és a Képviselő-testület ..... /2016. (.....) számú határozatában megállapított nyertes részére értékesíti.
- 3.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi **Eladótól** teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt valamennyi ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát együttesen az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft, mely az 1. pontban írt ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- a.) 36259/0/A/1 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,

- b.) 36259/0/A/4 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- c.) 36259/0/A/5 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- d.) 36259/0/A/7 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- e.) 36259/0/A/10 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- f.) 36259/0/A/11 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- g.) 36259/0/A/12 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- h.) 36259/0/A/13 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- i.) 36259/0/A/18 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- j.) 36259/0/A/19 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- k.) 36259/0/A/20 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- l.) 36259/0/A/23 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- m.) 36259/0/A/24 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- n.) 36259/0/A/26 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- o.) 36259/0/A/27 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- p.) 36259/0/A/28 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- q.) 36259/0/A/29 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- r.) 36259/0/A/30 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- s.) 36259/0/A/31 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- t.) 36259/0/A/32 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft.
- 4.) **Vevő** 2016. év ..... napján megfizetett ..... Ft-ot, azaz ..... forintot ajánlati biztosíték címén átutalással a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028859-0000006 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik.
- 5.) **Vevő** a fennmaradó ..... Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára banki átutalással megfizette, így **Eladó** a teljes vételár megfizetését elismeri.
- 6.) Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy a **Vevő** tulajdonjog bejegyzését **tartsa függőben** a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de **legfeljebb 2016. .... napjáig**.
- 7.) **Vevő** az ingatlanok esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlanokat megtekintette, az épület ingatlanokra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.
- Eladó** nem szavatol az ingatlanoknak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.
- 8.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes.
- 9.) **Eladó** az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló lemondó nyilatkozatok megérkezését követő 5 napon belül köteles az ingatlan birtokát **Vevőre** átruházza. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli azoknak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a lakóingatlanokban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezszi-, és közműköltséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezszi-, és közműköltségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a **birtok átruházást követő hónap első napjától** fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 10.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlanoknak bérelője nincs.
- 11.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő**

feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 12.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladó**nak bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 13.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 14.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 15.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **Eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **Vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-00335386, HET-00335387, HET-00335390, HET-00335394, HET-00335395, HET-00335396, HET-00335397, HET-00335398, HET-00335400, HET-00335401, HET-00335402, HET-00335403, HET-00335404, HET-00335406, HET-00335407, HET-00335408, HET-00335409, HET-00335411, HET-00335412, HET-00335413, azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 16.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 2\*6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 17.) 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.
- 18.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 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.
- 19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 20.) Felek meghatalmazzák ..... budapesti (..... sz. alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2016. év ..... hó ..... napján.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

eladó nevében eljáró

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....

vevő

..... igazgató

A jelen okiratot ..... budapesti (....., székhely: .....) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, 2016. év ..... hó ..... napján.

.....

okiratkészítő ügyvéd



**TERVEZET****Adásvételi szerződés függőben tartással**

(banki hiteles)

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

másrészről: ..... (székhelye: .....; adószáma: 21446823-2-43; cégjegyzék száma: .....; KSH száma: .....; **képviseletében eljárni jogosult: ..... vezető tisztségviselő**, született .... (születési helye és ideje: .....; anyja neve: .....; személyazonosító igazolvány száma: .....; lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ....; állandó lakcíme: .....; a **képviselet módja: önálló**), mint **vevő** között az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Budapest VIII. kerület**,
  - a.) **36259/0/A/1** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 1.** szám alatt található, **35 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 270/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - b.) **36259/0/A/4** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 4.** szám alatt található, **29 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 224/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - c.) **36259/0/A/5** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 5.** szám alatt található, **38 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 293/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - d.) **36259/0/A/7** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. fsz. 7.** szám alatt található, **52 m<sup>2</sup>** alapterületű, 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 402/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - e.) **36259/0/A/10** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 1.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 404/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - f.) **36259/0/A/11** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 2.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 262/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - g.) **36259/0/A/12** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 3.** szám alatt található, **67 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 515/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - h.) **36259/0/A/13** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 4.** szám alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - i.) **36259/0/A/18** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 9.** szám alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - j.) **36259/0/A/19** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 1. em. 10.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 406/10000 tulajdoni illetőséggel.
  - k.) **36259/0/A/20** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 1.** szám alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 + fél szobás lakás, a közös tulajdonból 405/10000 tulajdoni illetőséggel.

- l.) **36259/0/A/23** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 4. szám** alatt található, **33 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 253/10000 tulajdoni illetőséggel.
- m.) **36259/0/A/24** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 5. szám** alatt található, **32 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 247/10000 tulajdoni illetőséggel.
- n.) **36259/0/A/26** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 7. szám** alatt található, **53 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni illetőséggel.
- o.) **36259/0/A/27** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 8. szám** alatt található, **59 m<sup>2</sup>** alapterületű 2 szobás lakás, a közös tulajdonból 456/10000 tulajdoni illetőséggel.
- p.) **36259/0/A/28** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 9. szám** alatt található, **34 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni illetőséggel.
- q.) **36259/0/A/29** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/b. szám** alatt található, **25 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 191/10000 tulajdoni illetőséggel.
- r.) **36259/0/A/30** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. 2. em. 10/a. szám** alatt található, **27 m<sup>2</sup>** alapterületű 1 szobás lakás, a közös tulajdonból 204/10000 tulajdoni illetőséggel.
- s.) **36259/0/A/31** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **60 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség, a közös tulajdonból 464/10000 tulajdoni illetőséggel.
- t.) **36259/0/A/32** helyrajzi számmal jelzett, természetben a **Budapest VIII., Tömő u. 16. szám** alatt található, **39 m<sup>2</sup>** alapterületű raktár, a közös tulajdonból 118/10000 tulajdoni illetőséggel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államnak – minden más jogosultat megelőző –, az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján pedig a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elidegenítés esetén elővásárlási joga van.

