



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/6

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. június 8.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nap u 21. és Vajdahunyad u. 24 szám alatt található ingatlanok nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítésére

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ *al*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Pd*

JOGI KONTROLL: *al*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

al
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, 427 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű, valamint a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú, 250 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan.

Az ingatlanokra vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra a JGK Zrt.-hez.

A Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatt található ingatlan tekintetében az értékbecslést az Euro-Immo Expert Kft. készítette el 2017. február 28-án, az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke 135.000.000,- Ft, mely értéket Gódor László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2017. május 10-én jóváhagyta. A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatt található ingatlan tekintetében az értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. készítette el 2017. március 13-án az ingatlanforgalmi szakvélemény

2017 MÁJ 31. *al*

al

alapján az ingatlan forgalmi értéke 122.810.000,- Ft, mely értéket Gódor László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2017. május 10-én jóváhagyta. Mivel az ingatlanok természetben egy tömböt alkotnak, ezért értékesítésük együtt javasolt, az együttes értékük 257.810.000,- Ft.

A Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti ingatlanon egy 15 lakásos, 3 emeletes épület található, összes hasznos alapterülete 1118 m². A 15 lakásból 3 jelenleg nem lakott, 8 lakó határozatlan idejű, 4 lakó pedig határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanon egy 11 lakásos, 2 emeletes épület található, összes hasznos alapterülete 963 m². A 11 lakásból 1 jelenleg nem lakott, 6 lakó rendelkezik határozatlan idejű, 2 lakó pedig határozott idejű bérleti szerződéssel, valamint az épületben 2 lakás esetében áll fenn jogcím nélküli használat. A lakások bérbeadásából, használatba adásából az Önkormányzatnak összesen 326.907 Ft bevétele származik havonta.

Mivel az ingatlanok jelenleg lakottak, ezek kiürítéséről gondoskodni szükséges. A vonatkozó költség- és feladatelemlés szerint, a bérleti jogviszony megváltása megközelítőleg összesen 125.261.000,- Ft összegben került meghatározásra. Ennek fedezetét a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a nyertes pályázó által megfizetett ajánlati biztosítékból, valamint a nyertes pályázó által befizetendő vételárelőlegből kívánja biztosítani.

A Nap u. 21. szám alatti ingatlan területén található egy transzformátorállomás. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felvette a kapcsolatot ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.-vel és kérte nyilatkozat kiadását a transzformátorállomás műszaki specifikációjával kapcsolatban. A transzformátorállomás jogi, műszaki adatait a pályázati dokumentáció tartalmazza.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, és Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú ingatlanok együttesen történő elidegenítése

A minimális vételár összege: 257.810.000,- Ft

A pályázat bírálati szempontja: a két ingatlanra együttesen megajánlott legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték: 26.000.000,- Ft.

A két ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen.

A nyertes pályázóval előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a 26.000.000,- Ft-ot foglalóként fizet meg, amely megegyezik az ajánlati biztosíték összegével, valamint megfizet további 100.000.000 Ft vételárelőleget az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül. A bérleti jogviszonyok megszüntetésére az ajánlati biztosíték és a vételárelőleg megfizetését követően kerül sor. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakásokra kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap. A fennmaradó vételárrész kiegyenlítésére az adásvételi szerződés megkötését követően kerül sor, a 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására

vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 64. pontjában meghatározott határidők szerint.

Az ingatlan kiürítésének előkészítése a pályázat kiírásával egyidejűleg megkezdhető, de a konkrét kiürítésre az adásvételi előszerződés megkötését követően kerül sor, melyre az Önkormányzat az adásvételi előszerződés megkötésének dátumától 24 hónapon belül vállal kötelezettséget. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat az épületek kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet a Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzatnak nem felróható, érdekében kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatában foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, azzal, hogy a felhívás nyomtatott sajtóban, fizetős hirdetésként nem kerül közzétételre, de megjelentetésre kerül a www.ingatlan.com hirdetési portálon.

II. A betérjesztés indoka

Az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult, tekintettel arra, hogy az ingatlanok értéke meghaladja a 100 M Ft-ot.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A pályáztatással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlan elidegenítése esetén lesz, amennyiben a pályázatra érkezik érvényes ajánlat, és az eljárás érvényesen és eredményesen zárul.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontja alapján a 100 millió Ft feletti forgalmi értékű ingatlanok hasznosításával, elidegenítésével kapcsolatos döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzat irányadó.

A Versenyeztetési Szabályzat 11. pontja értelmében a nyilvános pályázati felhívást közzé kell tenni:

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

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

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

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, és Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú ingatlanok együttes, nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság
Határidő: 2017. június 8.

- 2.) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, és Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú ingatlanok együttesen történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a két ingatlan együttes minimális vételára: 257.810.000,- Ft
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a két ingatlanra együttesen megajánlott legmagasabb vételár
- c.) a két ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság
Határidő: 2017. június 8.

- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság
Határidő: 2017. június 12.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóság
Határidő: 2017. szeptember 7.

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

Budapest, 2017. május 29.

