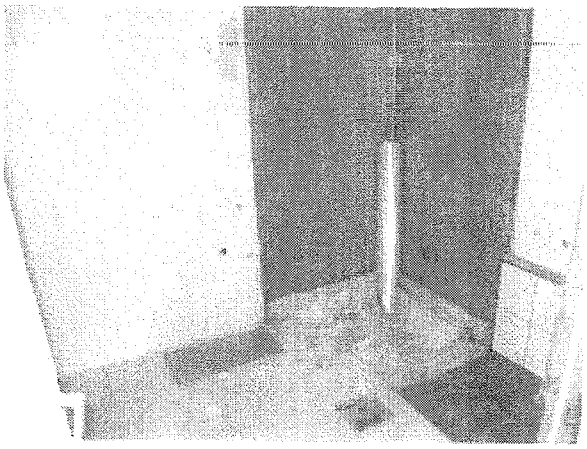
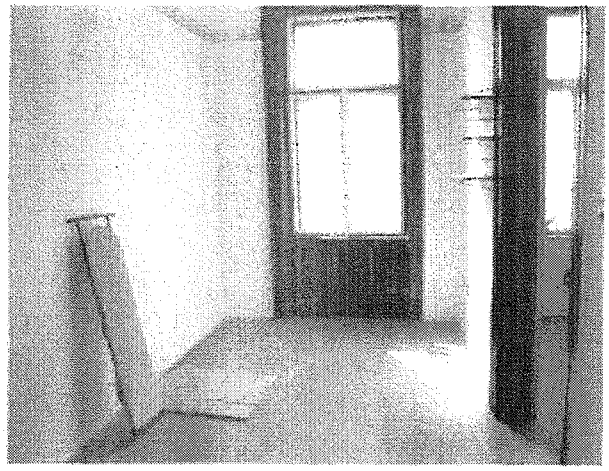
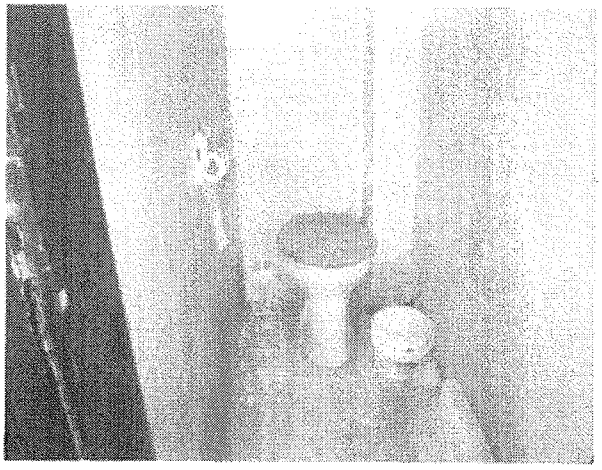
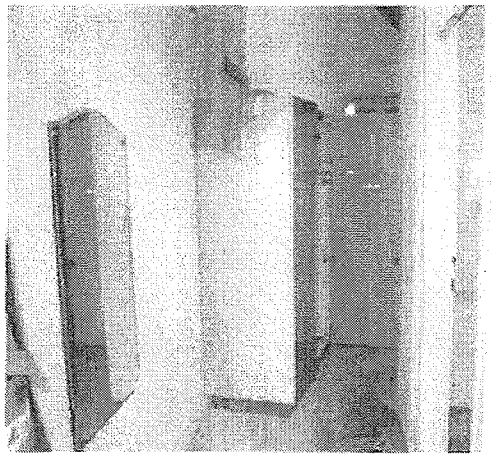
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

Lakás, 1. emelet 1.

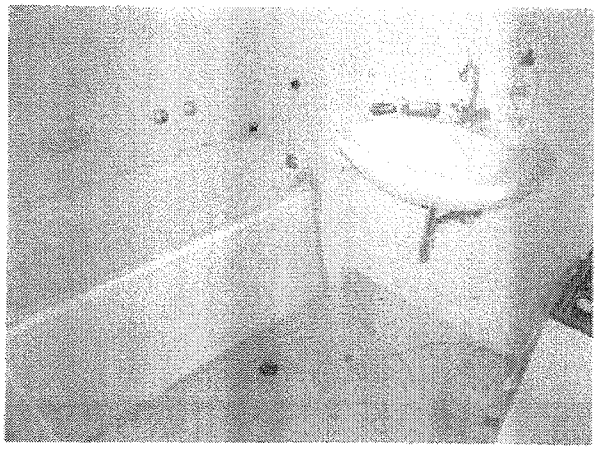
Lakás, 1. emelet 1.

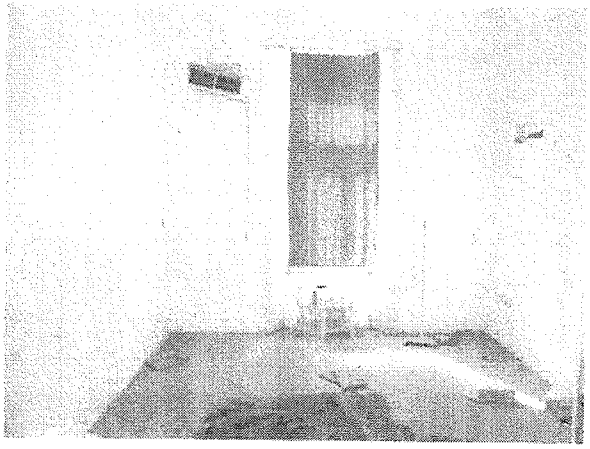



Lakás, 1. emelet 2.

2015. szeptember 14.

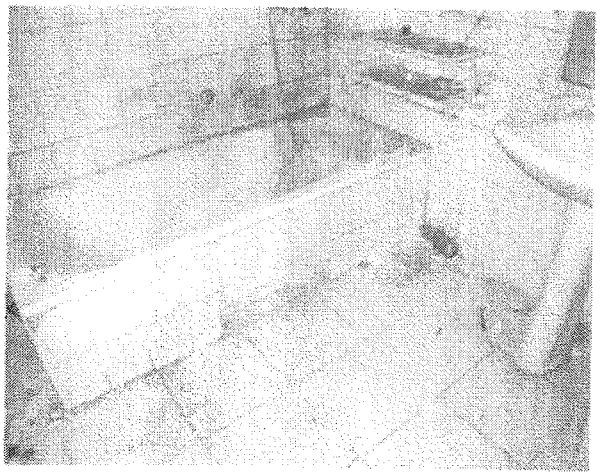
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259





Lakás, 1. emelet 2.

Lakás, 1. emelet 3.

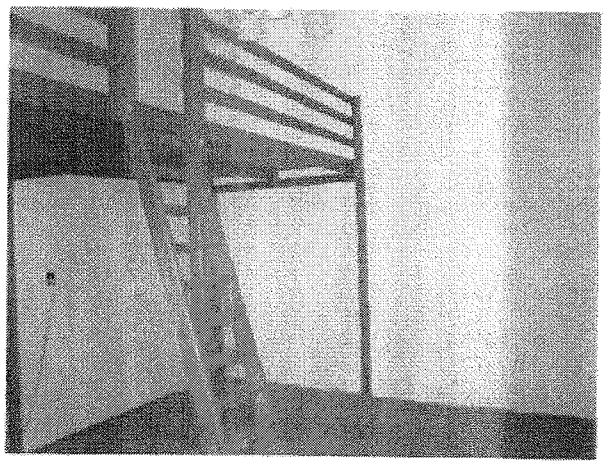


Lakás, 1. emelet 3.