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 Corvin Zrt-nek az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra szerződésen alapuló elővásárlási joga van.

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

- 2.) Az adásvétel tárgyát képező beköltözhető ingatlanokat **Eladó**, az 1993. évi LXXVIII. tv. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 32/2013. (VII. 15.) számú, a 66/2012. (XII. 13.) számú rendeletében, valamint a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatban foglaltak, illetve a Képviselő-testület .../2016. (.....) számú határozata alapján **2016. február 8. és 2016. március 1.** között lefolytatott nyilvános pályázat, és a Képviselő-testület ..... /2016. (.....) számú határozatában megállapított nyertes részére értékesíti.
- 3.) **Eladó** ezennel eladja, **Vevő** pedig megveszi **Eladótól** teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, megtekintett állapotban vétel jogcímén az 1.) pontban körülírt valamennyi ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát együttesen az alábbi feltételekkel.

Az 1. pontban körülírt ingatlan vételára: ..... Ft, mely az 1. pontban írt ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- a.) 36259/0/A/1 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,



- b.) 36259/0/A/4 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- c.) 36259/0/A/5 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- d.) 36259/0/A/7 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- e.) 36259/0/A/10 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- f.) 36259/0/A/11 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- g.) 36259/0/A/12 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- h.) 36259/0/A/13 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- i.) 36259/0/A/18 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- j.) 36259/0/A/19 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- k.) 36259/0/A/20 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- l.) 36259/0/A/23 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- m.) 36259/0/A/24 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- n.) 36259/0/A/26 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- o.) 36259/0/A/27 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- p.) 36259/0/A/28 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- q.) 36259/0/A/29 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- r.) 36259/0/A/30 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- s.) 36259/0/A/31 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft,
- t.) 36259/0/A/32 helyrajzi számmal jelzett lakás Ft.
- 4.) **Vevő** 2016. év ..... napján megfizetett .....- Ft-ot, azaz ..... forintot ajánlati biztosíték címén átutalással a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028859-0000006 számú számlájára, amely összeg a vételárba beszámít, és amely összeget felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló jogi természetét ismerik.
- 5.) **Vevő** a fennmaradó .....- Ft, azaz ..... forint vételárhátralékot az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 90 munkanapon belül, ..... Bank által folyósított hitelből fizeti meg, amennyiben **Eladó** erre vonatkozóan másként nem nyilatkozik, a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**, K&H Bank Nyrt.-nél vezetett 10403387-00028865-0000007 számú bankszámlájára banki átutalással.
- 6.) Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy a **Vevő** tulajdonjog bejegyzését **tartsa függőben** a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de **legfeljebb 2016. .... napjáig**
- 7.) **Eladó** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az ingatlanra vonatkozóan aláírja és ellenjegyző ügyvédnél (...) ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja saját tulajdonjoga törléséhez és **Vevő** 1/1 arányú (egész) tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzéséhez.
- 8.) Letéteményes ügyvéd az 1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséről szóló igazolás bemutatását követő 8 napon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatalához benyújtani.
- 9.) Amennyiben a Vételár kifizetésére valamennyi ingatlanra vonatkozóan legkésőbb ..... napjáig bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve annak megtörténtét a felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően letétkezelő ügyvéd előtt továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről a letétkezelő ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
- 10.) Felek a jelen szerződés aláírásával, letéteményes ügyvéd pedig a szerződés ellenjegyzésével a 6-8. pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.
- 11.) **Vevő** az ingatlanok esetleges hiányosságai címén az **Eladóval** szemben semminemű igényt nem támaszthat. **Vevő** az ingatlant megtekintette, az ingatlanokra vonatkozó műszaki tájékoztatást ismeri, tudja, hogy az épület teljes felújításban nem részesült, így bármely szemrevételezéssel nem észlelhető épülethiba kijavítása szükségessé válhat.