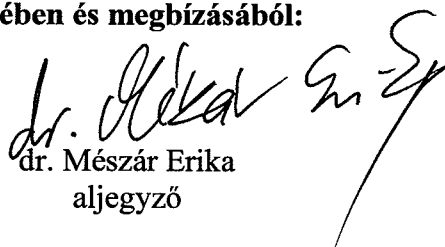

dr. Pesti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

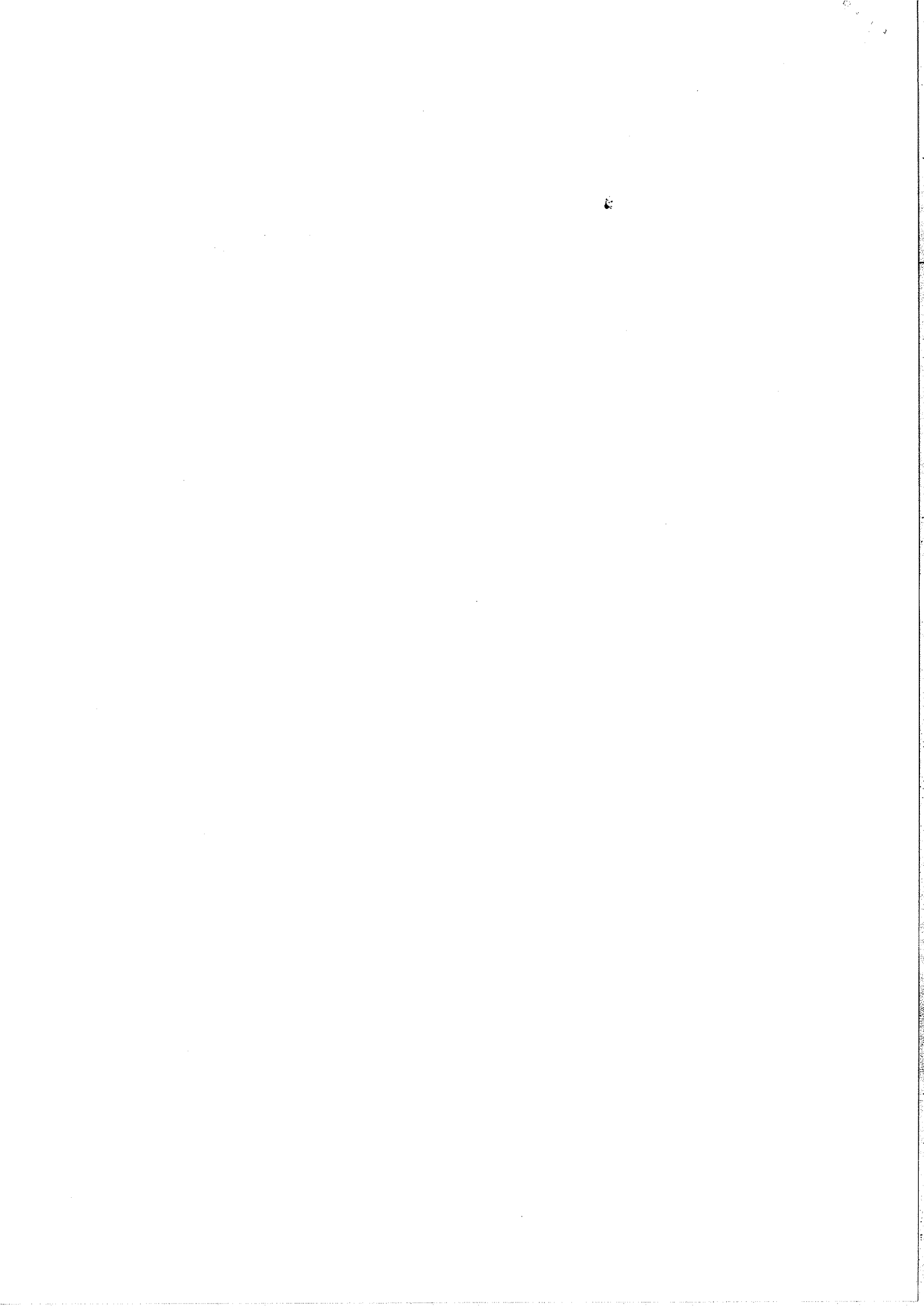
nevében és megbízásából:


dr. Mészár Erika
aljegyző

Melléklet:

- Pályázati felhívás
- Ingatlanforgalmi értébecslés





Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, és Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú ingatlanok együttesen történő értékesítésére.

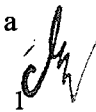
1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri 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 ingatlanok minimális vételára	
a Nap u. 21. szám alatti ingatlanra	135.000.000,- Ft
a Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanra	122.810.000,- Ft
Összesen:	257.810.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	26.000.000,- 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
A pályázattal érintett ingatlanok megtekinthetőek:	2017.06.13. és 2017.07.10. között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Önkormányzati Házkezelő Irodáján lehetséges
(1084 Budapest, Tavaszmező u. 2., Tel.: 06-1-
210-4928, 06-1-210-4929)

- Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:** 2017.07.11. 24⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
- A pályázatok leadásának határideje:** 2017.07.12. 10⁰⁰ óra.
- A pályázatok leadásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
- A pályázatok bontásának időpontja:** 2017.07.12. 11⁵⁰ óra.
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
- A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:** 2017.09.07.
- A pályázati eljárás nyelve:** magyar
- A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Elidegenítési Irodáján
Tel.: 06-1-216-6961

3. A pályázattal érintett ingatlanok:

- Címe:** Budapest VIII. kerület, Nap u. 21.
- Helyrajzi száma:** 35676
- Megnevezése:** kivett lakóház, udvar,
- Alapterülete:** 427 m²
- Közmű ellátottsága:** összközműves
- Terhei:** 3 + 14 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba; az ingatlanon jelenleg bérlők találhatók; az ingatlan területén található egy transzformátorállomás; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási



joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

valamint

Címe: Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24.
Helyrajzi száma: 35677
Megnevezése: kivett lakóház, udvar
Alapterülete: 250 m²
Közmű ellátottsága: összközműves
Terhei: az ingatlanon jelenleg bérlők találhatók; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlanokra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemények tartalmazzák.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- A Nap u. 21. szám alatti ingatlan területén található egy transzformátorállomás. A Bonyolító felvette a kapcsolatot ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt.-vel, és kérte nyilatkozat kiadását a transzformátorállomás műszaki specifikációjával kapcsolatban. A transzformátorállomás jogi, műszaki adatait a pályázati dokumentáció tartalmazza.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyronáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 112/2017. (V. 11.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles előszerződést kötni. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által kiürített ingatlanra, a teljesítésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül adásvételi szerződést kötnek.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdi az épületek kiürítését, amelyre 24 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy

- banki hitel felhasználásával

egyenlítsse ki.

Vevő a vételár

a) egy összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték és a vételárelőleg összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles az eladónak megfizetni,

b) a vételár banki hitelből történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték és vételárelőleg összegével csökkentett - 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére - a Budapest Fővárosi Önkormányzat, valamint a Magyar Állam 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 foglalónak minősül.

Az ingatlanok birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog lemondására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve a teljes vételár beérkezését követő 15 munkanapon 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/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyeztetési eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- c) szükség esetén az ajánlattevőtől az ajánlat lényegét nem érintő technikai-formai kérdésekben írásban felvilágosítást kérhet annak előrebocsátásával, hogy az ajánlattevő ezzel kapcsolatos írásbeli válasza semmilyen formában nem eredményezheti a versenyeztetési eljárásban tett ajánlatában megfogalmazott feltételek olyan megváltozását, amely az értékelés során a beérkezett ajánlatok sorrendjét módosítaná.

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közlésével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,

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

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, 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 2015. évi CXLIII. 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.