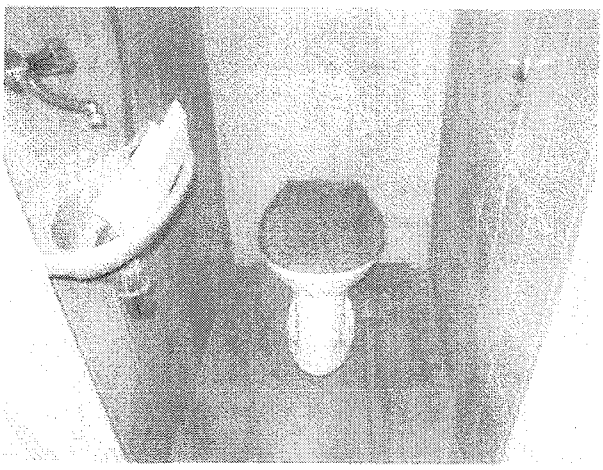
2015. szeptember 14.

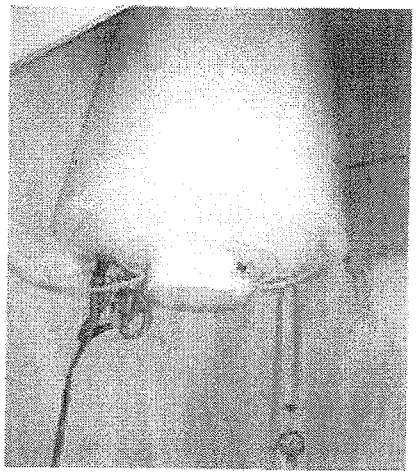
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

Lakás, 1. emelet 3.



Lakás, 1. emelet 4.

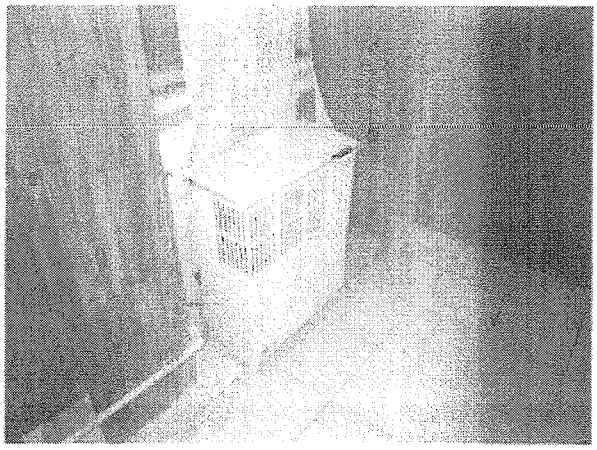


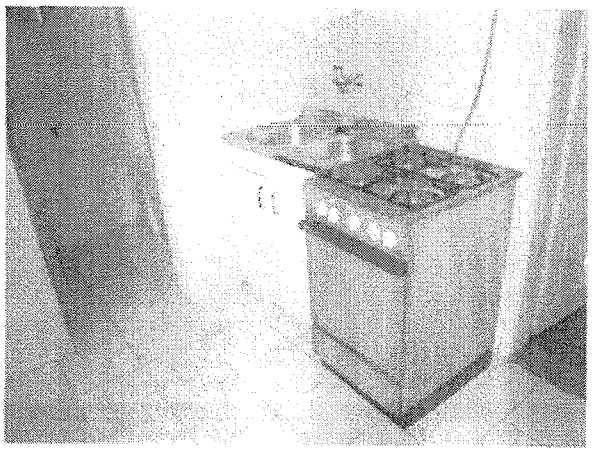


Lakás, 1. emelet 4.

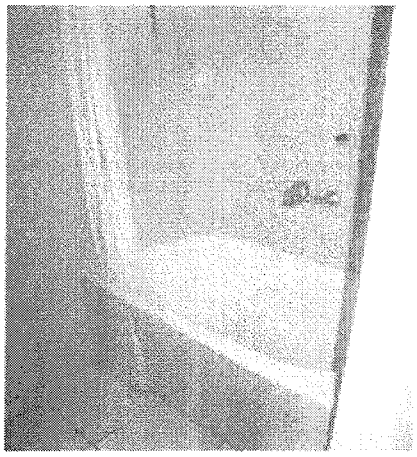
2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

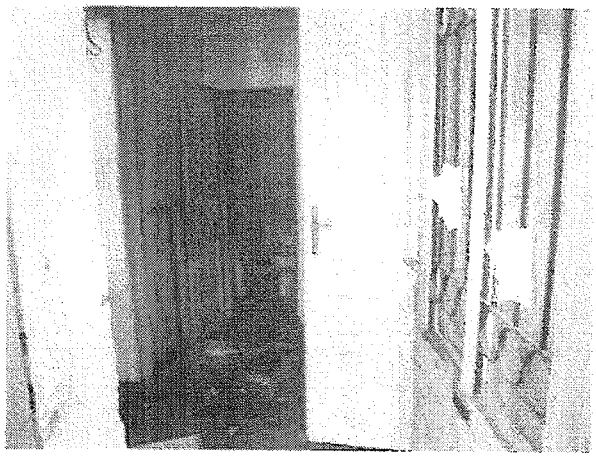




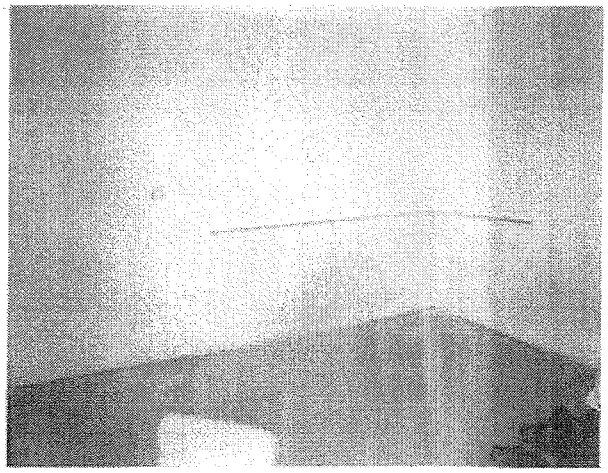
Lakás, 1. emelet 4.

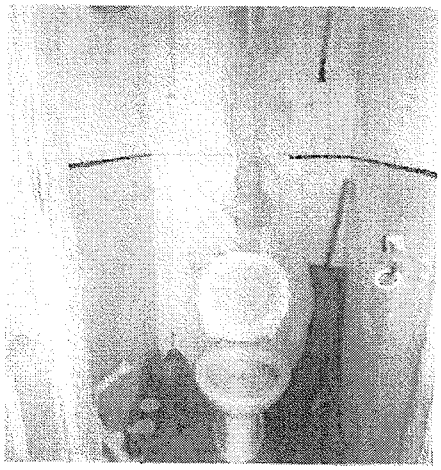


Lakás, 1. emelet 4.