**Eladó** nem szavatol az ingatlanoknak a tulajdoni lapon feltüntetett térmértékéért.

- 12.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan per-, igénymentes.
- 13.) **Eladó** a vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül köteles az ingatlanok birtokát vevőre átruházni. **Vevő** ettől az időponttól kezdődően viseli azoknak terheit, szedi hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a lakóingatlanokban felszerelt valamennyi közműmérő állását, amely mérőállásig valamennyi rezszi-, és közműködtséget az **Eladó** viseli, míg ezen időponttól és mérőállásoktól kezdődően a hivatkozott rezszi-, és közműködtségeket **Vevő** tartozik viselni. **Vevő** a birtok átruházást követő hónap első napjától fizeti az ingatlan fenntartási költségeit.
- 14.) **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban közüzemi díjtartozása nincs. Tekintettel arra, hogy **Eladó** erre vonatkozóan igazolást **Vevőnek** nem mutatott be, amennyiben az adásvételi szerződés aláírásának napját megelőző időszakra vonatkozó tartozást állapítanak meg, annak megfizetésére **Eladó** kötelezettséget vállal. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy az ingatlanoknak bérlője nincs.
- 15.) Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind **Eladó**, mind **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 16.) **Vevő** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ezt **Eladónak** bemutatott és eredetben átadott Cégekivonattal és Aláírás mintával/Aláírási címpéldánnyal igazolta. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvény alapján átlátható szervezet/ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 17.) **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatalánál **Eladó** kérelmezi, amelynek költségét **Vevő** fizeti meg.
- 18.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetnie.
- 19.) 15.) 2012. január 1. napjától a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján **Eladó** köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt **Vevő** részére átadni. **Vevő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-00335386, HET-00335387, HET-00335390, HET-00335394, HET-00335395, HET-00335396, HET-00335397, HET-00335398, HET-00335400, HET-00335401, HET-00335402, HET-00335403, HET-00335404, HET-00335406, HET-00335407, HET-00335408, HET-00335409, HET-00335411, HET-00335412, HET-00335413, azonosító számmal ellátott energetikai tanúsítványt átvette.
- 20.) **Vevő** a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén az 1.670,- Ft/személy JÜB eljárási díjat, az 5.500,- Ft + Áfa eljárási díj összeget és a 2\*6.600,- Ft/ingatlan földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett. **Vevő** kéri, az erről szóló számlát részére megküldeni.
- 21.) 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.
- 22.) Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.  
  
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 23.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó, illetve az ide vonatkozó jogszabályok jelen szerződés aláírásának napján hatályos rendelkezései az irányadók.
- 24.) Felek meghatalmazzák ..... budapesti (..... sz. alatti) ügyvédet, hogy őket jelen jogügylet kapcsán a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Felek a fenti okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2016. év ..... hó ..... napján.

.....  
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
eladó nevében eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
..... igazgató

.....  
vevő

A jelen okiratot ..... budapesti (....., székhely: .....) ügyvéd készítettem és ellenjegyzem.

Kelt: Budapest, 2016. év ..... hó ..... napján.

.....  
okiratkészítő ügyvéd



## **Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átláthatószervezet 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., Tömő u. 16. szám alatti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése”

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

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

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

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

Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. tv. 3. § rendelkezései alapján átlátható szervezet:

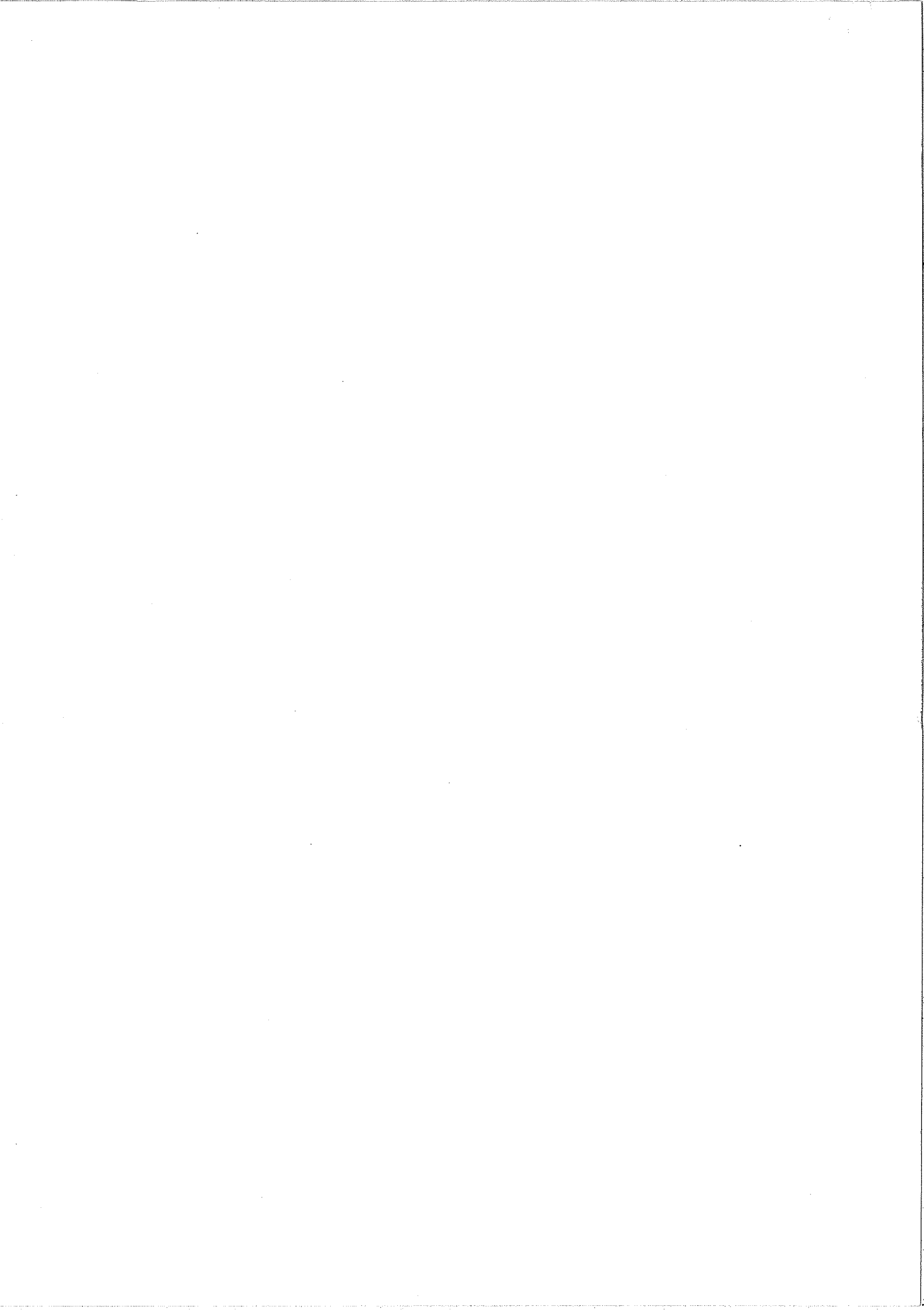
**1. átlátható szervezet:**

- 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 szerkezte, 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 Együttműködési 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 Együttműködési 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.



1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 1. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/1)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 1. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/1)

LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról

## TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
  - 3.1. Az ingatlan adatai
  - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
  - 3.3. A telek ismertetése
  - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
  - 4.1. Az értékelés általános módszertana
  - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
  - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
  - 4.4. Az alkalmazott módszer
  - 4.5. Érték megállapítás

## MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

A szakvéleményt készítette:

Diamond Ingatlaniroda Kft.  
1084 Bp., Berzenczey u. 33. 65.  
Adószám: 14330606-2-43  
Cg. 01-09-928744

*Veres Edit*

Diamond Ingatlaniroda Kft.  
**Veres Edit**  
ingatlan értékbecslő-vagyonértékelő  
(02745/2001 nyilv.)



## 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 1. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/1)

### LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

**Megbízott megnevezése, címe:** Diamond Ingatlaniroda Kft.  
1094 Budapest Berzenczey utca 33. fszt. 5.

**Megbízó** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
1082 Budapest, Baross utca 63.-67.

**Az értékelés célja:** Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.

**Az értékelt ingatlan címe:** 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 1. szám

**Helyrajzi száma:** Budapest, belterület 36259/0/A/1

<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Az ingatlan redukált alapterülete:</b>	35 m <sup>2</sup>
---	-------------------	---	-------------------

**A helyszíni szemle időpontja:** 2016.01.05

**Az értékbecslés fordulónapja:** 2016.01.05

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 1. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

**5 300 000 Ft**  
**azaz Ötmillió-háromszázezer forint**

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

## 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlammal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlammal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 2 (két) eredeti példányban készült.

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

#### 3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2015.09.07
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1083 Budapest, Tömő utca 16. fszt. 1.
<i>Ingatlan jellege</i>	lakás
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	36259/0/A/1
<i>Megnevezése</i>	lakás
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Az ingatlan alapterülete</i>	35 m <sup>2</sup> tulajdoni lap szerint
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Elővásárlási jog: "Corvin"Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nincs bejegyzés
<i>Egyéb</i>	

#### 3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros Corvin negyed részén, a Tömő u. 16. fszt. 1. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű és korú, hagyományos építésű téglá épületek, és újjépítésű lakóházak és irodaházak találhatók.

Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban díjkötelezett övezetben lehet.

A környék folyamatos fejlődésen megy keresztül, jelenleg több építkezés folyik az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében minden alapfokú ellátást biztosító intézmény, bevásárló központ, és több egyetem is megtalálható. Tömegközlekedéssel és személyautóval is könnyen megközelíthető. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvin negyedében a Tömő utca 16. fszt. 1. található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű és új építésű társasházak, irodaházak találhatók	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetők.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban fizetős övezet	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Metró, villamos, autóbusz, személyautó.	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Észleltékai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

### 3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettsége</i>	<i>elöl</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbo.</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>kátul</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található ják, telepítmény(ek):</i>		
<i>Beépítettség</i>	50%	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz,	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

### 3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1900 Felújítás éve: Bővítés éve:

Beépítés módja: zártosori beépítés

Építés módja: hagyományos technológia

Épület szintjei: pince + földszint +2. emelet+ tetőtér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Allapota
<b>Az épület leírása</b>		
Alapozás/szigetelés	beton sávalap/ szigetelés nem megfelelő	közepes
Tartószerkezet	tégla falazat	közepes
Födémek	fa födémszerkezet	közepes
Válaszfalak	tégla	közepes
Tetőszerkezet	fagerenda	rossz
Tetőfedés	magastető, hornyolt cserépfedés	közepes
Homlokzatok	vakolt homlokzatok	közepes
Lift	nincs	
Műszaki állapot	rossz	
Lépcsők	konzolos kő	közepes
<b>Az ingatlan leírása</b>		
Elhelyezkedés	A felépítmény földszinjén található	
Alapterület	tulajdoni lapon 35 m <sup>2</sup>	
Nyílászárók	fa	rossz
Falburkolatok	festett	rossz
Aljzat burkolatok	járólap, parketta, padlászőnyeg	rossz
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor, melegvíz ellátás nincs	
Alaprajzi kialakítás	átlagos, egyszerű	
Közművesítettség	összközmű	
Műszaki állapot	Felújításra szorul	