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

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére annak tudomásul vételével, hogy ezeket a Kiíró nem köteles elfogadni. Ajánlattevő köteles nyilatkozatot tenni arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezettel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

Amennyiben az ajánlattevő észrevételei, módosításra irányuló javaslatai a versenykorlátozás tilalmába ütköznek, vagy egyébként jogsértőek, úgy azokat a Kiíró mérlegelés nélkül köteles elutasítani.

Hiánypótlási eljárás során a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi előszerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok megtételére nem kerülhet sor.

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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

8. Az ajánlat formai követelményei

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

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

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az oldalak számának dokumentálásával – folyamatos számozással (az üres oldalakat is) 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, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. 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 képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e személy meghatalmazottja tehet.

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

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

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

11. A pályázatok bontása

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

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

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

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

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai



A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötettség 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:

- a két ingatlanra együttesen megajánlott legmagasabb együttes vételár.

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 együttes 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 1.000.000,- Ft, azaz egymillió 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 pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
- b) a beérkezett ajánlatok rövid értékelését,
- c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait,
- d) az ellenérték (vételár) meghatározásának szempontjait (ideértve a vételárat befolyásoló kötelezettségvállalásokat),
- e) a kikötött biztosítékok megfelelőségének szempontjait,
- f) a döntések indokát,
- g) a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését, az első két helyre javasolt pályázó megjelölését, ha erre mód van,
- h) a bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket.

14. Összeférhetetlenség

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

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pont),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,



d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.

15. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2017. szeptember 7-éig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

17. Egyéb rendelkezések

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

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

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

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 112/2017. (V. 11.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017. június 08.



Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

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, kizáró körülményről
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi előszerződés tervezet
11. számú melléklet: Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés



„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok 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, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése -
pályázat”

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a **Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlan
elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

A Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft

ÖsszesenFt, azazforint

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételével

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

**NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.



**„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok 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. Nyilatkozom, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalom az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő elhalasztásának napjai számával megegyezően.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás


15

„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
adó és adók módjára behajtható köztartozásról és a Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről

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

- Adó és adók módjára behajtható köztartozása * van / nincs;
- 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.
3.
4.

Alulírott kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények


a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

 A fent jelölt részről a megfelelő szöveg aláhúzendó.

**„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok 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


17

„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése -
pályázat”**

NYILATKOZAT

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



19

„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanokat** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Jm

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

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.)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testülete .../2017. (VI.08.)** számú határozata alapján egyfordulós, nyilvános pályázatot írt ki áll a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti, 35676 hrsz.-ú, 427 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű, valamint a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatti, 35677 hrsz.-ú, 250 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan együttes értékesítésére.

2.)

A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület .../2017. (....)** számú határozata szerint vevő.

3.)

Eladó tulajdonát képezik 1/1 arányban a Budapest VIII. kerület, 35676 hrsz.-ú, és 35677 hrsz.-ú ingatlanok.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. szám alatti 35676 hrsz.-ú ingatlan területén 15 db lakás található, amelyből 8 bérlő határozatlan idejű, 4 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 3 db lakás pedig üres, 3 + 14 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, valamint hogy az ingatlanon található egy transzformátor állomás.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 24. szám alatti 35677 hrsz.-ú ingatlan területén 11 lakás található, amelyből 6 bérlő határozatlan idejű, 2 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 2 db lakásnak jogcím nélküli használója van, 1 db lakás pedig üres.

Eladó tájékoztatja a vevőt, 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.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy 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.



4.)

Eladó el kívánja adni vevőnek, vevő pedig meg kívánja venni eladótól teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlanokat a jelen okiratban írt feltételekkel.

Az adásvételi szerződés megkötésének határideje az ingatlan kiürítésének és a lakásokra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

5.)

Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 24 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, a lakások bérleti díjából származó bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér kötelezettség az Önkormányzat terhére nem keletkezik.

6.)

A vételár Ft, azaz forint, mely a vevő által a pályázati eljárás során ajánlott vételár. A vételárat vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **26.000.000,- Ft, azaz huszonhatmillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a **befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett összeget, 26.000.000,- Ft összeget foglalónak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglaló jogcímen megfizetett 26.000.000 Ft összeget eladó részére**. Az ajánlati biztosíték, ezáltal a foglaló összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az ajánlati biztosítékon felül vevő a vételárból, 100.000.000 Forintot, azaz százmillió forintot vételár előleg jogcímén *vevő jelen előszerződés aláírásától számított 60 napon belül megfizet eladó részére az eladó által meghatározott bankszámlaszámra történő banki átutalás útján.*

A vételárból fennmaradó Ft-ot, azaz forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követően teljesíti a következők szerint.

a.) egy összegben történő fizetés esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon belül vevő köteles a vételárból fennmaradó Ft, azaz forint összeget megfizetni eladó részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előleghátralék kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végshátralék kiállítani Vevő részére.

b.) banki hitel felhasználása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon Vevő megfizeti Eladó részére az ingatlan vételárának 50 %-át, Ft-ot, azaz forintot, amelybe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül, a fennmaradó vételárat, Ft-ot, azaz forintot Vevő banki hitel felhasználásával fizeti meg eladó részére, az Eladó által vezetett számú bankszámlájára az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítés vevő részére történt sikeres kézbesítését követő 45 munkanapon belül.

Jm 7.)

Eladó az ingatlanok kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontig, előre egyeztetett időpontban adja birtokba az ingatlant, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli.

8.)

Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség eladót terheli.

9.)

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.