Lakás, 1. emelet 9.



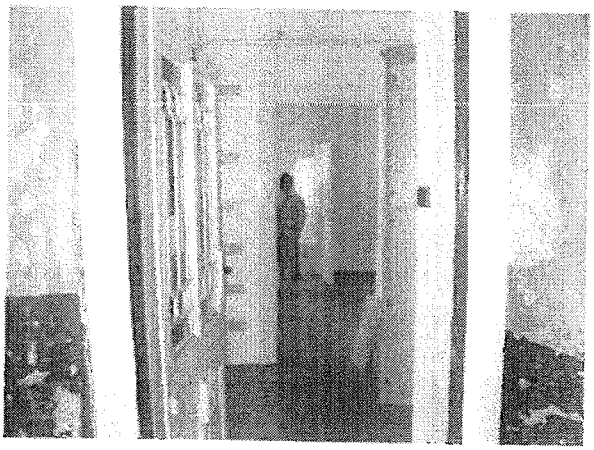


Lakás, 1. emelet 9.

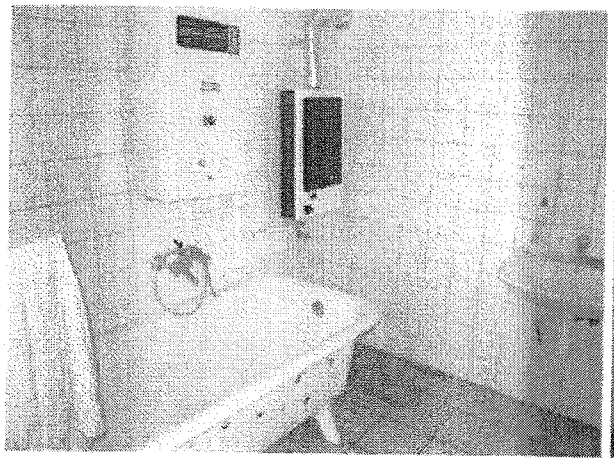
2015. szeptember 14.

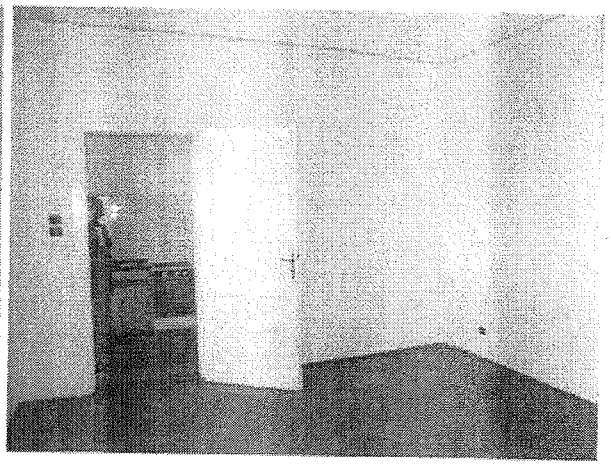
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

Lakás, 1. emelet 9.

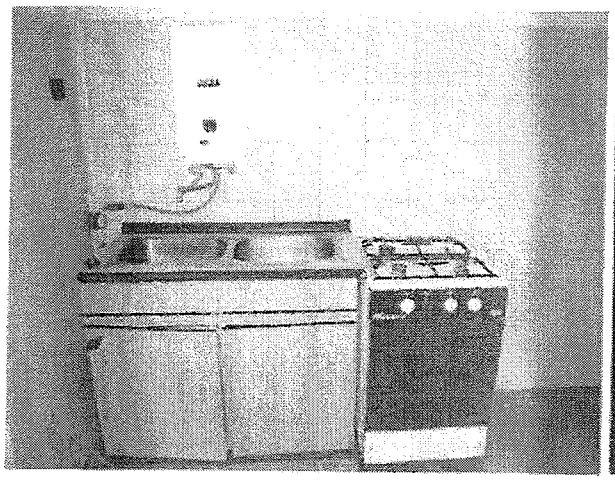


Lakás, 1. emelet 10.





Lakás, 1. emelet 10.

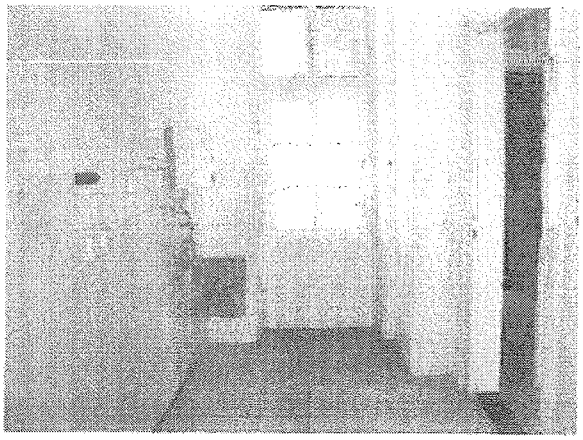


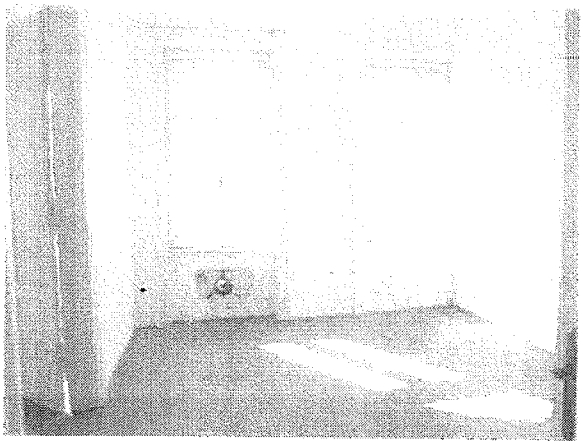
Lakás, 1. emelet 10.

Lakás, 2. emelet 1.

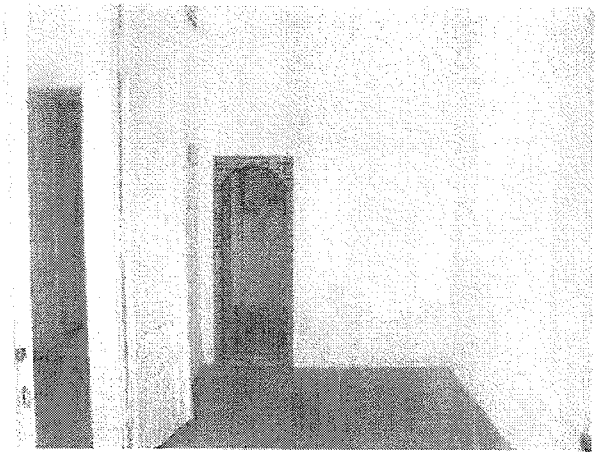
2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