### **Az épület leírása:**

Az értékelendő lakás egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású, 1900-ban épült társasház földszintjén található. A lakásokat belső udvarról, a lépcsőházból, és a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A kétszárnyú fa bejárati kapu rossz állapotú, javításra szorul. A kapualjban a vakolat leomlott, udvarban is fellelhető hiányos vakolat, a falazat nedves, salétromos. Az udvar burkolata hullámos, javítandó. A külső homlokzat felújításra szorul, a gipszminták és vakolat hiányos. A házban 30 lakás és egy egyéb helyiség lett kialakítva. Az épület műszaki állapota nagyon rossz. A épület gyenge szigetelésének köszönhetően a földszinti lakások nedvesek. Az értékelendő lakás a tulajdoni lapon 35 m<sup>2</sup> alapterületű. Elosztása: előszoba, konyha, kamra, WC, szoba. Padlóburkolata járólappal, szőnyegpadló. Falai festettek, kerámiával burkoltak. Fűtés bekötve de jelenleg ellátása nincs. Közműórák bekötve. Az értékelt ingatlan teljeskörű felújítást igényel. Melybe a elektromos,- vízhálózati,- csatorna rendszer, - felújítása, a burkolatok nyílászárók szaniterak cseréje is beletartozik. Falak javítása helyreállítása festése és a penészedés, vizesedés megszüntetése.

### **Az épületek alapterülete:**

<b>Szint/épület</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Súlyozás</b>	<b>Kalkulált alapterület (m<sup>2</sup>)</b>
Földszinti terület	35,00 m <sup>2</sup>	100%	35,00 m <sup>2</sup>
Emeleti terület	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Tetőtér nettó (1,90m feletti!)	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Egyéb alagsori területek	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Pince	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Melléképület/ek	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Kalkulált alapterület kerekítve:</b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>

## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

### 4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

**Az értékebecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.**

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Budapest 1 ómó utca 16. sz. 1 szám alatti ingatlan értékebecslési szakvéleménye

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. 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.

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

**A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

**Hozamszámításon alapuló értékelés:**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben használt módszer.

**Költségalapú módszer:**

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.



## Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni 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.

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.

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 újratertetésének költségeit kell előírni, 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.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Az avulás a 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.

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

## **A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

### **4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók. Környék frekventált, elsősorban lakóházakkal, társasházakkal beépített.

### **4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata**

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

### **4.4. Az alkalmazott módszer**

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.



## 4.5. Érték megállapítás

### 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
<b>Irányítószám</b>	1083	1083	1082	1083
<b>az ingatlan címe</b>	Budapest Tömő utca	Budapest Corvin sétány	Budapest Vajdahunyad utca	Budapest Corvin köz
<b>építési éve</b>	1900	1910	1920	1940
<b>alapterülete</b>	35 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
<b>ára</b>		7,0 MFt	6,5 MFt	9,0 MFt
<b>fajlagos ára</b>		269 eFt/m <sup>2</sup>	232 eFt/m <sup>2</sup>	187 eFt/m <sup>2</sup>
<b>ajánlat/értékesítés</b>		kinálat	kinálat	kinálat
<b>ajánlat/értékesítés időpontja</b>		2016	2016	2015
<b>kinálati/infláció korrekció</b>		-10 %	-10 %	-10 %
<b>fajlagos alapértéke</b>		242 eFt/m <sup>2</sup>	209 eFt/m <sup>2</sup>	169 eFt/m <sup>2</sup>
korrekció				
<b>elhelyezkedés</b>		jobb -5 %	jobb -5 %	jobb -5 %
<b>környezet</b>		jobb -5 %	hasonló 0 %	jobb -5 %
<b>alapterület</b>		hasonló 0 %	hasonló 0 %	nagyobb 5 %
<b>állapot</b>		jobb -30 %	jobb -30 %	hasonló 0 %
<b>kor</b>		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
<b>infrastruktúra</b>		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
<b>felszereltség</b>		jobb -15 %	jobb -15 %	jobb -5 %
<b>épületen belüli elhelyezkedés</b>		hasonló 0 %	rosszabb 5 %	rosszabb 5 %
<b>összesen</b>		-55 %	-45 %	-5 %
<b>fajlagos érték</b>	128 eFt/m <sup>2</sup>	108,9 eFt/m <sup>2</sup>	114,9 eFt/m <sup>2</sup>	160,1 eFt/m <sup>2</sup>
<b>Az ingatlan értéke</b>	4,5 MFt			

#### 4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Leonardo da Vinci kiadó lakás	2 658 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Corvin köz kiadó lakás	3 157 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Práter utca kiadó lakás	1 923 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Átlagár:	2 579 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Korrekción: -10% minőség, -20% állapot, -15 felszereltség miatt	-45 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 400 Ft/hó/m <sup>2</sup>

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvart tőkésítési ráta 7 %

A tőkésítési képlet :  $P=A/i$

A: éves bevétel      i : kamatláb      P : tőkeérték

**Az ingatlan értéke:**

Az ingatlan alapterülete: 35 m<sup>2</sup>

Fajlagos bérleti díj: 1 400 Ft/hó/m<sup>2</sup>

A bérleti díj/hó összesen: 49 000 Ft/hó

<b>Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel összesen:</b>	<b>588 000 Ft/év</b>
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (2 %):	11 760 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (4 %):	23 520 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (80 %):	470 400 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	435 120 Ft/év
<b>Az ingatlan üzleti értéke 7%-os elvart tőkésítési rátával összesen, kerekítve:</b>	<b>6 200 000 Ft</b>

#### 4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemztük. Végző forgalmi értéknek a két módszer alapján megállapított értéket 50%-ban vettük figyelembe, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyiltpiaci értékét.

