

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testület .../2016. (XII. 10.) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám** alatt elhelyezkedő, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m² alapterületű földszinti (kizárólag a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatti, 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), valamint a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatt elhelyezkedő 36764/0/A/1 helyrajzi számú, utcai földszinti és pincszinti, 756 m² alapterületű, és a 36764/0/A/3 helyrajzi szám alatti, földszinti, 28 m² alapterületű (kizárólag a 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), **mindösszesen 902 m² alapterületű**, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: ingatlan) **együttes** elidegenítése céljából.

1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Képviselő-testület 136/2016. (VI. 02.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon teszi közzé.

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

2. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:	50.000,- Ft + ÁFA
Az ingatlan minimális vételára:	146.820.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	14.682.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. K&H Banknál vezetett 10403387-00028859-00000006 számú számlájára

Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:	2017. január 4. (szerda) 24 óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2017. január 5. (csütörtök) 10.00 óra
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-333-6781/122 vagy 123 mellék, 06-1-216-6961
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	2016. december 8. (csütörtök) és 2017. január 3. (kedd) között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-210-4928, 06-1-210-4929)
A pályázatok bontásának időpontja:	2017. január 5. (csütörtök) 10 ¹⁵ óra
A pályázatok bontásának helye:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1083 Budapest, Losonci u. 2. I. em. tárgyaló. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
A pályázat eredményét megállapító szervezet:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete
A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:	2017. február 28.
A pályázati eljárás nyelve:	magyar

3. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. és Üllői út 18.
Helyrajzi száma:	36763/0/A/48, 36764/0/A/1, 36764/0/A/3
Jellege:	egyéb helyiség, üzlethelyiségek
Alapterülete:	földszint 118 m ² , földszint és pinceszint 756 m ² , földszint 28 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.

- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Eladó az ingatlant a fent megjelölt elővásárlási jog jogosult nyilatkozatának kézhezvételétől, vagy a jogszabályban előírt határidő leteltét követő, illetve a teljes vételár beérkezésétől számított 5 napon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben eladó a pályázó által befizetett vételár előleg és az ajánlati biztosíték összegét a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget, kártérítést nem fizet.

4. A pályázat tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére 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.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 136/2016. (VI. 02.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

Vevő a vételár

- egyösszegben történő megfizetése esetén – a már megfizetett vételár előleg összegével csökkentett vételárat az adásvételi szerződés megkötéséig köteles eladónak megfizetni,
- a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén pedig a – a már megfizetett ajánlati biztosíték és vételár előleg összegével csökkentett - vételár 50%-át megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére – a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam – elővásárlási jog jogosult – nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére. A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték összege ebben az esetben foglalónak minősül.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

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

A Kiíró kiköti, hogy

- a 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,

- d) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:74. § (2) bekezdése alapján, a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön szerződést.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről a kiírás közlésével megegyező módon az ajánlattételi határidő lejártá előtt köteles hirdetményt megjelentetni,
- c) az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül -, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített ajánlati biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. A vevőnek felróható ok az is, ha a vételárat banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – azoknak az ajánlattevőknek, akik nem nyertek a pályázaton, köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az az ajánlattevő vehet részt a pályázaton aki:

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőknek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adóazonosító jelét/adószámát, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság 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 Bonyolító ajánlott, térítvényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

Amennyiben az ajánlattevő nem jelöli meg a vételár megfizetésének módját, Kiíró úgy veszi, hogy azt az adásvételi szerződés megkötéséig egy összegben fizeti meg.

8. Az ajánlat formai követelményei

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

Az ajánlat első oldala a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lap”, a második oldala a kitöltött „Ajánlati összesítő”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatok, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentum. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közlését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánapénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

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

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

„Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

A Bonyolító 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 perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

Ha 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 elhalasztásával megegyező időtartammal megegyezően.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Ptk. rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

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

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

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

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, eredménytelenné nyilvánítása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén – ennek közlését követő 15 napon belül –, illetőleg ha a szerződéskötés a Bonyolító érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg, a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül Kiíró visszafizeti.

11. A pályázatok bontása

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

A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 15 napon belül nyilvánosan történik. Nyilvános bontáson a kiíró képviselője, a kiíró által meghívott személyek, valamint a pályázók, illetve meghatalmazottjaik is jelen lehetnek. A képviseleti jogosultságot megfelelően (személyi igazolvány, meghatalmazás) igazolni kell.

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

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

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

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

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

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

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a 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 Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

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

Az elbírálás fő szempontja:

- **az ajánlott vételár összege.**

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

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

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a vételár összegére a legmagasabb ajánlatot tette. Amennyiben a legmagasabb vételárra több ajánlat is érkezik a pályázat Bonyolítója az azonos ajánlattevőket behívja és az addigi legmagasabb vételárat megajánló ajánlattevőknek lehetőségük, van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 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 Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a Bonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

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

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

14. Összeférhetetlenség

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

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

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

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

A kiíró eredménytelennek nyilváníthatja az eljárást, ha

- a) a pályázati eljárás során nem nyújtottak be érvényes pályázatot, k
- b) a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek
- c) a kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. február 28-ig** dönt, amelyről Kiíró 5 munkanapon 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 szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

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

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

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 136/2016. (VI. 02.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2016.

Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Farkas Örs sk.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
5. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámáról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet
11. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (banki hiteles)
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés

**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat****Jelentkezési lap**

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

¹ Meghatalmazott esetén

**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok
együttes elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

A vételár megfizetésének módja:

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti szám alatti ingatlanok
együttes elidegenítése - pályázat**

**NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

NYILATKOZAT

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

Alulírott.....

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

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

**NYILATKOZAT
kiíróval szemben fennálló tartozásról**

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

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

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

1.
2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

**NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

NYILATKOZAT

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám alatti ingatlanok együttes
elidegenítése - pályázat**

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B., és Üllői út 18. szám** szám alatti **ingatlanokat** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2016. (XII.10.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B. szám** alatt elhelyezkedő, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m² alapterületű földszinti (kizárólag a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatti, 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), valamint a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatt elhelyezkedő 36764/0/A/1 helyrajzi számú, utcai földszinti és pinceszinti, 756 m² alapterületű, és a 36764/0/A/3 helyrajzi szám alatti, földszinti, 28 m² alapterületű (kizárólag a 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), **mindösszesen 902 m² alapterületű**, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek **együttes** értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B.
Helyrajzi száma:	36763/0/A/48
Jellege:	nem lakás céljára szolgáló (egyéb) helyiség
Épület alapterülete:	118 m ²
Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.
Helyrajzi száma:	36764/0/A/1
Jellege:	nem lakás céljára szolgáló (üzlet) helyiség
Épület alapterülete:	756 m ²
Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.
Helyrajzi száma:	36764/0/A/3

Jellege:	nem lakás céljára szolgáló (üzlet) helyiség
Épület alapterülete:	28 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	per-, teher- és igénymentes

(a továbbiakban együttesen: ingatlan)

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.
- 3.2. Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

4.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 4.1. Az ingatlan vételára,- Ft azaz forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 4.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak::
- 4.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 14.682.000,- Ft, azaz Tizennégy millió-hatszáznyolcvankettőezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. Vevő jelen szerződés aláírásáig vételár előleg címén megfizetett Ft, azazforint összeget Eladó jelen okirat aláírásával ennek megtörténtét elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. Az előleg és foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.
- Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.
- 4.2.2. Vevő a fennmaradóFt, azazforint vételár hátralékot jelen szerződés aláírásáig megfizette eladó részére Eladó, K&H Bank Zrt-nél vezetett 10403387-00028570 számú

bankszámlájára, melynek teljesítését Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. **Ezzel vevő a teljes vételárat megfizette eladó részére.**

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

5.

Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 5.2. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

6.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban, vétel jogcímén bejegyeztessék. Felek közösen kéri a Földhivatalt, hogy – a szerződés 3.1. pontjában meghatározott elővásárlási jogokkal kapcsolatos nyilatkozatok megtételéig – a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. napjáig.