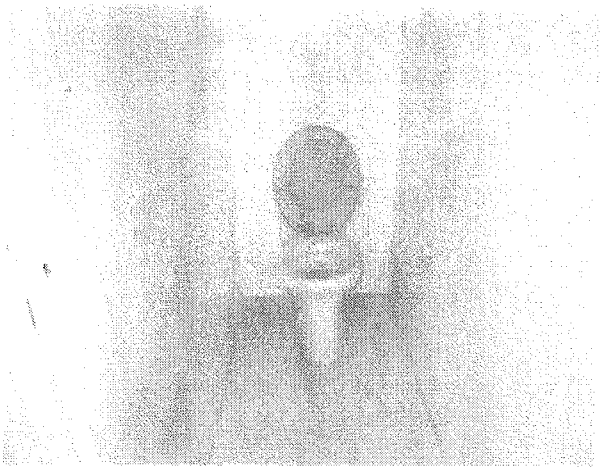




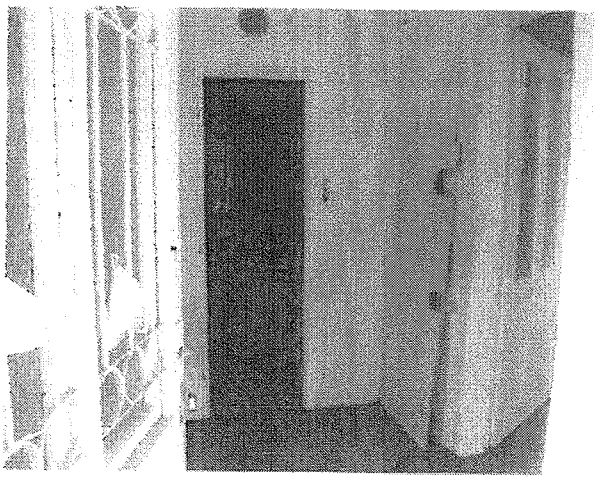
Lakás, 2. emelet 1.



Lakás, 2. emelet 1.



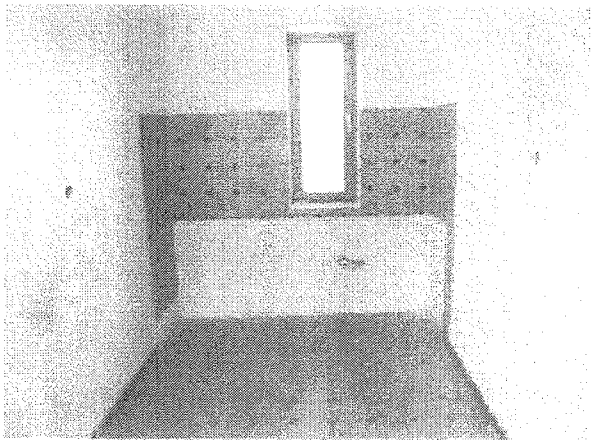
Lakás, 2. emelet 1.



Lakás, 2. emelet 4.

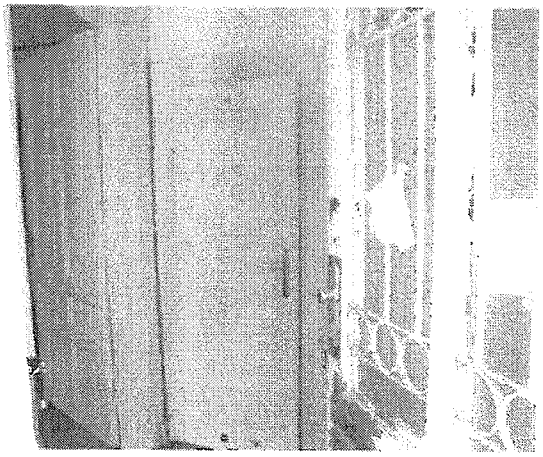
2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

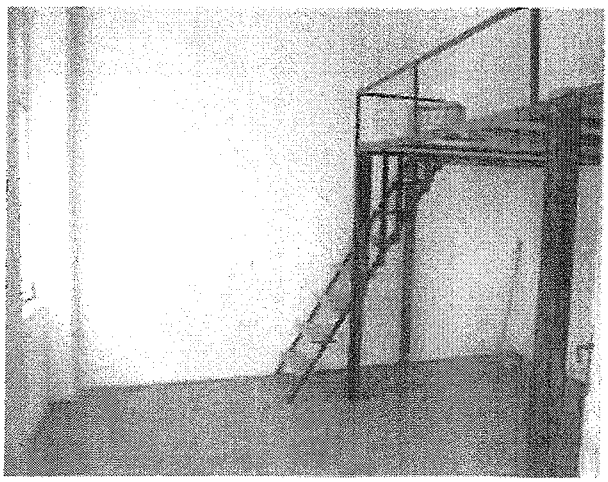


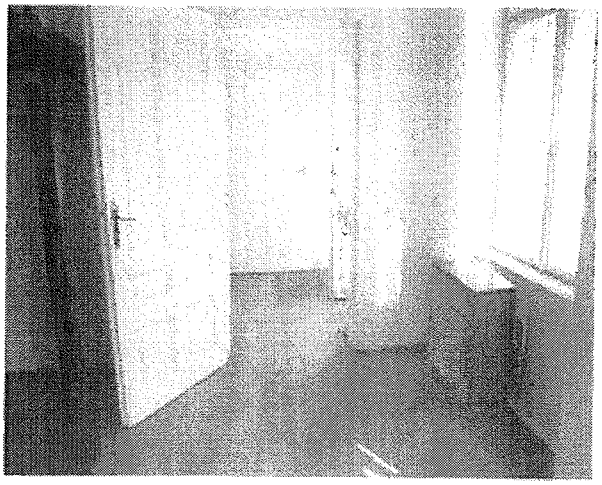
Lakás, 2. emelet 4.

Lakás, 2. emelet 4.



Lakás, 2. emelet 5.

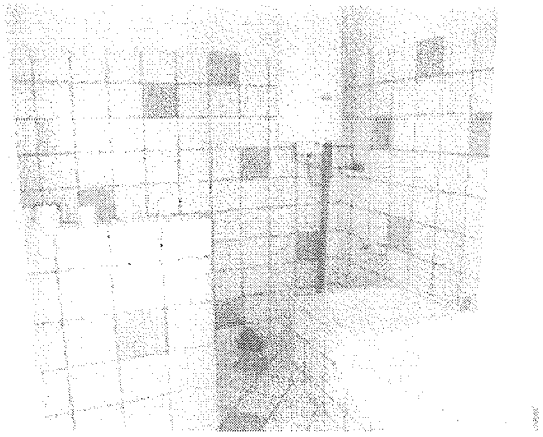


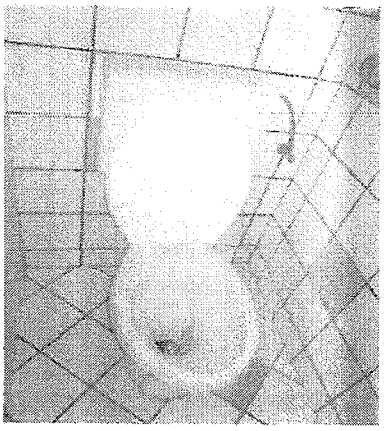


Lakás, 2. emelet 5.