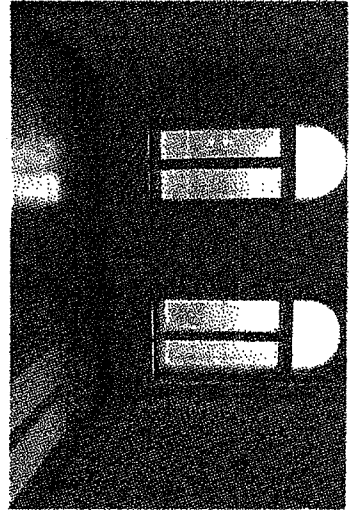
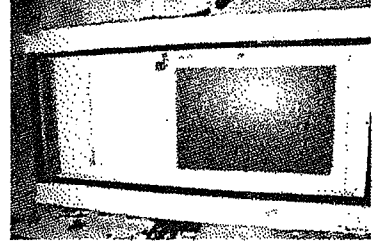
<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	4,5 MFt	50%	2,2 MFt
Hozam alapú érték	6,2 MFt	50%	3,1 MFt
<b>Végző forgalmi érték</b>	<b>5,3 MFt</b>		

*Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fszl. 1. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten*

**5 300 000 Ft**  
*azaz Ötmillió-háromszázezer forint*

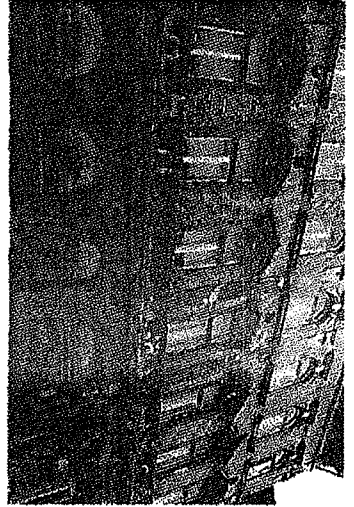
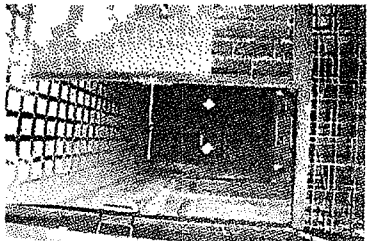
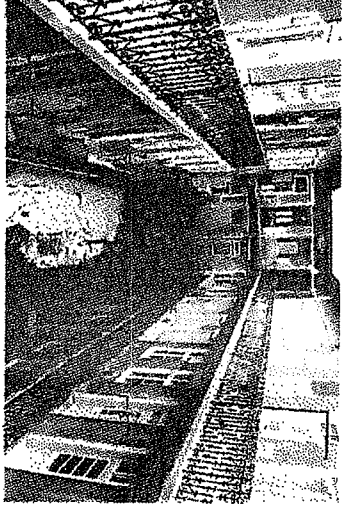
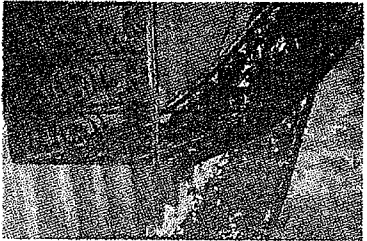
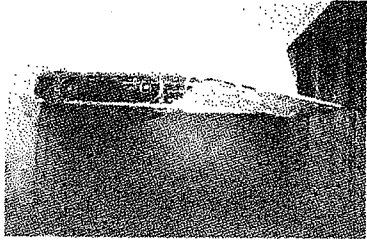
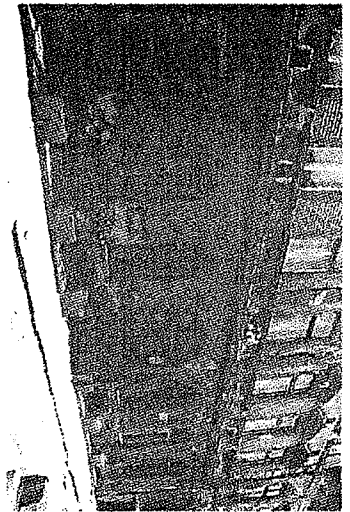
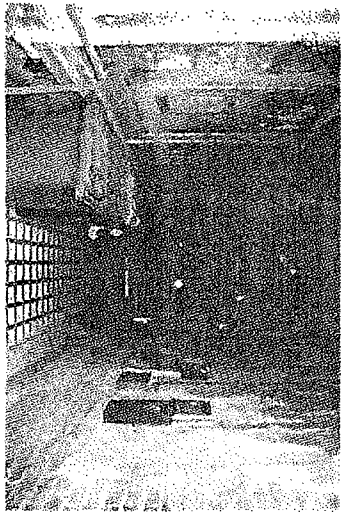
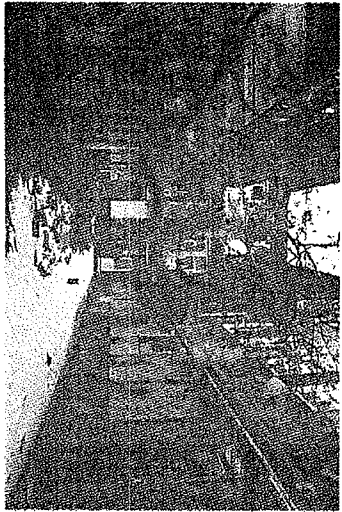
A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.