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

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



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, Nap u. 21. és Vajdahunyad u. 24. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”**

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

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

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték Nap u. 21, Vajdahunyad u. 24.**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük 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. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozás igazolása (beszerezhető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Ór u. 8., 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 bankszámlaszámáról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Az adásvételi előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

1. átlátható szervezet:

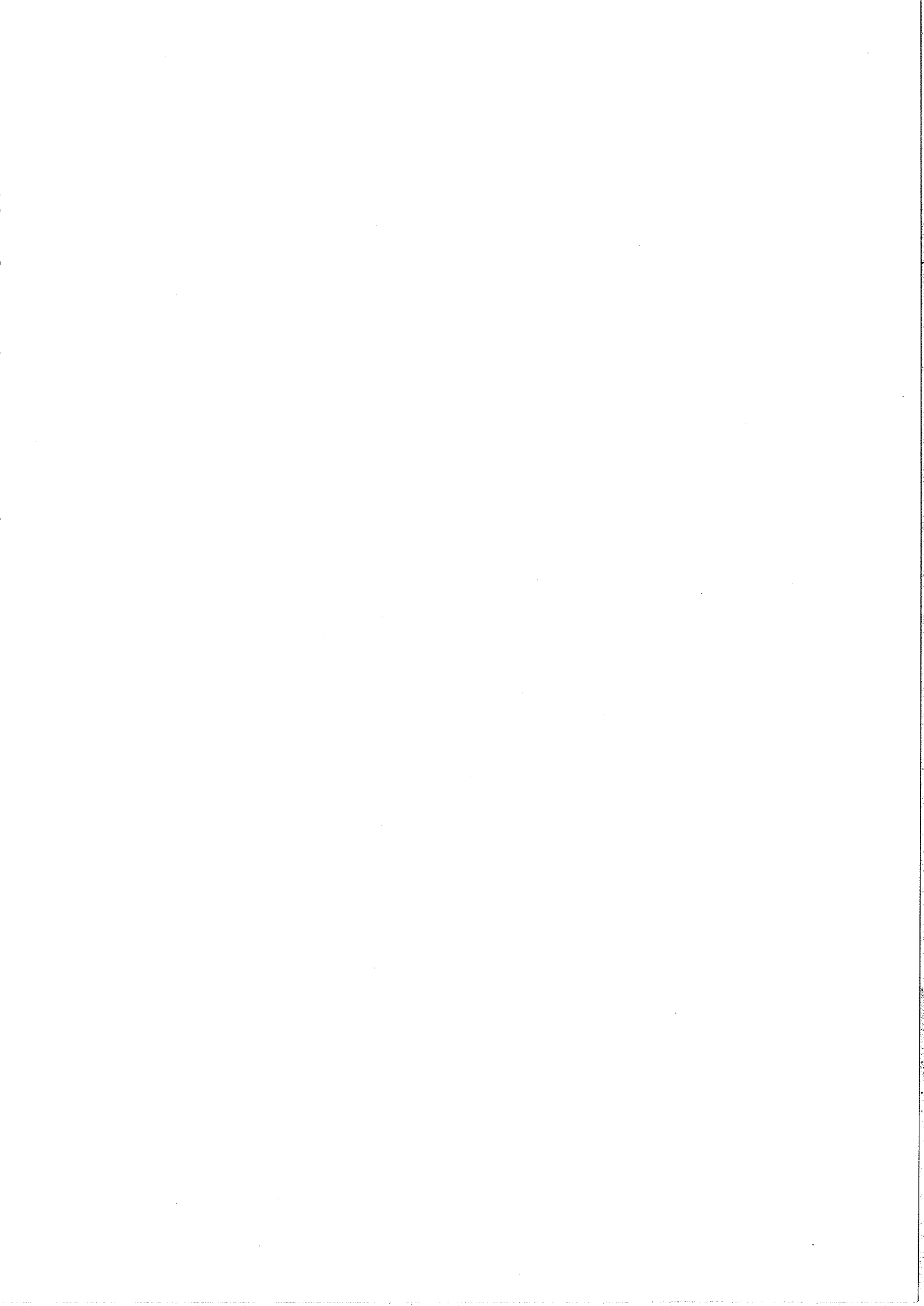
- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet,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

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

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

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


25





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

1082 Budapest VIII. Vajdahunyad utca 24. (hrsz: 35677)
szám alatti ingatlanról



Készítette:

Várszegi Dóra

Szakértői névjegyzék szám: 06673

Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:

Vékony Zoltán

Szakértői névjegyzék szám: 04442

Ingatlanvagyon-értékelő - értékelési ellenőr

Cég:

URBS Ingatlan Vagyonkezelő és Forgalmazó Kft.

Ingatlan-vagyonértékelői Lajstromszám: C00086/2010

Készült:

Budapest, 2017. március 13.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dóra Várszegi".

URBS
INGATLAN KFT.

1132 Budapest, Visegrádi u. 9.

Adószám: 10354771-2-41

Aláírás: MRS. 1/2006. Sz. 9/2005. sz. 11

A vizsgálat fordulónapja:

2017.03.13.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Zoltán Vékony".

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Az ingatlan értékelése, aktuális forgalmi érték meghatározása

- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Feltételezések és korlátozó feltétek

8.0 Mellékletek

- 8.1. fotók
- 8.2. számítási táblázat
- 8.3. térképrészlet
- 8.4. tulajdoni lap
- 8.5. Ingatlanvagyon – Kataszter
- 8.6. lakás lista

J. J.

3.0 Összefoglaló lap

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
-----------------------------------	-----------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Vajdahunyad utca 24.
HRSZ:	36677

3. TULAJDONMSZONYOK

Név/ Ingatlan tulajdonosa:	JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Cím:	1082 Budapest, Baross utca 65-67.
Teherlapon (TUL. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKELT JOG

tiszta tulajdonjog

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

6. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek nagysága:	250 m ²
Beépítési mód:	zártosú
Megközelíthetőség:	gépkocsi, autóbusz, villamos, metró
Közműellátottság:	víz, csatorna, villany, gáz
Felépítmények építési ideje:	1935.
Felépítmények állapota:	felújítandó/bontandó
Felépítmények száma:	1
Felépítmények szintszáma:	pincszint + földszint + 2 emelet + padlástér/lapostető
Bruttó összes terület (m ²):	1059
Nettó terület (m ²):	963
Egyéb:	-

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	lakóépület
Legjobb/legelőnyösebb/leggyakr. használat:	lakóépület

8. AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK

Értékelés elve:	piaci megközelítés, költségmódszer megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 nap
Értékelés fordulónapja:	2017.03.13

Az ingatlan forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 360 nap értékesítési idő feltételezésével

Meglévő lakások összegzett piaci értéke	122 810 000 Ft
Költség alapú megközelítés	123 500 000 Ft
Végleges forgalmi érték	122 810 000 Ft

azaz százhuszonkettőmilliónyolcszázfőzezer forint

9. MEGJEGYZÉS

A vizsgált ingatlan a főváros VIII. kerületében, Józsefváros központi kerületrészen a Vajdahunyad utcában a Nap utca sarkától a 2. épület. A környék rohamosan fejlődő környék, új építésű társasházakkal, a Corvin plázzával. A lakóház egy pincszint + földszint + 2 emelet + padlástér/lapostető szintszámú, 11 lakásos lakóépület zártosúan álló beépítéssel.