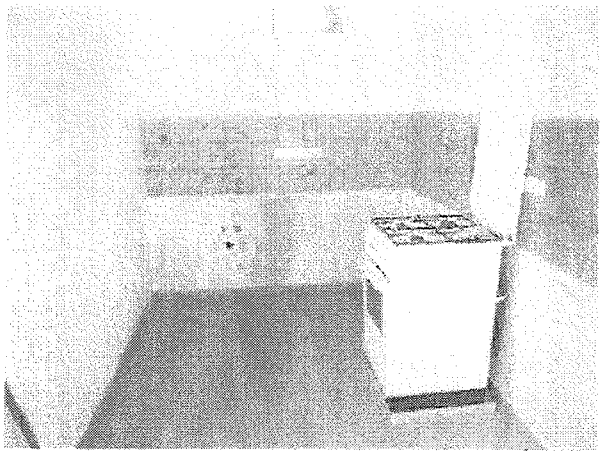
2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

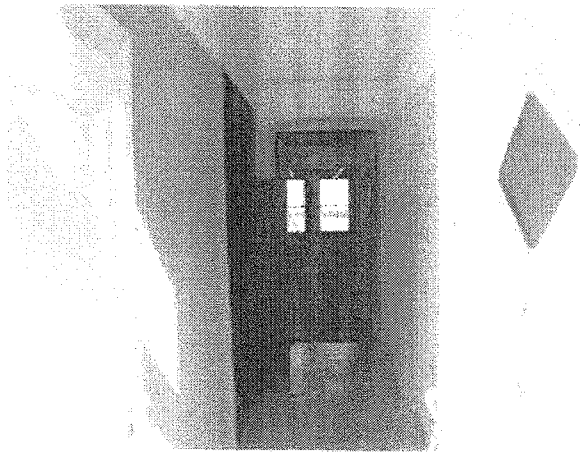




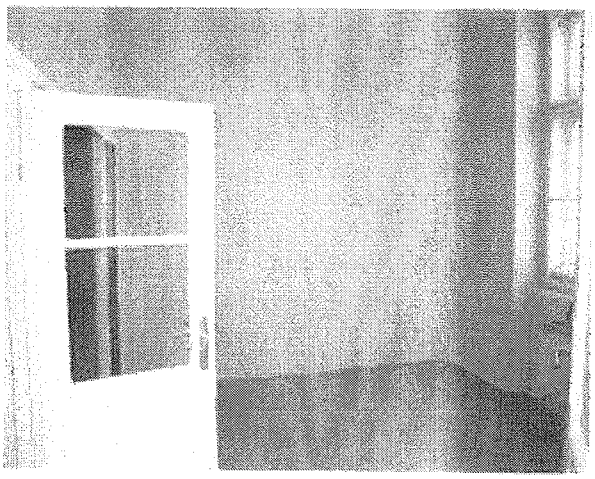
Lakás, 2. emelet 5.



Lakás, 2. emelet 5.



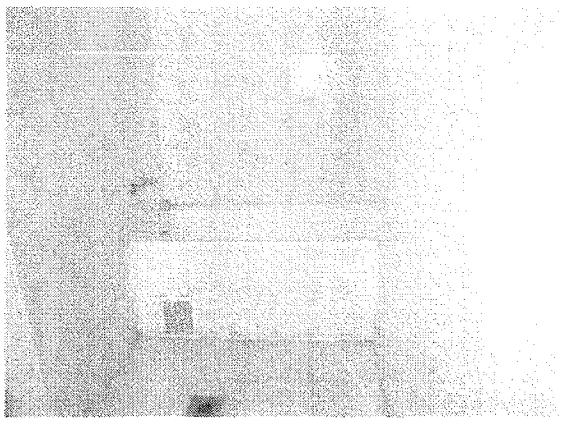
Lakás, 2. emelet 7.

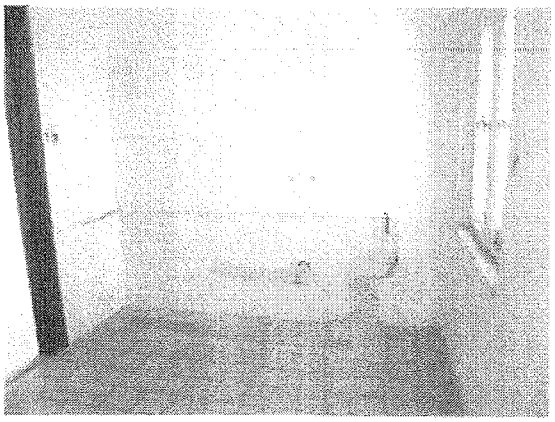


Lakás, 2. emelet 7.

2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

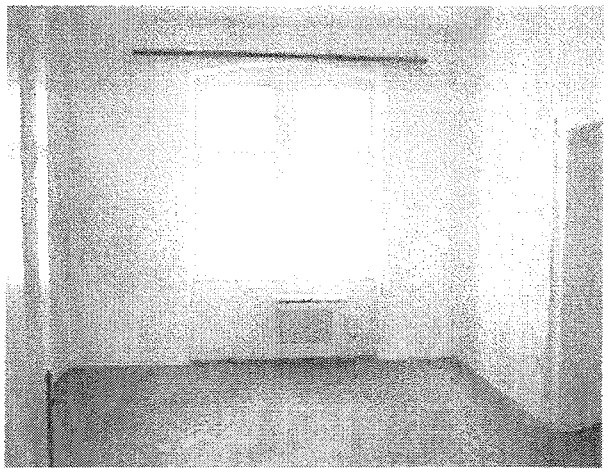


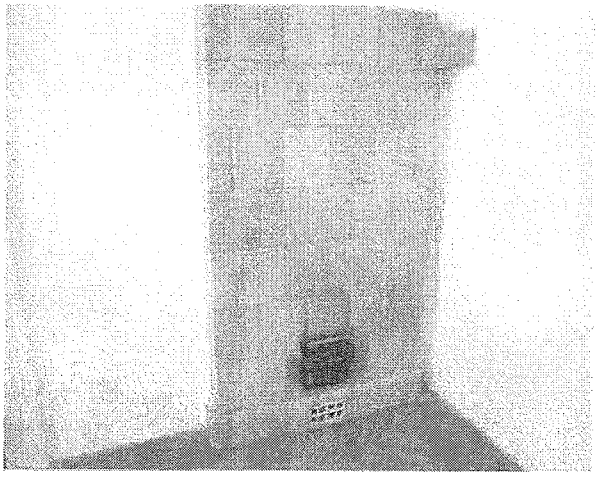


Lakás, 2. emelet 7.

Lakás, 2. emelet 7.

Lakás, 2. emelet 8.