23  
AP

Ms



55



1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 4. szám alatti

LAKÁS

(Hrsz: 36259/0/A/4)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E

*Az*  
56

**ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz. 4. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/4)**  
**LAKÁS ingatlan értékének meghatározásáról**

**TARTALOM JEGYZÉK**

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
  - 3.1. Az ingatlan adatai
  - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
  - 3.3. A telek ismertetése
  - 3.4. Az ingatlan leírása
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
  - 4.1. Az értékelés általános módszertana
  - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
  - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
  - 4.4. Az alkalmazott módszer
  - 4.5. Érték megállapítás

**MELLÉKLETEK**

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

**A szakvéleményt készítette:**

Diamond Ingatlaniroda Kft.  
1084 Bp., Bemzénczy u. 33. /5.  
Adószám: 14980808-2-43  
Cg. 01-09-028741



**Diamond Ingatlaniroda Kft.**  
**Veres Edit**  
ingatlan értékbecslő-vagyoneértékelő  
(02745/2001 nyilv.)

Bp. Tömő utca 16.fsz. 4. szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye



# 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fszt. 4. szám alatti (Hrsz: 36259/0/A/4)

## LAKÁS

ingatlan értékének meghatározásáról.

<b>Megbízott megnevezése, címe:</b>	Diamond Ingatlaniroda Kft. 1094 Budapest Berzenczey utca 33. fszt. 5.		
<b>Megbízó</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1082 Budapest, Baross utca 63.-67.		
<b>Az értékelés célja:</b>	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.		
<b>Az értékelt ingatlan címe:</b>	1083 Budapest, Tömő utca 16. Fszt. 4. szám		
<b>Helyrajzi száma:</b>	Budapest, belterület 36259/0/A/4		
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:</b>	29 m <sup>2</sup>	<b>Az ingatlan redukált alapterülete:</b>	29 m <sup>2</sup>
<b>A helyszíni szemle időpontja:</b>	2016.01.05		
<b>Az értékbecslés fordulónapja:</b>	2016.01.05		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fszt. 4. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2016. január havi érvényes árszinten

**4 600 000 Ft**  
**azaz Négy millió-hatszáz ezer forint**

A meghatározott érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

## 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 1 (egy) eredeti példányban készült.

### 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

#### 3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2015.09.07
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1083 Budapest, Tömő utca 16. fszt. 4.
<i>Ingatlan jellege</i>	lakás
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	36259/0/A/4
<i>Megnevezése</i>	lakás
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Az ingatlan alapterülete</i>	29 m <sup>2</sup> tulajdoni lap szerint
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Elővásárlási jog: "Corvin"Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nincs bejegyzés
<i>Egyéb</i>	

#### 3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében Józsefváros Corvin negyed részén, a Tömő u. 16. fszt. 4. szám alatt található. A társasház környezetében hasonló jellegű és korú, hagyományos építésű téglá épületek, és újjépítésű lakóházak és irodaházak találhatók.

Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban díjkötelezett övezetben lehet.

A környék folyamatos fejlődésen megy keresztül, jelenleg több építkezés folyik az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében minden alapfokú ellátást biztosító intézmény, bevásárló központ, és több egyetem is megtalálható. Tömegközlekedéssel és személyautóval is könnyen megközelíthető. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Corvinnegyedében a Tömő utca 16. fszt. 4. található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	A társasház környezetében hasonló jellegű és új építésű társasházak, irodaházak találhatóak	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alacsony fokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban fizetős övezet	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Metró, villamos, autóbusz, személyautó	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

### 3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerülettsége</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balra</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>jobbra</i>	Szomszédos ingatlan
	<i>hátral</i>	Szomszédos ingatlan
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	Szabályos alakú, sík terület	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 lakóépület	
<i>Ingatlanon jelenleg található fűk, telepítmény(ek):</i>		
<i>Beépítettség</i>	50%	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz,	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

### 3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1900 Felújítás éve: Bővítés éve:

Beépítés módja: zártosorú beépítés

Építés módja: hagyományos technológia

Épület szintjei: pince + földszint +2 emelet+ tetőtér

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Állapota
<b>Az épület leírása</b>		
Alapozás/szigetelés	beton sávalap/ szigetelés nem megfelelő	közepes
Tartószerkezet	tégla falazat	közepes
Födémek	fa födém szerkezet	közepes
Válaszfalak	tégla	közepes
Tető szerkezet	fagerenda	rossz
Tető fedés	magastető, hornyolt cserépfedés	közepes
Homlokzatok	vakolt homlokzatok	közepes
Lift	nincs	
Műszaki állapot	rossz	
Lépcsők	konzolos kő	közepes
<b>Az ingatlan leírása</b>		
Elhelyezkedés	A felépítmény földszintjén található	
Alapterület	tulajdoni lapon 29 m <sup>2</sup>	
Nyílászárók	fa	rossz
Falburkolatok	festett	rossz
Aljzat burkolatok	járólap, padlószőnyeg	rossz
Fűtés, melegvíz	gázkonvektor leszerelve, villanybojler leszerelve	
Alaprajzi kialakítás	átlagos, egyszerű	
Közműveltség	összközmű	
Műszaki állapot	Felújításra szorul	