7.

Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a jogszabályban előírt határidő leteltét követő, illetve a teljes vételár beérkezésétől számított követő 5 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik

8.

Egyéb rendelkezések

- 8.1. 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 az számú energetikai tanúsítványt átvette.

- 8.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 8.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyónátruházási illetéket kell fizetni.
- 8.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 8.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 8.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 8.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600 - Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 8.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 8.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2017.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó meghatalmazásából és
megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt.
képviseli:

.....
képviseli:

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

....
okiratkészítő ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
függőben tartással (banki hitel felhasználásával)

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2016. (XII.10.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B szám** alatt elhelyezkedő, 36763/0/A/48 helyrajzi számú, 118 m² alapterületű földszinti (kizárólag a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatti, 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), valamint a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 18. szám** alatt elhelyezkedő 36764/0/A/1 helyrajzi számú, utcai földszinti és pinceszinti, 756 m² alapterületű, és a 36764/0/A/3 helyrajzi szám alatti, földszinti, 28 m² alapterületű (kizárólag a 36764/0/A/1 hrsz.-ú helyiségből megközelíthető), **mindösszesen 902 m² alapterületű**, üres, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek **együttes** értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (...)** számú határozata szerint vevő.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B.
Helyrajzi száma:	36763/0/A/48
Jellege:	nem lakás céljára szolgáló (egyéb) helyiség
Épület alapterülete:	118 m ²
Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.
Helyrajzi száma:	36764/0/A/1
Jellege:	nem lakás céljára szolgáló (üzlet) helyiség
Épület alapterülete:	756 m ²
Címe:	Budapest VIII. kerület, Üllői út 18.
Helyrajzi száma:	36764/0/A/3

Jellege:
Épület alapterülete:

nem lakás céljára szolgáló (üzlet) helyiség
28 m²

Közmű ellátottsága:
Terhei:

összközműves
per-, teher- és igénymentes

(a továbbiakban együttesen: ingatlan)

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ebben az esetben a által befizetett,- Ft, azaz forint összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül az által vezetett számú számlára visszautalja. A tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.
- 3.2. Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.

4.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 4.1. Az ingatlan vételára,- Ft, azaz forint, amely összeg a vevő által a pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 4.2. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:
- 4.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 14.682.000,- Ft, azaz Tizennégy millió-hatszáznyolcvankettőezer forint összeget ajánlati biztosíték címén. Vevő jelen szerződés aláírásáig vételár előleg címén jelen szerződés aláírásáig megfizetett Ft, azaz forint összeget , amivel vevő a vételár 50%-át teljesítette, melyet eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot foglalónak tekintik. Az előleg és foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár.
- 4.2.2 Felek rögzítik, hogy vevő a vételár fennmaradó 50 %-át, bruttó,- Ft-ot, azaz forintot banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az eladó által vezetett számú bankszámlájára abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a

Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él elővásárlási jogával. Vevő a fizetési kötelezettségének az eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 45 munkanapon belül köteles eleget tenni.

Amennyiben vevő nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, eladó póthatáridő kitűzése nélkül jogosult, jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

A vételár megfizetéséről eladó a számlát a vételár-rész beérkezését követően állítja ki.

- 4.2.3. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 5 napon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli azok terheit.

5.

Jog- és kellékszavatosság

- 5.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 5.2. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 5.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslo szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 5.4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az által ismert esetleges rejtett hibákat is.

6.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek közösen kéri a Földhivalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben bejegyzési engedély benyújtásáig, de maximum 2017. napjáig.

7.

Az ingatlan birtokának átruházása

Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy az arra törvényben rögzített határidő leteltét, és a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 5 napon belül felek által előzetesen egyeztetett időpontban,

átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik

8.

Egyéb rendelkezések

- 8.1. 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 az számú energetikai tanúsítványt átvette.
- 8.2. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 8.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 8.4. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 8.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 8.6. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvénybe.
- 8.7. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási díjat és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 8.8. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel (.....) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Budapest, 2017.. ..

.....
Budapest VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó meghatalmazásából és
megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt.
képviselettel:

.....
képviselettel:

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

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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: „Budapest VIII., Üllői út 16/B, és Üllői út 18. - pályázat”

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

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

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

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kell összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
3. Eredeti, 30 napnál nem régebbi cégkivonat
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A Pp. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője írja alá
6. Pályázati dokumentáció megvásárlásáról szóló bevételi pénztárbizonylat másolata
7. Ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata
8. Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
9. Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
10. Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kiíróval szemben fennálló tartozásról
11. NAV igazolása
12. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
13. 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. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet:

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzügyi 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;
- g) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ga) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - gb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - gc) 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.

2015 MÁJ 15

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JO/0415-024

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

1081 Budapest, Üllői út 16.B.

szám alatti

36763/0/A/48 hrsz-ú

ingatlanról

Budapest, 2015. május

Független | Megbízható | Értékmérő

KISFALU KFT.		QR kód:
Ikt. dátum:	2015 MÁJ 20.	HI:
Iktatószám:	48-525 / 10 / 2015	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap E:	



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiség bérbeadási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

EGYÉB

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

ÜLLŐI ÚT 16/B.

HRSZ:

36763/0/A/48

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyontértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

151.300,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

17.900.000,- Ft

Dátuma:

2015. 07. 02.

Jóváhagyás (felülvizsg.) dátuma:

.....

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

ÜRES

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

INGATLANPIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS (IRODA)
2016. III. NÉV — ⊕ 13%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

180.050 — Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

21.250.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 09. 26.

Gödör László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

31

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

EGYÉB (raktár, iroda, garázs, üzlet, büfé stb.)

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

ÜLLŐI ÚT 16/B.

HRSZ:

36763/0/A/48

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

151.300,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

17.900.000,- Ft

Dátuma:

2015. 07. 02.

Jóváhagyás (felülvizsg.) dátuma:

.....

Tulajdonviszonyok és bérlo adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlo:

ÜRES

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

INGATLANPIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS
2016. — +16 %

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

176.000 — Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

20.800.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 03. 25.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (FELÜLVIZSGÁLAT)

Megrendelő azonosító	: JO/0415-024
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Üllői út 16.B.
Helyrajzi száma	: 36763/0/A/48
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda használaton kívül
Értékelt jog	: tulajdonjog
Tulajdoni lap szerinti méret	: 118 m ²
Helyiségek redukált alapterülete	: 118 m ² Fajlagos m2 ár: 151 300 Ft/m ²
Társasház telekterülete	: 1268 m ²
Eszmei hányad	: 3669 / 100000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Kísfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **17 900 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-kilencszázezer- Ft.**

melyből a telek eszmei értéke: **4 190 000 Ft**

azaz **Négymillió-egyszázkilencvenezer- Ft.**

2016. ÉVI AKTUALIZÁLT

INGATLANPIACI ÉRT. DÖK

⊕ 16%

$146.000/m^2 = 20.800.000 -$

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

2016. 02. 08.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Helyszíni szemle időpontja	: 2015. május 8.
Szakvélemény fordulónapja	: 2015. május 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2015. július 2.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
engedély száma: PMIVÉK-3242/4.2006

Berecz Tamás
vagyonértékelési ellenőr
engedély száma: PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1083 Budapest, Losonczy utca 2.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2012) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Üllői út 16.B.
Tulajdoni lap szerinti területe:	118,0 m ²
Helyrajzi száma:	36763/0/A/48
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda használaton kívül
Bejegyző határozat:	Társasház

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerület Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palotanegyed városrész déli részén, a forgalmas Üllői út mellett helyezkedik el. Az épület a Szabó Ervin tér és a Szentkirályi utca kereszteződésében áll. Környezetében jellemzően zárt soros beépítéssel épített, régi társasházak állnak, melyek műszaki állapota közepes. Az utca kiépített aszfalt burkolatú, a környék gondozott. A parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 100-300 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Vasút	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Villamos/HÉV	☒ Metro/Földalatti
--------------------------------	--	---	--	--

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan utcafronti tájolású, zárt sorúan beépített. A lakóház bejárata az Üllői útra nyílik, zárt belső udvarral rendelkezik. A befoglaló épület 1940-es évek körül hagyományos falazott építési technológiával, pinceszint + földszint + 4 emelet kialakítással épült lakóháznak funkcióinak megfelelően, a földszinten üzlethelyiségek találhatók.