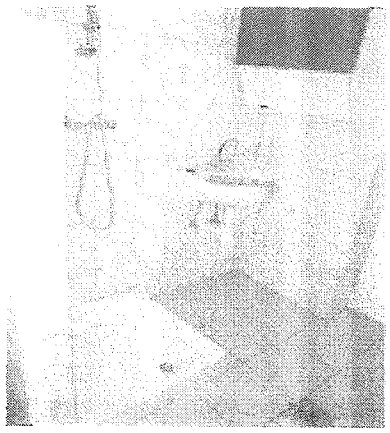




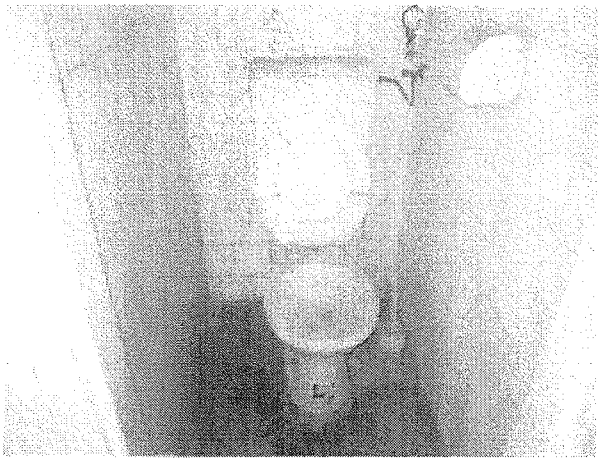
Lakás, 2. emelet 8.

2015. szeptember 14.

1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

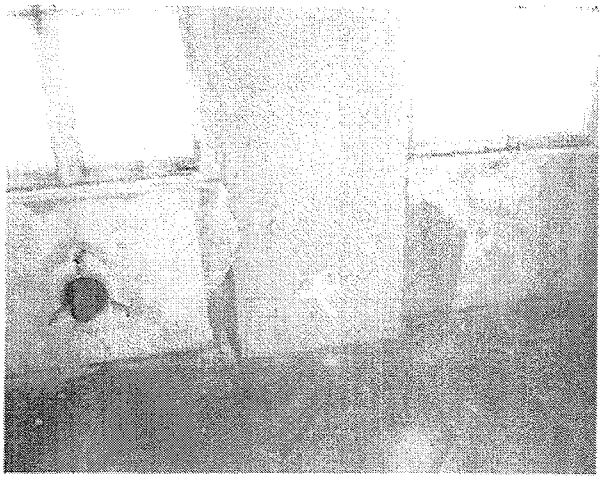


Lakás, 2. emelet 8.



Lakás, 2. emelet 8.

Lakás, 2. emelet 9.

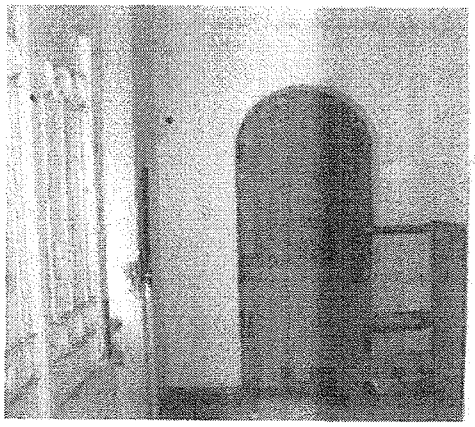


Lakás, 2. emelet 9.

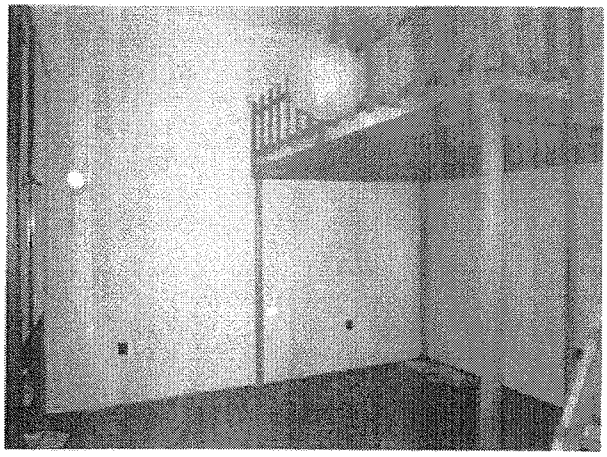
2015. szeptember 14.

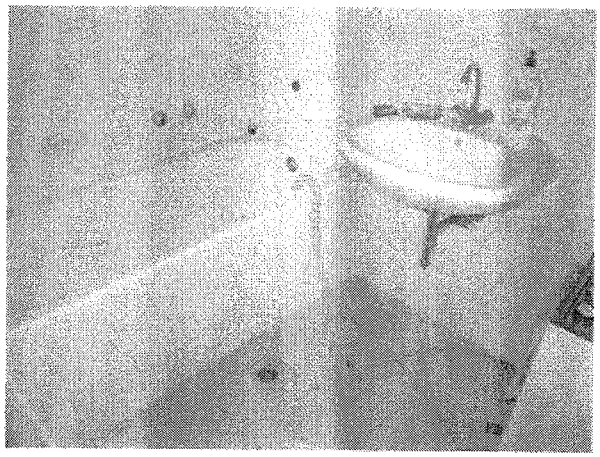
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

Lakás, 2. emelet 9.

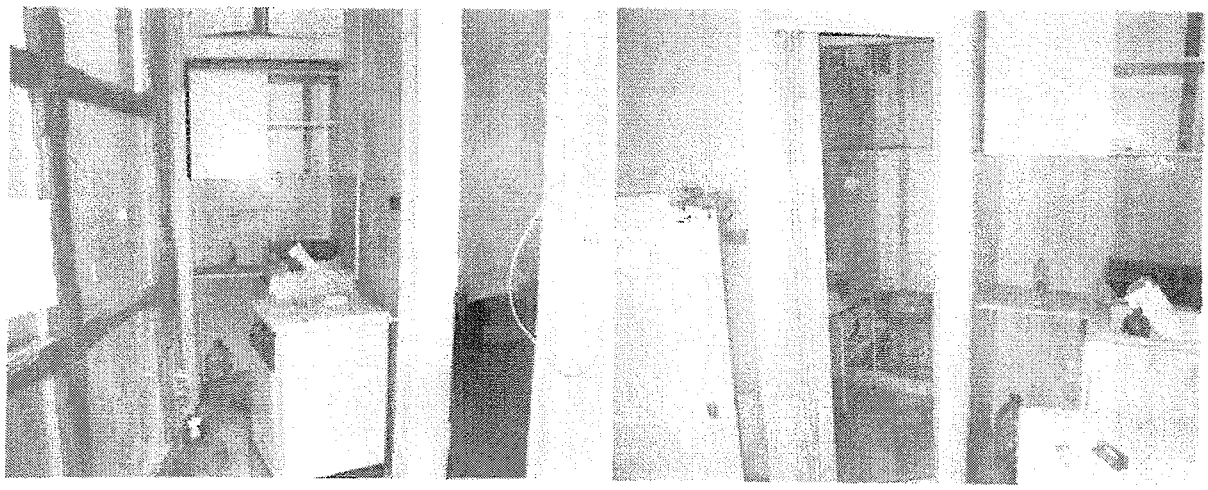


Lakás, 2. emelet 10/A.





Lakás, 2. emelet 10/A.