### **Az ingatlan leírása:**

Az értékelendő lakás egy pinceszint + földszint + 2 emelet + tetőtér kialakítású, 1900-ban épült társasház földszintjén található. A lakásokat belső udvarról, a lépcsőházból, és a függőfolyosókról lehet megközelíteni. A kétszárnyú fa bejárati kapu rossz állapotú, javításra szorul. A kapualjban a vakolat leomlott, az udvarban is fellelhető hiányos vakolat, a falazat nedves, salétromos. Az udvar burkolata hullámos, javítandó. A külső homlokzat felújításra szorul, a gipszminták és vakolat hiányos. A házban 30 lakás és egy egyéb helyiség lett kialakítva. Az épület műszaki állapota nagyon rossz. Az épület gyenge szigetelésének köszönhetően a földszinti lakások nedvesek. Az értékelendő lakás a tulajdoni lapon 29 m<sup>2</sup> alapterületű. Elosztása: előszoba, konyha, fürdőszoba, szoba. Padlóburkolat a melléképülésekben kőburkolat közepes állapotú, szobában szőnyegpadló amely cserére szorul. A lakás falai festettek, kerámiával burkoltak. A szobában található galéria, mely az előszoba és fürdőszoba felett is beépített bontandó. Fűtés bekötve de jelenleg ellátása nincs, gázkonvektorok leszerelve. Közműórák bekötve. Az értékelt ingatlan teljeskörű felújítást igényel. Melybe a elektromos,- vízhálózati,- csatorna rendszer, - felújítása, a burkolatok, nyílászárók, szaniterek cseréje is beletartozik. Falak javítása helyreállítása festése és a penészedés, vizesedés megszüntetése.

### **Az épületek alapterülete:**

<b>Szint/épület</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Súlyozás</b>	<b>Kalkulált alapterület (m<sup>2</sup>)</b>
Földszinti terület	29,00 m <sup>2</sup>	100%	29,00 m <sup>2</sup>
Emeleti terület	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Tetőter nettó (1,90m feletti!)	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Egyéb alagsori területek	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Pince	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Melléképület/ek	0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Kalkulált alapterület kerekítve:</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>



## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

### 4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

**Az értébecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.**

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:


1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Bp. Tömő utca 16.fsz 4. szám alatti ingatlan értébecslési szakvéleménye

9

  
04

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

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

**A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az értékmodosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

**Hozamszámításon alapuló értékelés:**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Jelen esetben használt módszer.

**Költség alapú módszer:**

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

## Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni 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.

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.
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.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú számított forgalmi érték.

## **A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:**

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

### **4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Tömő utca 16. fszt-jén található. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók.

### **4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata**

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

### **4.4. Az alkalmazott módszer**

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

#### 4.5. Érték megállapítás

##### 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1083	1083	1083	1083
az ingatlan címe	Budapest Tömő utca	Budapest Corvin sétány	Budapest Vajdahunyad utca	Budapest Corvin köz
építési éve	1900	1910	1920	1940
alapterülete	29 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
ára		7,0 MFt	6,5 MFt	9,0 MFt
fajlagos ára		269 eFt/m <sup>2</sup>	232 eFt/m <sup>2</sup>	187 eFt/m <sup>2</sup>
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2016	2016	2015
kínálati/infláció korrekció		-10 %	-10 %	-10 %
fajlagos alapértéke		242 eFt/m <sup>2</sup>	209 eFt/m <sup>2</sup>	169 eFt/m <sup>2</sup>
korrekció				
elhelyezkedés		jobb -5 %	jobb -5 %	jobb -5 %
környezet		jobb -5 %	hasonló 0 %	jobb -5 %
alapterület		hasonló 0 %	hasonló 0 %	nagyobb 5 %
állapot		jobb -20 %	jobb -20 %	jobb -10 %
kor		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
infrastruktúra		hasonló 0 %	hasonló 0 %	hasonló 0 %
felszereltség		jobb -15 %	jobb -15 %	jobb -10 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0 %	rosszabb 5 %	rosszabb 5 %
összesen		-45 %	-35 %	-20 %
fajlagos érték	134,6 eFt/m <sup>2</sup>	133,1 eFt/m <sup>2</sup>	135,8 eFt/m <sup>2</sup>	134,9 eFt/m <sup>2</sup>
Az ingatlan értéke	3,9 MFt			

#### 4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Leonardo da Vinci kiadó lakás	2 658 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Corvin köz kiadó lakás	3 157 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Práter utca kiadó lakás	1 923 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Átlagár:	2 579 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Korrekción: -10% minőség, -25% állapot, -10% felszereltség miatt	-45 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 400 Ft/hó/m <sup>2</sup>

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvárt tőkésítési ráta 7 %

A tőkésítési képlet :  $P=A/i$

A: éves bevétel      i : kamatláb      P : tőkeérték

**Az ingatlan értéke:**

Az ingatlan alapterülete:	29 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj:	1 400 Ft/hó/m <sup>2</sup>
A bérleti díj/hó összesen:	40 600 Ft/hó

<b>Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel összesen:</b>	<b>487 200 Ft/év</b>
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (2 %):	9 744 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (4 %):	19 488 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (80 %):	389 760 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	360 528 Ft/év
<b>Az ingatlan üzleti értéke 7%-os elvárt tőkésítési rátával összesen, kerekítve:</b>	<b>5 200 000 Ft</b>

Bp. Tömő utca 16.fsz 4. szám alatti ingatlan értékbecslési szakvéleménye