Dátum: 2017.03.13
 Készítette: Várszegi Dóra
 Ellenőrizte: Vékony Zoltán

Józsefvárosi Önkormányzati Központ Zrt.
 A forgalmi értékkel
 EGYETÉRTÉK

(Signature)
 Czóder László
 Budapest, 2017. 03. 10. Igazságügyi szakértő

URBS
 INGATLAN KFT.
 1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
 Adószám: 10354771-2-41
 Számlasz.: MKB 10300002-20319351-00003285

(Signature)

4.0 Megbízás

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, VIII. kerület, Ór utca 8.) megrendelése alapján az URBS Ingatlan Vagyonkezelő és Forgalmazó Kft. (1132 Budapest, XIII. kerület, Visegrádi utca 9.) elvégezte a **1082 Budapest VIII. Vajdahunyad utca 24. (hrsz 35677) sz. alatti ingatlan** értékelését forgalmi érték megállapítás céllal.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **1082 Budapest VIII. Vajdahunyad utca 24. (hrsz 35677) sz. alatti ingatlanra** vonatkozik, az esetleg ott lévő egyéb mobil berendezésekre, felszerelésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

A vizsgálat elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta:

- ◇ Tulajdoni lap másolat 2017. 03. 08- i keltezéssel
- ◇ Ingatlanvagyon - Kataster
- ◇ Lakás lista

4.3 Szakértői módszerek

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.



Alkalmazott alapterületek:

Bruttó szintterület: A szintek alapterületeinek összege a határoló falak külső felületeitől mérve, a fedett terasszal, gépkocsi tárolóval együtt.

Nettó alapterület: A szintek alapterületeinek összege az épület határoló falainak belső felületétől mérve, a belső szerkezeti falak, lépcsőházak, felvonóaknak számításán kívül hagyásával.

Nettó hasznos alapterület: A nettó alapterület azon része, ahol a belmagasság 1,9 m-nél nagyobb.

Redukált alapterület: Az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, kialakítású szintek hasznosságait vesszük figyelembe. Korrekciós szorzók alkalmazásával az eltérő szinteket egyneműsítjük, a teljes értékű szinteken kívüli területeket teljes értékű szintterületté alakítjuk át.

Az ingatlan értékelésénél forgalomképes, per, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételeztünk fel, azokon a kötelezettségeken kívül, amelyekre jelentésünkben kitértünk.

A rendelkezésünkre álló irat tanulmányozásával egy időben, **2017. március 13-án** helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle alkalmával a bejutást nem biztosították, így az ingatlan értékbecslés, megrendelő kérésére külső megtekintésével készült. Az ingatlan belső műszaki állapotára vonatkozó dokumentáció nem áll rendelkezésre, a kapott dokumentumok alapján teljes felújítása szükséges.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.

A szintek területi adatait a Megbízó tájékoztatása alapján rögzítettük, s azokat alapadatként kezeltük.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az értékelést a 7.3. pontban részletesen bemutatott 3 értékelési módszerrel végeztük el.

A felépítmény költség alapú értékelésénél az ÉTK Építőipari költségvetés 2016 c. kiadványát használtuk fel.

5.0 Általános leírás

5.1 Környezet

A vizsgált ingatlan a főváros VIII. kerületében, Józsefváros központ térségében, a Vajdahunyad utcában a Nap utca és a Práter utca közötti szakaszon található. A vizsgált ingatlan előtt az út szilárd aszfalt burkolatú, parkolás korlátozott számban az utcán, fizetős övezetben megoldott. A tömegközlekedést biztosító villamos és metró cca. 150-200 méteren belül elérhetőek.

A környék infrastrukturális ellátottsága kitűnő. Bevásárlásra a közeli Corvin Plázában és a közeli kisebb üzletekben van lehetőség. Az alapellátást biztosító intézmények (bölcsőde, óvoda, iskola, kórház, orvosi rendelő, gyógyszertár stb.) 1 km körzeten belül megtalálhatók.

Az ingatlanpiacot megvizsgálva a vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok iránt eladás és bérbeadás tekintetében egyaránt kiegyensúlyozott, közepes keresletet és kínálatot tapasztalunk, továbbá a környék folyamatosan fejlődő terület, ezért az ingatlan árára jellemzően minimum inflációkövető áremelkedést prognosztizálhatunk.

5.2 Telek

Budapest Főváros VIII. kerületi önkormányzat helyi városépítési szabályzatában foglalt előírások alapján:

Övezeti besorolás:	L1-VIII-2
Teleknagyság min:	500 m ²
Építménymagasság:	16 – 23 m
Beépítés módja:	zárt sorú
Bruttó szintterületi mutató max:	3,5 m ² /m ²
Beépítés mértéke terepszint alatt/felett max.:	85 %; 60 %
Zöldfelület min.:	15 %

A telek alakja egy hosszúkás téglalap. A területen jelenleg egy felújítandó, lakóépület áll. Utcáról nézve baloldalon lakóépülettel határos, a jobb oldalán pedig üres terület található.

Közműhelyzet / tervezett /

Vízellátás:

Az ingatlan a közműhálózatra rákötött.

Melegvízellátás:

A vagyon – kataszter szerint a lakások melegvíz ellátása egyedi.

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan a közműhálózatra rákötött.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan a közműhálózatra rákötött.

Gázellátás:

Az ingatlan a közműhálózatra rákötött.

Fűtés:

A vagyon – kataszter szerint a lakások fűtése ellátása egyedi.

Telefonellátás:

Az ingatlan a telefonhálózatra rákötött.

Egyéb:

-

5.4 Épületek, létesítmények

Az ingatlanon egy pincszint + földszint + 2 emelet + lapostető/padlástér szintszámú, 11 lakásos lakóépület áll.

Az épület 1935-ben épült, hagyományos építési móddal, kő és téglalapra helyezett, poroszsüveg boltozatú födémekkel, zárófödém csapos gerendafödém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel, lapostetőn bitumenes lemez szigeteléssel.