Az albetét sem utcai, sem udvari bejárattal nem rendelkezik, megközelítése az Üllői út 18. szám alatti 36764/0/A/1 hrsz-ú albetétből lehetséges. Alaprajzi kialakítása viszont többcélú hasznosításra teszi alkalmassá. Önálló értékesítése jelenlegi kialakítását és közműkapcsolatait figyelembe véve korlátozott, mivel megközelíthetősége a szomszédos Üllői út 18. szám alatti 36764/0/A/1 hrsz-ú albetétből nyílik, valamint a vízfogyasztás mérője és a fűtési rendszere is ehhez az albetéthez kapcsolódik.

Az eredeti alaprajzi kialakítást több kisebb helyiségre tagolták, melyben két elszeparált helyiségcsoport jött létre. Mindkét helyiségcsoportban található irodahelyiség és vizesblokk is. A földszinti helyiségek belmagassága 2,80 m. A földszinti belső terek felülete vakolt és festett, műszaki állapota felújítandó.

A padozat kerámia lapokkal, PVC lemezzel és laminált parkettával burkolt, szintén felújítandó állapotban. A szemle során az ingatlan használaton kívül állt.

Össességében önálló közterületi bejárattal nem rendelkező albetét átlagos igény szintű, felújítandó műszaki állapotú.

Épület építési éve:	1940-es évek	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pinceszint+földszint+4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés vélelmezhetően nincs	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás és vb. födém szerkezet	átlagos
Tető szerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, festett	átlagos
Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia lap, PVC lemez és betonajzat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia lapokkal burkolt	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa gerébtokos ablakok	felújítandó
Belső nyílászárók:	fa beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszere:	központi fűtési rendszer (üzemen kívül)	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Nettó alapterület	Korrektció	Hasznos alapterület
földszinti helyiségek	vegyes	117,78 m ²	100%	117,78 m ²
				0,00 m ²
				0,00 m ²
				0,00 m ²
Összesen:		117,78 m ²		117,78 m ²
Összesen:		118 m ²		118 m ²

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2014. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Üllői út 16.B.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Teleki tér	VIII. ker., Orczy u.
megnevezése:	iroda	iroda	iroda	üzlet
alapterület (m ²):	118	163	127	125
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	25 000 000	20 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2015.	2015.	2015.
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-15%	-15%	-15%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		155 920	167 323	136 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-20%	-20%	-20%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
jogi rendezetlenség (közös közművek)		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-31%	-29%	-24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		108 365	118 632	102 952
Átlagár kerekítve:		110 000 Ft/m ²		
Ingatlan értéke kerekítve:		13 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: udvari emeleti iroda jó állapotú, fűtése van, mosdó-wc van, villany-víz-gáz van. (forrás: ingatlanbazar-8261138)
2. adat: utcai földszinti iroda jó állapotú, fűtése van, mosdó-wc van, villany-víz-gáz van. (forrás: ingatlanbazar-5069269)
3. adat: utcai földszinti üzlethelyiség átlagos állapotú, fűtése van, mosdó-wc van, villany-víz-gáz van. (forrás: ingatlanbazar-8868880)

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 000 000 Ft
azaz Tizenhárommillió- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Üllői út 16.B.	VIII. ker., Szentkirályi	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	118	130	199	190
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		195 000	175 000	290 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2015.	2015.	2015.
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-15%	-15%	-15%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 275	747	1 297
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	8%	7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	10%	-10%
jogi rendezetlenség (közös közművek)		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-20%
Összes korrekció:		-29%	3%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		908 Ft/m ² /hó	771 Ft/m ² /hó	937 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		870 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com-100000065 Szentkirályi irodaházban jó műszaki állapotú, 2007-ben teljesen felújított.
2. adat: ingatlanbazar-8856811 udvari félszuterén raktár, felújítandó állapotú, fűtése van, mosdó-wc van.
3. adat: ingatlanbazar-9024521 utcai földszinti (belső kétszintes) üzlet átlagos állapotú, fűtése van, mosdó-wc van.

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	870 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		923 940 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	6%	55 436 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 479 Ft
Egyéb költségek:	1%	9 239 Ft
Költségek összesen:		83 155 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		840 785 Ft
Tőkésítési ráta:	9,0%	
Tőkésített érték:		9 342 060 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 300 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszázezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása csak csekély mértékben jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszert ellenőrző számításként vettük figyelembe. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban a módszert nem alkalmazunk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 000 000 Ft	100%	13 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 000 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