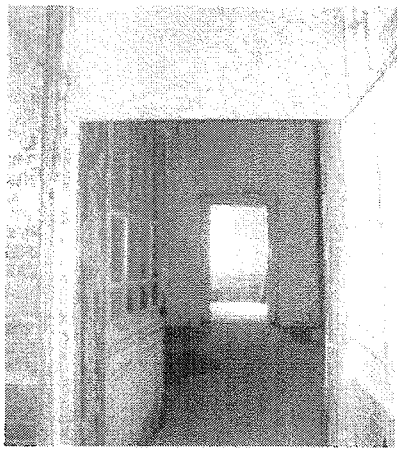
Lakás, 2. emelet 10/B.

2015. szeptember 14.

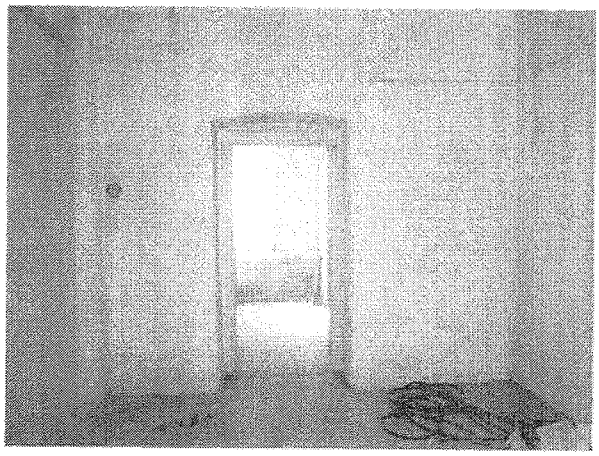
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259

Lakás, 2. emelet 10/B.

Utcafronti üzlethelyiség és raktár



Üzlethelyiség udvari bejárata

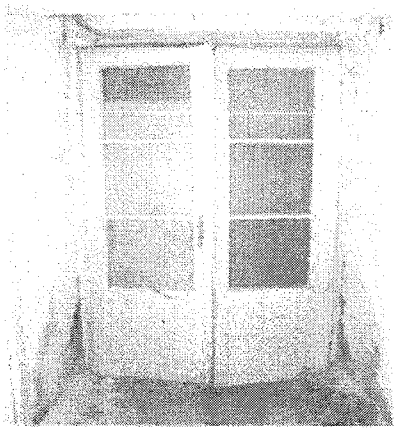


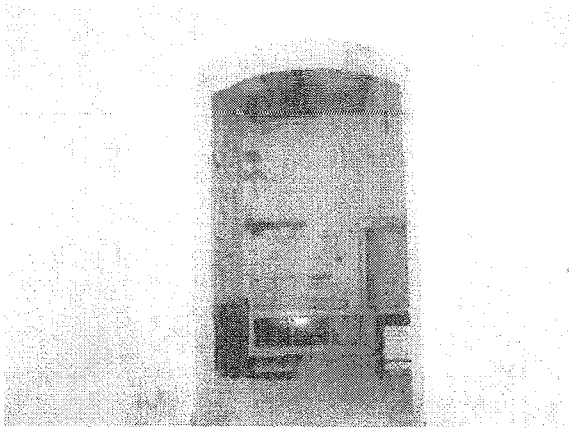
Üzlethelyiség

Üzlethelyiség

2015. szeptember 14.

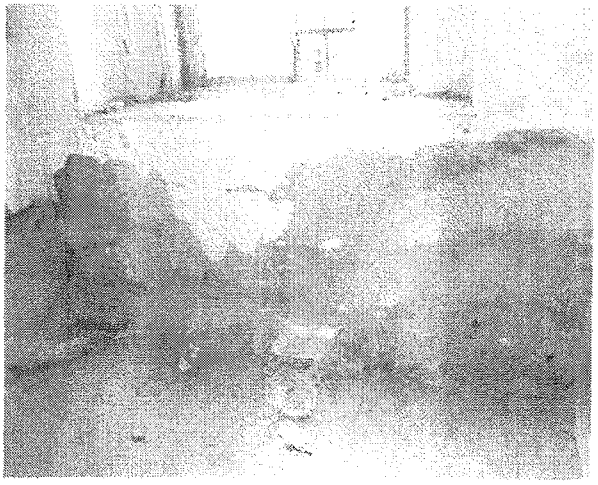
1083 Budapest, Tömő utca 16. társasház Hrsz.: 36259





Üzlethelyiség

Üzlethelyiség



Üzlethelyiség

2015. szeptember 14.

2015. január 6.

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

Igazságügyi szakértői vélemény

3. SZÁMÚ KÖTET

Tárgy:

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

Ingatlanok piaci forgalmi értéknek megállapítása

Készült: 4 példányban

Budapest, 2015. január 6.

Megbízó:
Dr. Parti Tamás közjegyző
H-1122 Budapest, Maros u. 23. I. em/1.
Levélcím: H-1537 Budapest, Pf.: 426.
Tel.: 06 (1) 212-6835, fax: 06 (1) 488-0464
Email: ptki@ptki.hu

Ügyszám: 11064/Ü/894/2014/6.

Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: épületszerkezet, épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás, beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés, építészetvezés, ingatlan-értékbecslés, épületenergetika;
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464

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

II. Tartalomjegyzék

III. Előzmény, kiinduló adatok

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

A szakvélemény 2/1. sz. kötetét 2014. 04. 12-i dátummal elkészítettem. Az I. sz. kötet az üres, beépítetlen telekingatlanok forgalmi értékelését tartalmazza.

A szakvélemény 2/2. sz. kötetét 2014. 05. 26-i dátummal elkészítettem. A kötet a beépített ingatlanok forgalmi értékelését tartalmazza.

Dr. Parti Tamás közjegyző a 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzésével Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat, mint kérelmező képviseletében dr. Kocsis Máté polgármester kérelmére közjegyző előtti nemperes eljárásában ismételten igazságügyi szakértőként rendelt ki. A korábban elkészült igazságügyi szakértői véleményben a Tömő u. 16. szám (hrsz. 36259) alatti ingatlan Önkormányzat tulajdonában lévő albérleteinek forgalmi értéke – tekintettel arra, hogy azokba felmérés céljából nem sikerült bejutni - nem egyedi vizsgálat alapján, hanem mintavétel és bizonyos korrekciók alapján kerültek meghatározásra. Az Önkormányzat szempontjából fontos, hogy az ingatlan önkormányzati albérleteinek pontos értéke egyedi vizsgálaton alapuló értékelés után kerüljenek meghatározásra, ezért került sor az ismételt szakértői kirendelésre.

IV. Tényállás

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2001. évben Corvin-Szigony Projekt néven, a Práter utca – Szigony utca – Tömő utca – Balassa utca – Apáthy utca – Szigony utca – Üllői út – Kisfaludy utca által határolt terület rehabilitációs városfejlesztési eszközökkel történő megújítást tűzte ki célul. Ehhez kapcsolódóan az Önkormányzat a Rév8 Zrt. részére vételi jogot engedett.