A négyszintes épület főbejárata az utcaszinten található teljesértékű homlokzatfelületekkel kialakítva. Külső és belső homlokzatán a vakolat jelentős része hiányzik. Az épület pincszintjén a födém jelentős részén (ahova bejutottunk) alá van támasztva, nedvesedik. A pincei nedvesedésnek köszönhetően az udvari homlokzat lábuzatán sok helyen a vakolat levált, hiányzik. A lépcsőház festése/vakolata helyenként hiányos, elavult, felújításra szorul. A lépcsőház mennyezete alá van deszkázva, a mennyezete erősen felújítandó állapotú. A függőfolyosók közepes állapotúak, kisebb felújítással rendbe hozhatók. Az épület padlástérében az utcafront felé egy jelentős rész

le van takarva. Az ácsolt fa szerkezet korának megfelelő állapotú, felújítással rendbe hozható. A tetőcserepek több helyen hiányosak, ezért a padlástérben beázások tapasztalhatóak. A széldezkázat farostlemezekkel van pótolva, mind az udvari, mind az utcai homlokzat esetében.

A lakásokat lakják, így azokba bejutni nem tudunk. A lakások műszaki állapotáról információt Megbízó nem biztosított (csak a komfortfokozatokról biztosított egy listát), így az épület általános műszaki állapotából kiindulva értékeltük.

Az épület összességében felújítandó állapotú.

Épület szerkezeti ismertetése

Alapozás:	kő és téglalap
Felmenő falazat:	hagyományos téglalap
Födémszerkezet:	pince szinten donga boltozat, közbenső födémek poroszsüveg boltozatú födémek, záró födém csapos gerenda födém
Tetőszerkezet:	ácsolt fa fedélszékkal, fa szerkezetű tető
Lépcsőszerkezet:	vasbeton
Bádorgozás:	horganyzott bádorg
Tetőfedés:	égetett cserép
Homlokzat:	vakolt-festett
Válaszfalak:	közös helyiségekben téglalap válaszfalak
Homlokzati nyílászárók:	fa tokszerkezetű, dupla üvegezésű ablakok
Belső ajtók:	közös helyiségben fa szerkezetű ajtók, függőfolyosóknál ablakos ajtók
Padlóburkolatok:	közös helyiségekben kőlap
Falburkolatok:	közös helyiségekben vakolt, festett

Az épület jelenlegi állapota:

Az épület felújítandó állapotú.

6.0 Az ingatlan értékelése, aktuális forgalmi érték meghatározása

6.1 Ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői

Érték növelő tényezők

frekvenciált negyedben fekszik
jól megközelíthető

Értékcsökkentő tényezők

műszaki állapot, keskeny telek kialakítás

6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2017.03.08-én kiadott hiteles tulajdoni lap – teljes másolat I. része szerint a budapesti ingatlan-nyilvántartásban **35677** hrsz-on szereplő ingatlan megnevezése kivett lakóház, udvar, a telek területe **250 m²**, mely a természetben Budapest VIII. Vajdahunyad utca 24. sz. alatt található.

A tulajdoni lap II. részének 3. sz. bejegyzései szerint az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban 1991. évi XXXIII. tv. 1. § jogcímén **JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT** 1082 Budapest VIII. Baross utca 65-67.

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz

Széljegy: nincs

Megjegyzés: nincs

9/10/2017

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően a négy fő értékelési módszer közül kettő alkalmazásával került meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Az alkalmazható négy módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Maradványelvű megközelítés

A telek értékének becsléséhez alkalmazható módszer, amely során a megépítendő ingatlan megvalósulás utáni feltételezhető összértékének, forgalmi értékének és az építési beruházás költségeinek különbségéből számítjuk a telek értékét. Az ingatlan értékét ebben az esetben a piaci, vagy a hozamszámítás módszerével számíthatjuk.

A két módszer alapján a társasházra kapott értékek a következők:

alkalmazott módszer	becsült érték
Költségmódszer	123 500 000.- Ft
Piaci összehasonlítás	122 810 000.- Ft

Mivel az ingatlan jelenleg is lakható állapotban van, azt folyamatos jelleggel lakják, ezért a két megközelítés közül a piaci összehasonlításon alapuló megközelítést fogadtuk el végső értéként.

A megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban a piaci összehasonlító módszert elfogadva **2017.03.13-i** érvénnyel a következő:

Fentiek alapján a **1082 Budapest VIII. Vajdahunyad utca 24. sz. alatti lakóház** valós piaci értékét a funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

122 810 000,- Ft

azaz **százhuszonkettőmillió-nyolcszázötven Ft** összegre becsüljük.

A valós piaci érték az egyes vagyonelemek közötti elméleti megoszlása a költségteljes megközelítés alapján:

Vagyonelem	Valós Piaci Érték
Földterület:	65 000 000.- Ft
Épület:	58 500 000.- Ft
Ingatlan Összesen:	123 500 000.- Ft

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletben közölt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet. A megállapított értékek csak a megadott célra használhatók fel. A megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

URBS
INGATLAN KFT
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41
számsz.: MKB 10300002-20319551-00003285

11/13

7.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

Mivel a lakásokba a helyszínelés idején nem lehetett bejutni, ezért a megállapított forgalmi érték feltétele a lakások műszaki önállósága.

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

8.0 MELLÉKLETEK

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.

Megbízás tárgya: ingatlan forgalmi érték megállapítása
Cím / Település: 1082 Budapest
Utca / Házzám: Vajdahunyad utca 24.
Hrsz: 35677

Ért. tul. hányad: 1/1
Teleknagyság: 250
Kizár. haszn. telek: 250

Szemle: 2017.03.13
Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

KÖLTSÉGMÓDSZER ÖSSZEGZÉS = (ÚJ ÉRTÉK - FIZIKAI ÉS ERKÖLCSI ÉS KÖRNYEZETEI AVULÁS) + TELEK PIACI ÉRTÉKE

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlago piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
építési költség				0%	0%	58 500 000
telekérték	250,00	250,00	259 530	0%	0%	65 000 000
Összesen:						123 500 000

KÖLTSÉGMÓDSZER NETTÓ ÉRTÉK ÖSSZESEN: 123 500 000 Ft

ÉPÍTMÉNY ÚJ ÉS AMORTIZÁLT ÉRTÉKE

Értékelés	Építés	Valódi	Kiig	Gazdasági	Terület	Terület	Új Fajl.	Teljes	Fizikai	Piaci	Amortizált
	éve	életkor	életkor	életkor	nettó	bruttó	éÉrték	új Érték	avulás	avulás	érték
	(év)	(év)	(év)	(év)	(m2)	(m2)	(Ft/m2)	(Ft)	(%)	(%)	(Ft)
pince	1935	82	0	100	152,0	167,2	150000	22 800 000	30%	40%	6 840 000
nem lakófunkci	1935	82	0	100	40,0	44,0	175000	7 000 000	30%	40%	2 100 000
lakóterület	1935	82	0	100	402,7	443,0	250000	100 680 000	30%	40%	30 204 000
erkély	1935	82	0	100	0,0	0,0	125000	0	30%	40%	0
közösségi terek	1935	82	0	100	368,0	404,8	175000	64 400 000	30%	40%	19 320 000
Összegzés:					962,7	1059,0		194 880 000			58 500 000

JM

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.