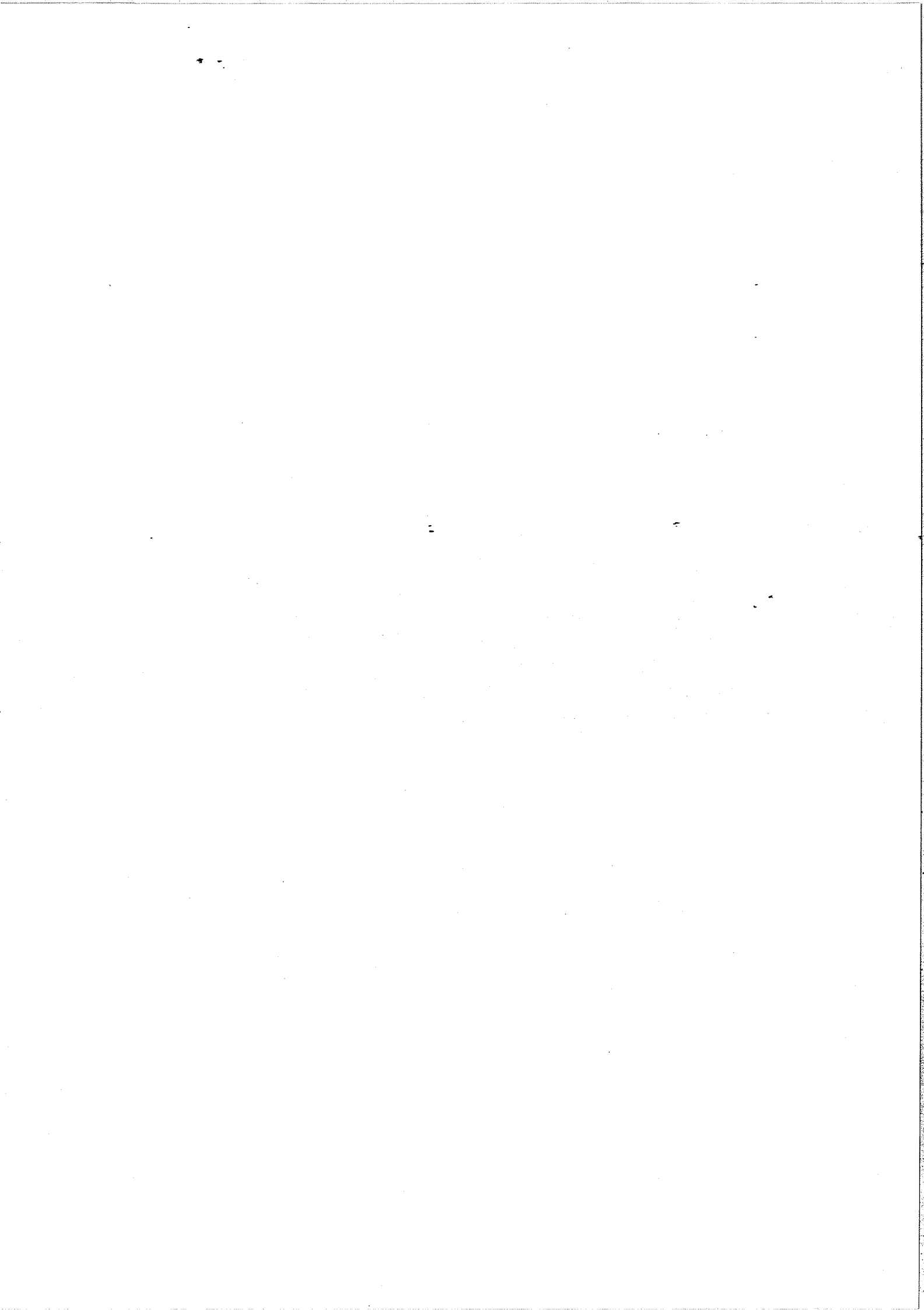
13 000 000 Ft

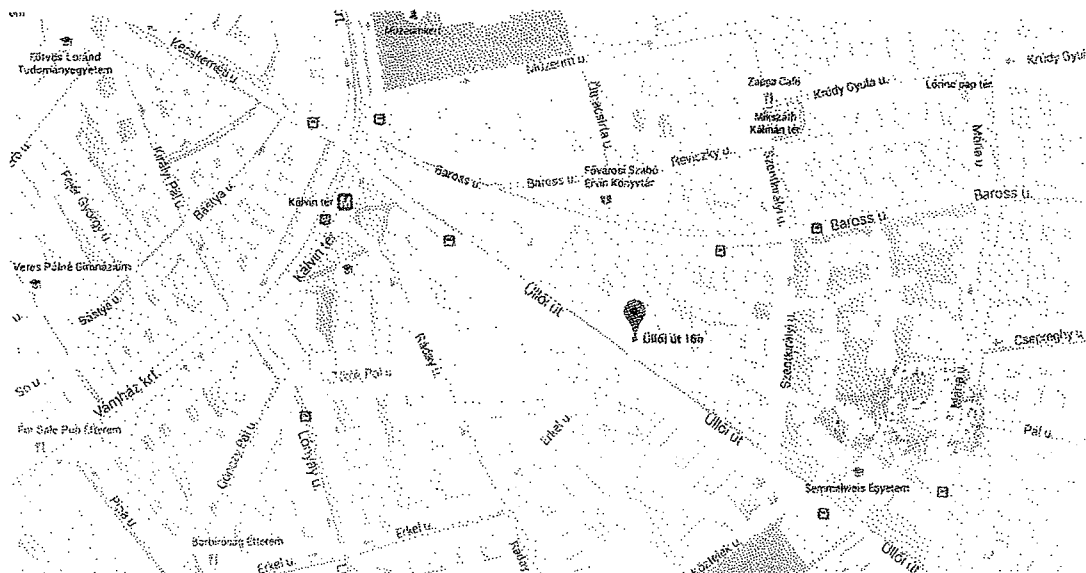
azaz, Tizenhárommillió- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.





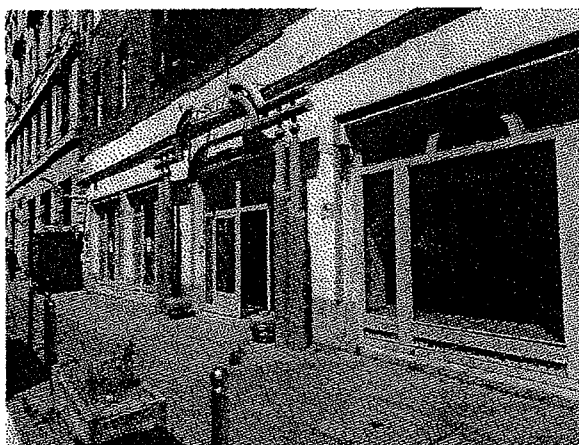
01. térkép



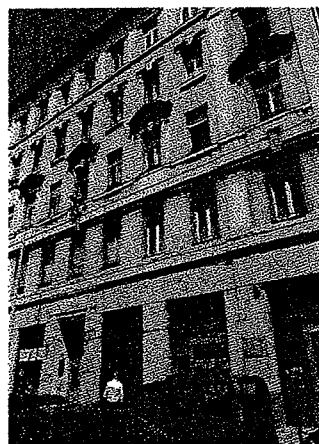
02. utcakép



03. homlokzat (Üllői út 18.)



04. homlokzat, bejárat (Üllői út 18.)



05. homlokzat, bejárat (Üllői út 16.B.)

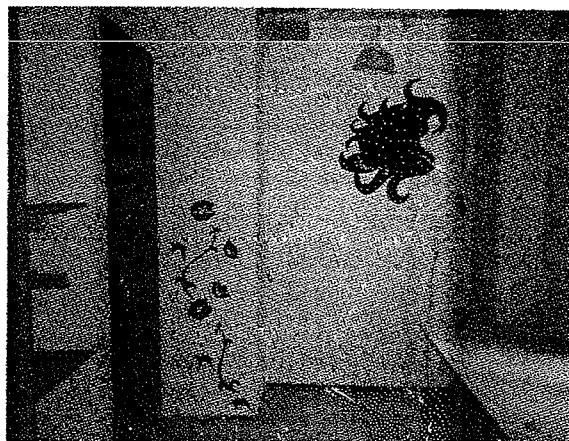
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Üllői út 16.B. Hrsz: 36763/0/A/48

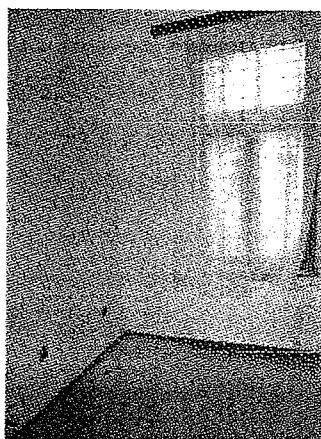
www.ertekbecselek.com



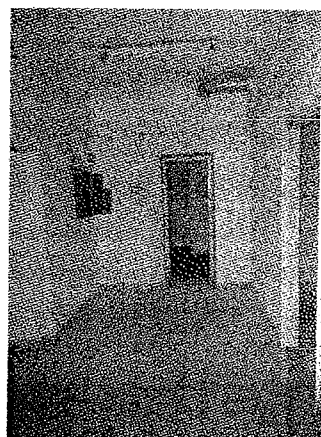
06.



07.



08.



09.



10.



11.

Wenot 2016. MAJ 13.

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Üllői út 18. szám (hrsz.:36764/0/A/1 és a 36764/0/A/3) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince üzlet forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2014. április 29.

KISFALU KFT.	
Frk. dátum:	2014. MAJ 14.
Hely:	
Iktatási szám:	HB - 294 / 5 / 2014.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap Egyéb:

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiség bérbeadási Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	ÜZLET
--------------------------------	--------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	ÜLLŐI ÚT 18.
HRSZ:	36764/0/A/1 3676460/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	147.706,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	96.600.000,- Ft
Dátuma:	2014. 04. 29.
Jóváhagyás (felülvizsg.) dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	ÜRES

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

INGATLANSZÁM ÉRTÉK NÖVEKEDÉS	
2015. —	⊕ 10%
2016. III. NÉ. —	⊕ 18%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	192.000 — Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	125.540.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.
Budapest 2016. 09. 26.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	ÜZLET (raktár, iroda, garázs, üzlet, büfé stb.)
--------------------------------	---

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	ÜLLŐI ÚT 18.
HRSZ:	36764/0/A/1 3676460/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft.	
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc	
Fajlagos forgalmi érték:	147.706,- Ft/m ²	FSZT: 523 m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	96.600.000,- Ft	PINCE: 262 m ² (50%)
Dátuma:	2014. 04. 29.	REDUKÁLT: 654 m ²
Jóváhagyás (felülvizsg.) dátuma:		

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	ÜRES

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

INGATLANPIACI ÉRT. NÖVEKEDÉS	
2015. —	⊕ 8%
2016. —	⊕ 16%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	185.000 — Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	120.990.000 — Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 03. 25.