A városfejlesztés további lépéseként 2002 októberében az Önkormányzat befektetői pályázatott írt ki a Corvin Sétány Program (a továbbiakban: Program) megvalósítására. A Program megvalósítását szerződéses keretrendszer szabályozza, melynek első dokumentuma az Önkormányzat, a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. és a „Corvin" Ingatlanfejlesztési és Városrehabilitációs Részvénytársaság (a továbbiakban: Befektető) között 2003. július 24-én kötött Keretszerződést.

A Keretszerződés célja a Közprogram és Befektetői Program segítségével a fenti városrehabilitáció megvalósítása. A Keretszerződés 3. számú mellékletét képezik a kialakulásra kerülő befektetési területhez tartozó ingatlanok. A Keretszerződés tartalmazza a Program ütemezését, a Befektető tulajdonszerzését, amely szerint a 3. számú melléklet szerint ingatlanok vonatkozásában a Befektető vételárat fizet az Önkormányzat részére. a vételár összege 2003-2013. évig került meghatározásra.

A Program megvalósítása 2003. évben megkezdődött.

2009. május hónapban ugyanakkor a Budapesti Rendőr-főkapitányság Gazdaságvédelmi Főosztálya kiilönösen jelentős vagyoni kárt okozó hűtlen kezelés bűntettének gyanúja miatt, feljelentés alapján büntetőeljárását indított ismeretlen tettesek ellen, a város-rehabilitációra irányuló keretszerződés és az annak alapján 2008-ig megkötött ingatlan adásvételi szerződésekkel összefüggésben. A büntetőeljárás során beszerzett igazságügyi szakértői vélemény lényege szerint az Önkormányzat által 2003. és 2008 decembere között értékesített telekingatlanok piaci értéke jóval meghaladja a Felek között létrejött Keretszerződésben – évek szerint differenciálttan – meghatározott árat.

Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület a 171/2012. (V. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy a folyamatban lévő büntetőeljárást – mivel az a szerződés rendszeréből folyó önkormányzati kötelezettségek, különösen a telekértékesítés teljesítését akadályozza – vis maiort megalapozó helyzetnek tekinti, valamint a határozat 2. pontjában felhatalmazta a polgármestert, hogy szakértőkkel folyamatosan elemeztesse a helyzetet a büntetőeljárás alakulásának függvényében, és amennyiben a büntetőeljárás során a jogszabályi feltételek fennállnak a polgári jog igény érvényesítésére, tegye meg a szükséges intézkedéseket.

A döntést követően a Befektető kezdeményezte a kialakult egyeztetését, felhívta a figyelmét a szerződéses rendszerből fakadó önkormányzati kötelezettségekre és azok teljesítésére. Mindezek alapján az Önkormányzat a Befektetővel tárgyalásokat kezdett folytatni, melyek jelenleg is folynak.

2013. évben a Képviselő-testület a folyamatban lévő büntetőeljárásra tekintettel a 267/2013. (VII. 17.) számú határozatában az alábbiak szerint döntött:

„A Képviselő-testület úgy döntött, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy a BRFK Korrupciós és Gazdasági Bűnözés elleni Főosztály Gazdaságvédelmi (II.) Osztályán 01000-6134/2009. bü. szám alatt folyamatban lévő bűnügyben az Önkormányzat, mint sértett jogi személy képviseletében sértetti indítványt és észrevételt terjesszen elő."

A Képviselő-testület döntése végrehajtásra került, ugyanakkor a büntetőeljárás jelenleg is folyamatban van, és valószínűsíthetően a közeli jövőben nem kerül lezárásra.

Az előzőekben ismertetettek szerint a Corvin Sétány Program szerinti ingatlan értékesítések 2013. december 31-ig terjednek, így a Program lényegileg 2014. évben megszűntnek tekinthető. A megszűnés irányába haladó szerződéses konstrukció és a fenti körülmények ismeretében az Önkormányzat javasolta a szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszűntetését.

E koncepció lényege, hogy a Befektető, a számára még gazdasági érdekeire tekintettel elengedhetetlenül szükséges építkezések megvalósítása érdekében a jelenlegi önkormányzati, illetőleg egyéb (fővárosi, illetve magán) tulajdonban álló telkek tulajdonjogát nem adásvétel, hanem csereszerződés keretében szerezné meg.

A koncepció megvalósíthatóságának alapja az lehet, hogy a Befektető a Projekt területén rendelkezik olyan ingatlantulajdonnal, amely piaci értékére, valamint fekvésére és az Önkormányzat által figyelembe veendő egyéb szempontokra tekintettel alkalmasnak tűnik a cserére.

A cserére vonatkozó eljárás során a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára figyelemmel kell lenni. Az objektív, felektől független értékarányosság megállapítása céljából Dr. Kocsis Máté, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (H-1082 Budapest, Baross utca 63-67. szám) képviseletében eljárva – az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény 6. §-a és 21. § (1) bekezdése alapján – közjegyzői nemperes eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjesztett elő 2013. december 18. napján.

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

Fentiek alapján a szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésének részét képezné a csereszerződés, valamint a Program már megvalósult részeit illetően a Felek egymás közötti elszámolása, továbbá a Felek egymásnak kölcsönösen engedve a fennálló jogok érvényesítéséről való lemondása.

Amennyiben a két fél ebben nem állapodik meg, illetve amennyiben a Corvin Zrt. által igényelt ingatlanok nem kerülnek a tulajdonába, abban az esetben a Felek között elhúzódó, és az Önkormányzat számára akár milliárdos vagyonvesztést okozó jogvita alakulhat ki, amelynek elkerülése vélhetően mindkét fél üzleti és jogi érdeke.

A szerződéses rendszer esetleges közös megegyezéssel történő felszámolása ugyanakkor nem jelentené a szóban forgó rehabilitálandó terület elhanyagolását. Az Önkormányzatnak továbbra is célja és feladata a városrehabilitáció, ennek megvalósítására pedig – figyelemmel a terület iránt mutatkozó befektetői érdeklődésre – kedvezőek a kilátások. A szerződéses rendszer közös megegyezéssel történő megszüntetésével lehetőség nyílik mind az eredeti befektetési területen fekvő, mind pedig további ingatlanok pályázat útján megvalósuló értékesítésére, azaz a városrehabilitáció folytatására.

Ebben a körben külön is kiemelendő, hogy a cserével érintett és jelenleg befektetői tulajdonban álló ingatlanok iránt a kiemelt kormányzati támogatást élvező Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. az Önkormányzat felé vásárlási szándékot jelzett.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem és a Semmelweis Egyetem 5 évvel ezelőtt közösen indította el hazánkban – Európában elsőként – a molekuláris bionikai alapképzést és az erre épülő két mesterképzést. Az itt képzett bionikus mérnökök egyszerre rendelkeznek a biológia (genetika és idegtudomány) és az elektronikai (elméleti villamosságtan és modern számítástechnika) szakmai alapismeretekkel, innen a név: Bionika. Ezekre a szakemberekre is épül a 2015. elejére elinduló, Bionikai Innovációs Központ és Park, amely a két egyetem által alapított Bionikai Innovációs Központ Nonprofit Kft. szervezésében jön létre.