Megbízás tárgya: ingatlan forgalmi érték megállapítása
 Cím / Település: 1082 Budapest
 Utca / Házsám: Vajdahunyad utca 24.
 Hrsz: 35677

Ért. tul. hányad: 1/1
 Teleknagyság: 250
 Kizár. haszn. telek: 250

Szemle: 2017.03.13
 Értékelő: Várszegi Dóra - Vékony Zoltán

TELEK PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017
Irányítószám	1082	1084		1084		1081	
Település	Budapest	Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve	Vajdahunyad utca	Víg utca		Baross utca		Bezerédi utca	
Telek terület	250 m ²	555 m ²		869 m ²		771 m ²	
Jellemzők		A telek téglalap alapú, jó oldalirányú. Tengelyének tájolása K-Ny-i, felszínes sík. Három oldalról épületekkel és tömör kerítéssel, az utca felől drótfonattal bekerített. Az utcán minden közmű alapvezeték kiépített.		Az épület lehet lakóépület, irodaépület, esetleg parkolóház, vagy más célú is az érvényes rendeletek alapján. A Baross utca fizető parkolós. Terv vázlat áll rendelkezésre: - 33 lakasos lakóházra, - 70 szobás hoteleire, és		A terület tökéletes új építésű társasház létesítésére, L1-VIII.1 övezeti besorolású, terepszint felett 65%-ban, mélygarázs esetén terepszint alatt 100%-ban beépíthető, 15%-os zöld terület létesítése mellett. Az épület legnagyobb megengedett épület	
Eladási/kínálati ár		102,12 mill Ft		179,9 mill Ft		200 mill Ft	
Inflációkorrekció							
Kínálati ár korrekció		-10%		-10%		-10%	
NETTÓ Fajlagos ár		165 600 Ft/m ²		186 318 Ft/m ²		233 463 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti	20%		15%		15%	
	Infrastruktúra						
	Állapot						
	Jogi jelleg						
	Telek méret	15%		20%		15%	
	Egyéb	<i>Pl.: befejezettség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>			beépíthető		beépíthető
Korrigált fajlagos ár	259 530 Ft/m ²	223 560 Ft/m ²		251 529 Ft/m ²		303 502 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				65 000 000 Ft			

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS

ÉRTÉKELÉS

Megnevezés	nettó terület	terasz / erkély	galéria	figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár	Korrektció		Megállapított érték kerekítve
						fekvés	méret	
Fsz. 1/a	40,62	0,00	0,00	40,62	344 539	-5%	0%	13 300 000
Fsz. 2.	26,07	0,00	0,00	26,07	327 316	-5%	0%	8 110 000
Fsz. 3.	24,22	0,00	0,00	24,22	344 539	-5%	0%	7 930 000
1. em. 4.	75,61	0,00	0,00	75,61	295 536	0%	0%	22 350 000
1. em. 5.	34,2	0,00	0,00	34,20	327 316	0%	0%	11 190 000
1. em. 6.	24,75	0,00	0,00	24,75	344 539	0%	0%	8 530 000
2. em. 7.	64,15	0,00	0,00	64,15	295 536	0%	0%	18 960 000
2. em. 8.	38	0,00	0,00	38,00	327 316	0%	0%	12 440 000
2. em. 9.	26,05	0,00	0,00	26,05	344 539	0%	0%	8 980 000
2. em. 10.	26,05	0,00	0,00	26,05	344 539	0%	0%	8 980 000
NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK	40,00	0,00	0,00	40,00	51 073	0%	0%	2 040 000
Összesen:	379,72	0,00	0,00	379,72				122 810 000

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÁS ÖSSZESEN

122 810 000 Ft

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.

Alapadatok a helyi építési szabályzat alapján

Cím: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.
Hrsz: 35677
Telekterület: 250 m²

Hatósági előírások:

Övezet:	L1-VIII-2
Beépítési mód:	zárt sorú
Beépíthetőség terepszint alatt:	85%
Beépíthetőség terepszint felett:	60%
Építménymagasság:	16 - 23 m
Szintterületi mutató max:	3,5
Zöldfelület min.:	15%

24

Handwritten signature

ALAPTERÜLET SZÁMITÁS (megrendelő által biztosított adatok alapján)

PINCESZINT

funkció	terület
	152,0
Összesen:	152,0

FÖLDSZINT

funkció	terület	terasz/erkély
Fszt. 1.	23	
Fszt. 1/a	40,62	
Fszt. 2.	26,07	
Fszt. 3.	24,22	
Összesen:	113,91	0

1. EMELET


funkció	terület	terasz/erkély
1. em. 4.	75,61	
1. em. 5.	34,2	
1. em. 6.	24,75	
Összesen:	134,56	0,00

2. EMELET

funkció	terület	terasz/erkély
2. em. 7.	64,15	
2. em. 8.	38	
2. em. 9.	26,05	
2. em. 10.	26,05	
Összesen:	154,25	0,00

LAKÓ TERÜLETEK	402,72
NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK	40,00
KÖZÖS TERÜLETEK	368,00