Gódor László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 18. földszint
 Hrsz. : 36764/0/A/1; 36764/0/A/3-

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
 Jelenlegi bérlő : nincs
 A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint + pince (utcai)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
 Építési technológia : hagyományos, téglafal
 Alapterület : 756 m²; 28 m² Föld 525 m²
 Redukált alapterület : 654 m² Pince 262 m²
 Belmagasság : földszint: 4,2 – 4,4 m; pince: 3,0 m
 Eszmei hányad : 2.493/10.000
 Komfortfokozat : komfortos
 Társasház telkének területe : 1.455 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2014. április 17.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 147.706,-Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke : 96.600.000,- Ft
 azaz Kilencvenhatmillió-hatszázezer forint
 Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 29.000.000,- Ft
 azaz Huszonkilencmillió forint

Budapest, 2014. április 29.

Készítette:

2016. ÉVI AKTUALIZÁLÁS

INGATLANPIACI ÉRTÉKESÍTÉS

2015. ÉV + 8 %

2016. ÉV + 15 %

185.000/m² = 120.990.000

2016.02.08.

Grifon Property Kft.
 1139 Budapest, Váci út 95.
 Adószám: 22679026-2-41
 Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1 hrsz-ú földszint + pince üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2014. április 17.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2014. április 08.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Üllői út 18. alagsor
Helyrajzi szám	: 36764/0/A/1; 36764/0/A/3
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 756 m ² ; 28 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad;
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tető szerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, gyenge állapotú
Értékelt ingatlan	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű, tüvegezett portálajtó és faszerkezetű ablakok, közepes állapotúak,
belső nyílászárók	: fém- és faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, cementlap, járólapp, pvc burkolat, jó-közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, lambériázott, tapétázott, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: cirkó, villanybojler

Az értékelte ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. A társasház az Üllői úton, a Szentkirályi utca és a Szabó Ervin tér között lévő társasház földszintjén és pincéjében található, az Üllői útról közvetlenül megközelíthető. Az ingatlan földszinti részéből nyílik a pince. Az utcafronton lévő 36764/0/A/3 helyrajzi számú 1 helyiségből álló üzlet összenyitásra került a 36764/0/A/1 helyrajzi számú ingatlannal. A 36764/0/A/3 helyrajzi számú üzlet a 36764/0/A/1 helyrajzi számú üzlet utcai bejárata mögött kialakított szélfogóból nyíló ajtón keresztül közelíthető meg. A földszinti rész üzlethelyiségei a társasház udvara alá is benyúlnak, ahol átriumos kialakítással felülvilágító ablakok biztosítják a természetes megvilágítást. A földszinten és a pincében is több kisebb és egy nagyobb helyiségre osztott a vizsgált ingatlan. A szinteket 500 kg teherbírású teherlift köti össze. A földszinten üzlethelyiségek, irodák és vizesblokkok, a pincében raktárak és légtechnikai gépészeti helyiség található. A vizsgált ingatlanban minden közmű kiépített. A belmagasság a földszinten 4,2 – 4,4 m, a pincében 3,0 m. A külső nyílászáró fémszerkezetű, üvegezett portálajtó és faszerkezetű portálablakok, közepes állapotúak.

A belső ajtók fém- és faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, mely a földszinten pvc-vel, járólappal, a pincében cementlappal burkolt, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, lambériázottak, tapétázottak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak. A fűtést cirkó szolgáltatja a földszinten légbefúvással, a pincében radiátorok segítségével. A használati meleg vizet villanybojler adja.

Össességében az ingatlan jó-közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségekben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
földszint			
Üzlettér	27,78	100%	27,78
Közlekedő	42,96	100%	42,96
Raktár	7,87	100%	7,87
Raktár	9,77	100%	9,77
Üzlettér	78,55	100%	78,55
Üzlettér	160,35	100%	160,35
Üzlettér	84,65	100%	84,65
Üzlettér	73,77	100%	73,77
WC	0,68	100%	0,68
Mosdó	3,35	100%	3,35
WC	0,54	100%	0,54
Mosdó	2,43	100%	2,43
WC	1,21	100%	1,21
Öltöző	10,30	100%	10,30
Közlekedő	5,49	100%	5,49
Lépcsőház	13,24	100%	13,24
földszint összesen	522,94		522,94
pince			
Lépcsőház	15,31	50%	7,66
Közlekedő	2,11	50%	1,06
Raktár	17,28	50%	8,64
Közlekedő	4,98	50%	2,49
Közlekedő	7,43	50%	3,72
Teherlift	4,00	50%	2,00
Raktár	15,60	50%	7,80
Raktár	68,45	50%	34,23
Közlekedő	24,76	50%	12,38
Raktár	22,84	50%	11,42
Raktár	52,91	50%	26,46
Raktár	26,07	50%	13,04
pince összesen	261,74		130,87
Összesen	784,68		653,81
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	784,68		784,68
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	784,00		784,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 654,0 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Üllői út 18.	József körút	Üllői út	Rákóczi út	Somogyi Béla utca	Mária utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+pince	földszint+pince	földszint+pince	földszint	földszint+galéria	földszint+pince
Ingatlan hasznos összterülete	654	169	279	130	209	198
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	félkomfortos	komfortos
Építés éve	1900-as évek eleje	1907	1906	1905	1900	1894
Szerkezet, állapot	Tégla, jó-közepes állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, közepes állapot	tégla, közepes állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított áll.
Eladási ár Ft-ban		23 000 000	53 000 000	27 000 000	39 500 000	39 600 000
Eladás ideje		2013	2013	2013	2013	2013
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		136 095	189 964	207 692	188 995	200 000
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -15%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -5%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	rosszabb 5%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		rosszabb 10%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-10%	-25%	-5%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		129 290	170 968	155 769	179 545	170 000
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	161 114	azaz Egyszázötmillió-négyszázezer forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	105 400 000					

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.274 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Üllői út	140	250 000	1 786
2. Üzlet, földszint, József körút	100	190 000	1 900
3. Üzlet, földszint, Rákóczi út	250	250 000	1 000
4. Üzlet, földszint, Mária utca	102	200 000	1 961
5. Üzlet, földszint, Baross utca	230	570 000	2 478
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 820
A méret és pince miatti korrekció	-30%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 274
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			654
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			833 196
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			9 998 352
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			7 498 764
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			224 963
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			224 963
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			299 951
Kalkulálható költségek összesen, Ft			749 876
Éves üzemi eredmény, Ft			6 748 888
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			79 398 678
Befektetési kiadások			2 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			76 898 678
Hozadéki érték kerekítve, Ft			76 900 000

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	1 455	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	2 493	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	363	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	29 000 000	azaz Huszonkilencmillió forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	105 400 000	76 900 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	96 900 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Üllői út 18. szám alatti, 36764/0/A/1; 36764/0/A/3 hrsz-ú földszint + pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

96.600.000 Ft-ban,

azaz

Kilencvenhatmillió-hatszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2014. április 29.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

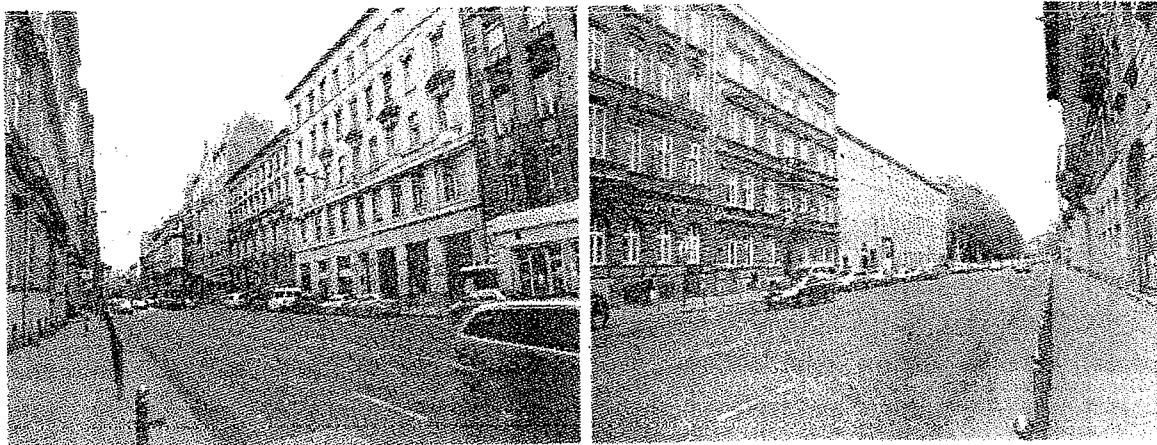
Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2014. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



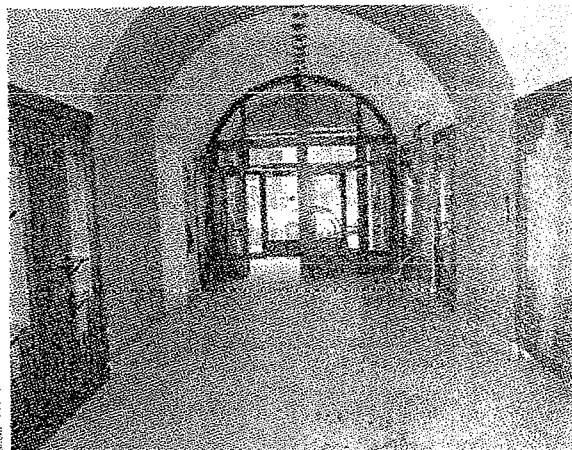
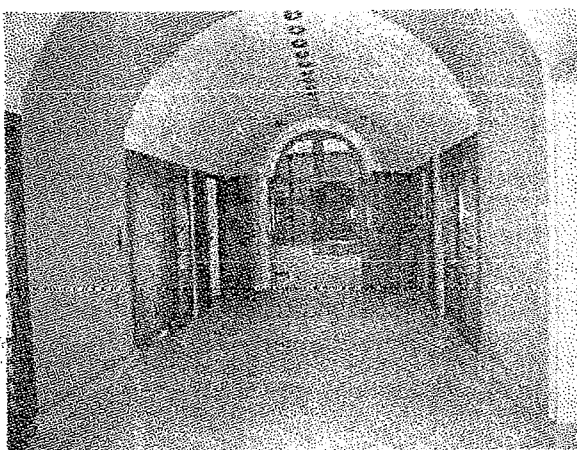
Az ingatlan utcai bejárata



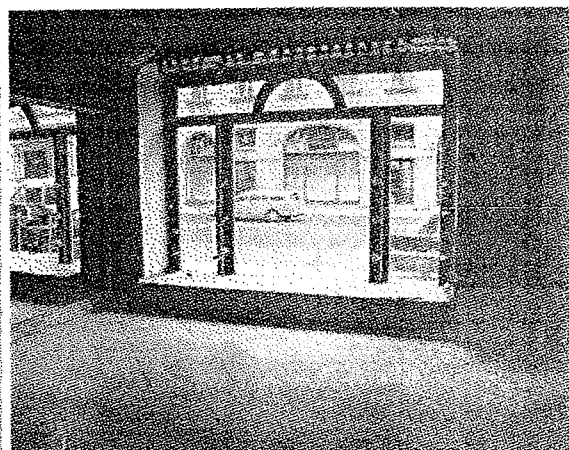
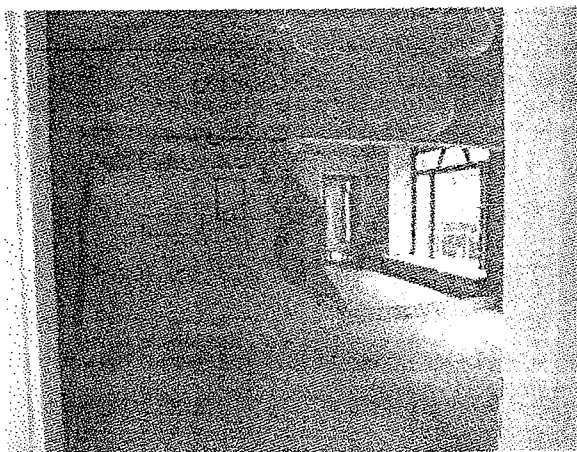
A bejárat mögötti szélfogó

2014. április 17.

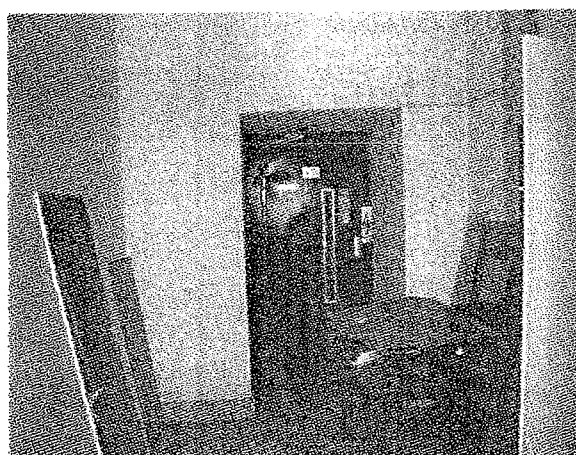
1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



Közlekedő



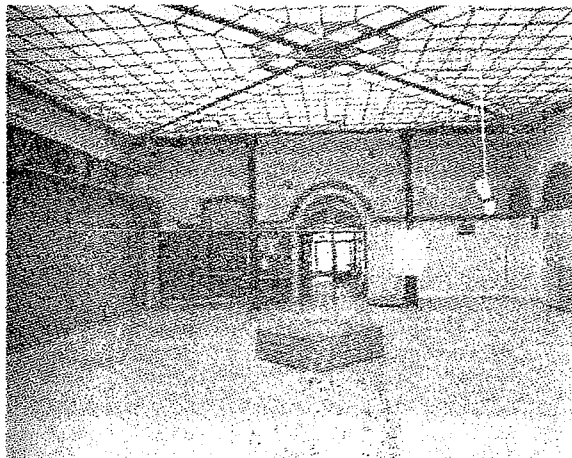
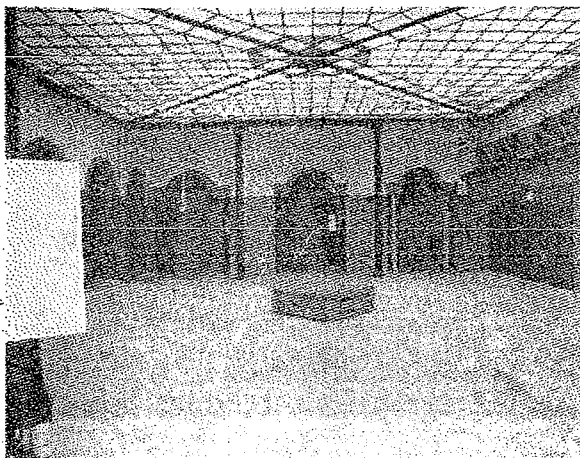
36764/0/A/3 hrsz-ú üzlethelyiség



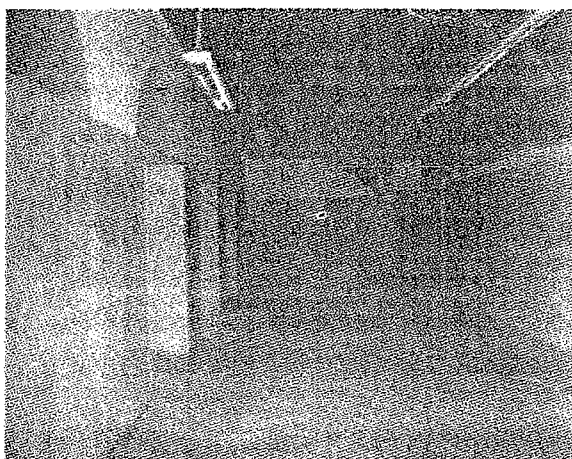
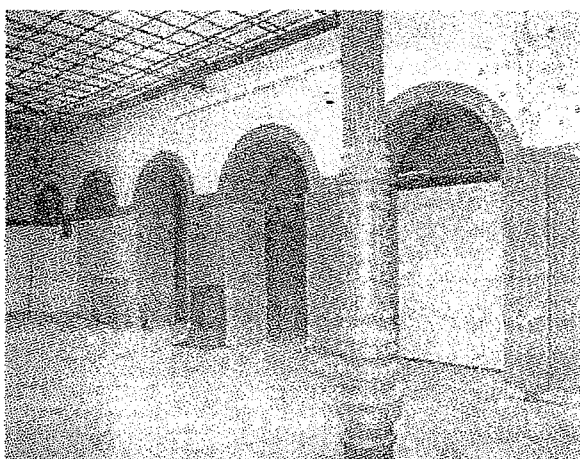
Teherlifthez kapcsolódó raktár

2014. április 17.

1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



Átriumos üzlettér



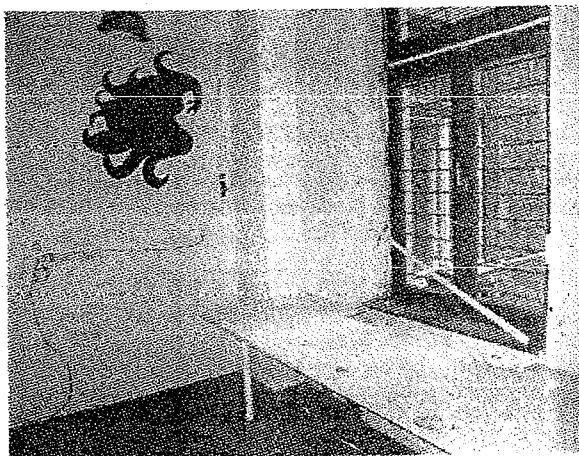
Átriumos üzlettérhez kapcsolódó raktárak



Átriumos üzlettérhez kapcsolódó raktárak

2014. április 17.

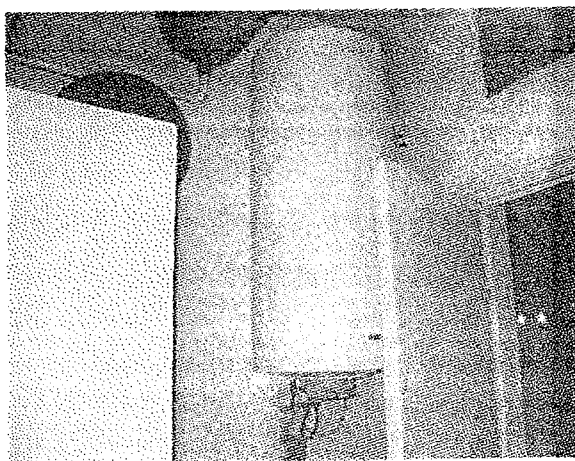
1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



Iroda



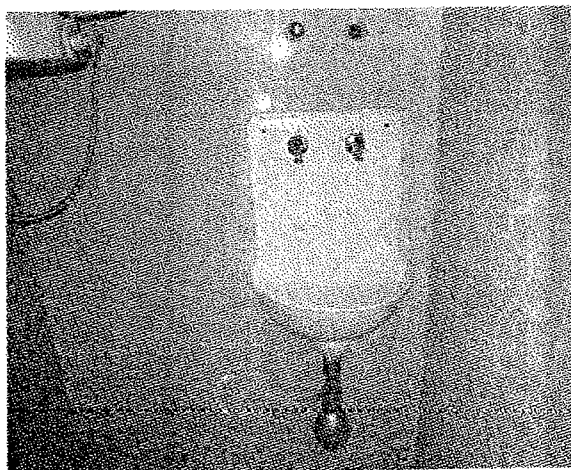
WC



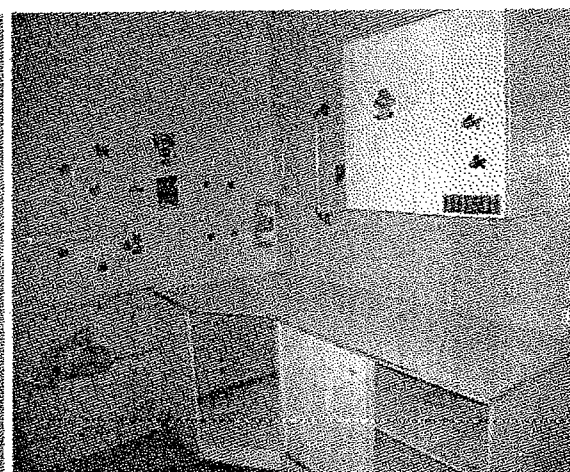
Villanybojler



Mosdó + zuhany



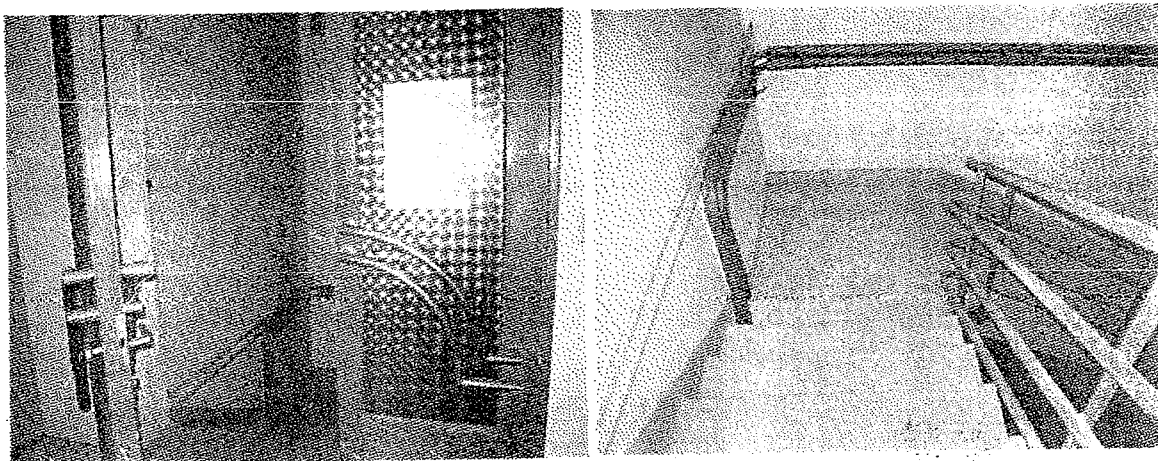
Falikút



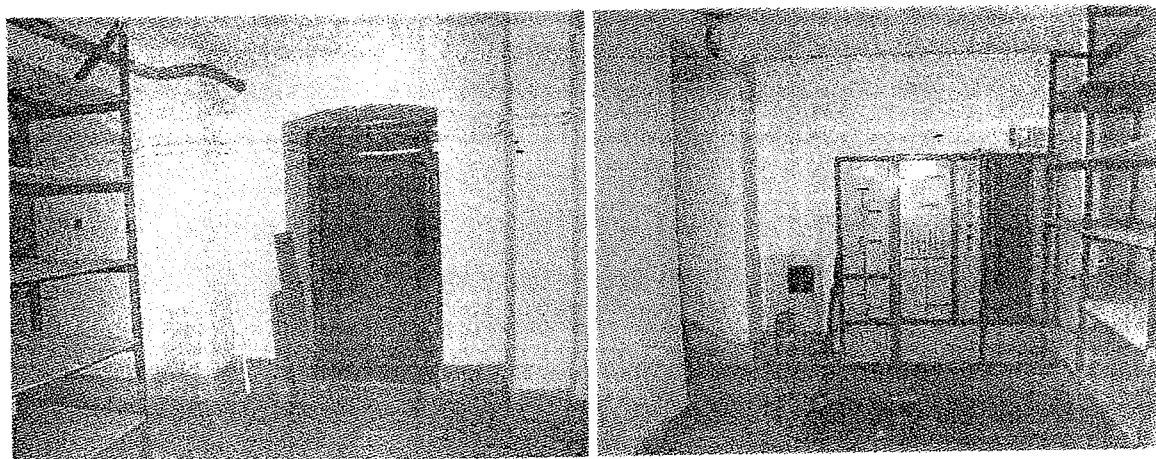
Konyha

2014. április 17.

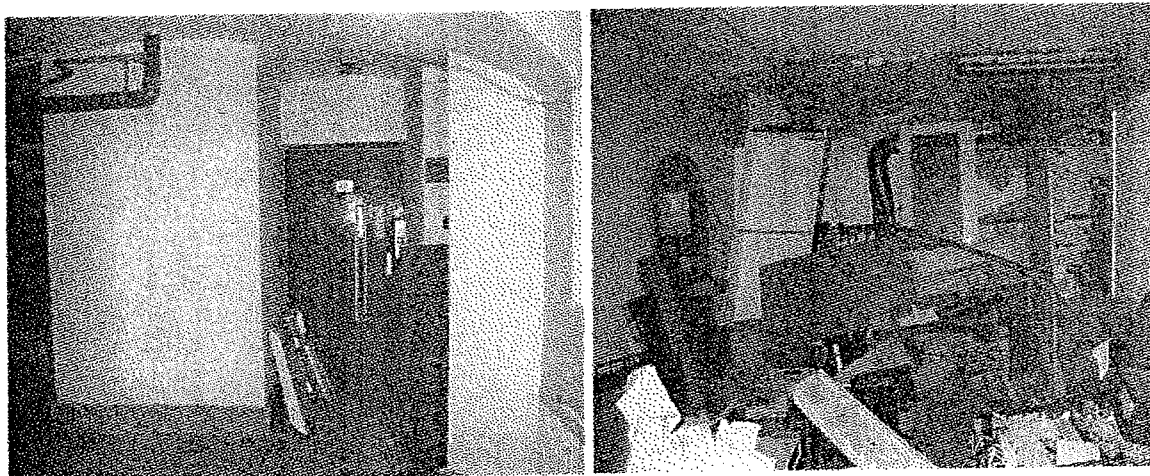
1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



Pincelejárát



Pinceraktár

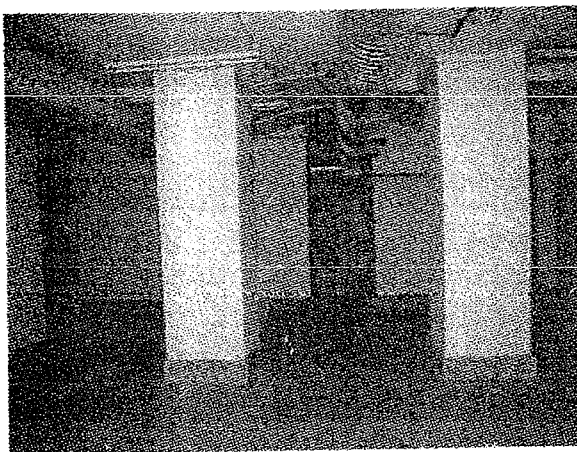


Téherlift előtere

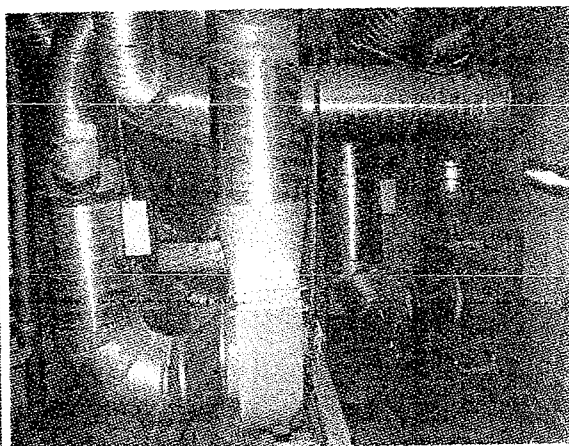
Pinceraktár

2014. április 17.

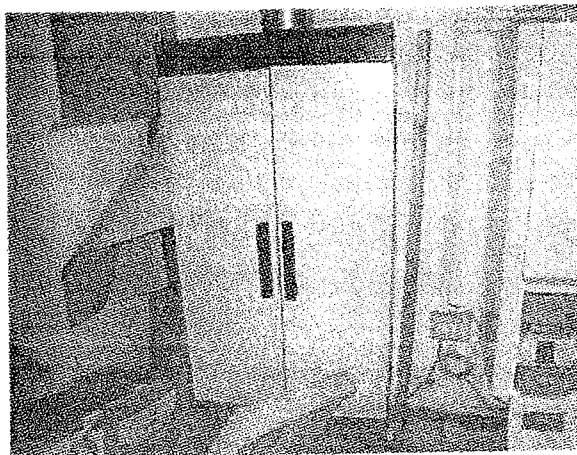
1085 Budapest, Üllői út 18. földszint + pince üzlet (Hrsz.: 36764/0/A/1; /3)



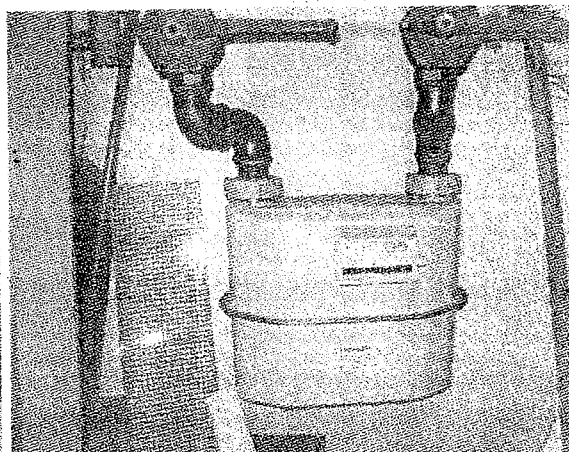
Pinceraktár



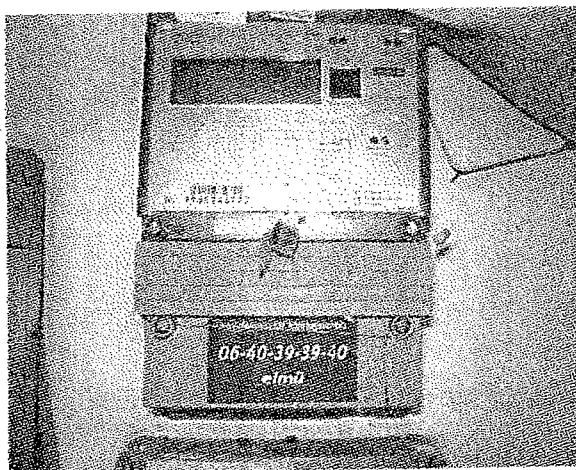
Légtechnikai terem



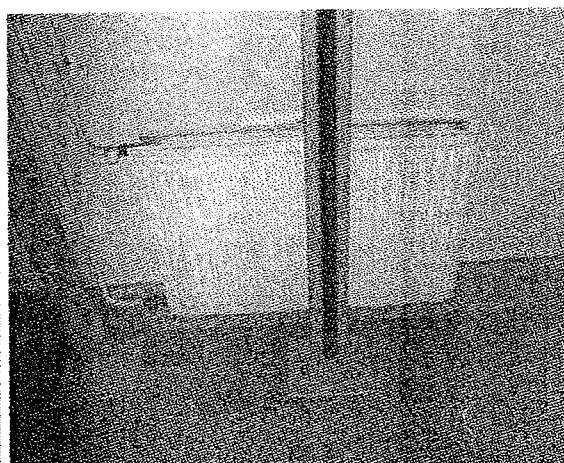
Cirkó



Gázóra



Villanyóra



Radiátor

2014. április 17.