Adat jellege / dátuma		Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017		
Irányítószám		1086		1084		1084		1082		1082			
Település		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest			
Közterület neve		Teleki László tér		Mátyás tér		Nagy Fuvaros utca		Nap utca		Nap utca			
Építés éve		1920		1912		1910		1900		1900			
Telek terület		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²			
Redukált alapterület		35 m ²		29 m ²		36 m ²		34 m ²		27 m ²			
Jellemzők		jó műszaki és újszerű esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv.: Villanyboiler), 1 + 1 félszoba 3. em-i, 29 lakásos épületben		Zártosorú, téglaszerkezetű, hőszig+két rétegű üvegezéssel ellátott, fa szerkezetű nyílászárók jó állapotban, udvari ablaktájolással., poroszsüveg födém, komfortos, Egyedi fűtésű, (1 + 0 félszoba),		Zártosorú, téglaszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott, műanyag szerkezetű nyílászárók jó állapotban, udvari ablaktájolással., monolit vasbeton födém, komfortos,		közepes műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: egyedi Gáz fűtés (mv.: Cirkó), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 1. emeleti		közepes műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv.: Gázboiler), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 2. emeleti			
Eladási/kínálati ár		14,2 mill Ft		13,25 mill Ft		12,9 mill Ft		13,99 mill Ft		15,5 mill Ft			
Inflációkorrekció		5%		5%		5%							
Kínálati ár korrekció								-10%		-10%			
NETTÓ Fajlagos ár		426 000 Ft/m ²		479 741 Ft/m ²		376 250 Ft/m ²		370 324 Ft/m ²		516 667 Ft/m ²			
Korrekció	Épület állapota												
	Lakás tájolása miatt												
	Állapot		-20%		-15%		-15%		-15%		-15%		
	Komfort fokozat		-10%		-10%		-10%		-10%		-10%		
	Telek méret												
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>											
Alapterület		10%				10%		10%					
Korrigált fajlagos ár		344 539 Ft/m ²		340 800 Ft/m ²		359 806 Ft/m ²		319 813 Ft/m ²		314 775 Ft/m ²		387 500 Ft/m ²	

54


Handwritten signature or mark in the top left corner.

Adat jellege / dátuma		Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017
Irányítószám		1086		1084		1084		1082		1082	
Település		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest		Budapest	
Közterület neve		Teleki László tér		Mátyás tér		Nagy Fuvaros utca		Nap utca		Nagy Templom utca	
Építés éve		1920		1912		1910		1900		1900	
Telek terület		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Redukált alapterület		35 m ²		29 m ²		36 m ²		34 m ²		40 m ²	
Jellemzők		jó műszaki és újszerű esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv.: Villanyboiler), 1 + 1 félszoba 3. em-i, 29 lakásos épületben		Zártosorú, téglaszervezetű, hőszigetelt rétegű üvegezéssel ellátott, fa szerkezetű nyílászárók jó állapotban, udvari ablaktájolással., poroszszüveg földém, komfortos, Egyedi fűtésű, (1 + 0 félszoba),		Zártosorú, téglaszervezetű, hőszigetelt üvegezéssel ellátott, műanyag szerkezetű nyílászárók jó állapotban, udvari ablaktájolással., monolit vasbeton földém, komfortos,		közepes műszaki és jó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: egyedi Gáz fűtés (mv.: Cirkó), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 1. emeleti		közepes műszaki és jó/közepes esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv.: Gázboiler), társasházi jelleg, 1 + 0 félszoba, 1. emeleti	
Eladási/kínálati ár		14,2 mill Ft		13,25 mill Ft		12,9 mill Ft		13,99 mill Ft		14,1 mill Ft	
Inflációkorrekció		5%		5%		5%					
Kínálati ár korrekció								-10%		-10%	
NETTÓ Fajlagos ár		426 000 Ft/m ²		479 741 Ft/m ²		376 250 Ft/m ²		370 324 Ft/m ²		317 250 Ft/m ²	
Korrekció	Épület állapota										
	Lakás tájolása miatt										
	Állapot	-20%		-15%		-15%		-15%		-5%	
	Komfort fokozat										
	Telek méret										
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...									
	Alapterület			-10%							
Korrigált fajlagos ár		327 316 Ft/m ²		340 800 Ft/m ²		359 806 Ft/m ²		319 813 Ft/m ²		314 775 Ft/m ²	

		Realizált adat 2016	Realizált ada 2016	Kínálati adat 2017	Kínálati adat 2017	
Irányítószám		1084	1085	1084	1082	
Település		Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Közterület neve		Nagy Fuváros utca	Baross utca	Lovassy László utca	Nap utca	
Építés éve		1902	1900	1910	1900	
Telek terület		0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	
Redukált alapterület		69 m2	80 m2	87 m2	67 m2	
Jellemzők		jó műszaki és újszerű esztétikai állapot, téglafalazat, összkomfortos:Lakás központi Gáz fűtés (mv:Cirkó), 2 + 1 félszoba 2. em-i, 18 lakásos épületben	közepes műszaki állapotú, - energetikai besorolású, Észlelt hiba: nincs észlelt hiba, Adatlap verzió:2.2.3., téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz (mv:Gázboyler), 2 + 1 félszoba	Zártsorú, téglaszerkezetű, két rétegű üvegezéssel ellátott, faszerkezetű nyílászárók jó állapotban, utcai-udvari ablaktájolással., gerendás béléselemes földem, komfortos, Egyedi fűtésű, (3 + 1 félszoba),	közepes műszaki és felújított esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: egyedi villany fűtés (mv.:Cirkó), társasházi jelleg, 2 + 1 félszoba, 1. emeleti	közepes műszaki és felújítandó esztétikai állapot, téglafalazat, komfortos: Egyedi Gáz fűtés (mv.:Gázboyler), társasházi jelleg, 2 + 0 félszoba, 3. emeleti
Eladási/kínálati ár		20,9 mill Ft	26,5 mill Ft	24,5 mill Ft	26,5 mill Ft	
Inflációkorrekció		5%	5%	5%		
Kínálati ár korrekció					-10%	
NETTÓ Fajlagos ár		318 043 Ft/m2	347 813 Ft/m2	295 690 Ft/m2	355 970 Ft/m2	
Korrekció	Épület állapota					
	Lakás tájolása miatt					
	Állapot	-20%	-10%	-15%	-20%	
	Komfort fokozat					
	Telek méret					
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...				
Alapterület			5%	10%		
Korrigált fajlagos ár	295 536 Ft/m2	254 435 Ft/m2	330 422 Ft/m2	280 905 Ft/m2	284 776 Ft/m2	

52

		Kínálási adat 2015		Kínálási adat 2015			
		1082	1082	1082	1086	1089	
Település		Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Közterület neve		Kis Stáció utca	Kisfaludy utca	Futó utca	Szerdahelyi utca	Diószegi S. utca	
Építés éve		1900	1900	1900	1900	1900	
Telek terület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Redukált alapterület		45 m²	64 m²	50 m²	50 m²	48 m²	
Jellemzők		utcai pinceszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	
Eladási/kínálási ár		1 mill Ft	2 mill Ft	3 mill Ft	4 mill Ft	2 mill Ft	
Inflációkorrekció		15%	15%	15%	15%	15%	
Kínálási ár korrekció							
NETTÓ Fajlagos ár		25 556 Ft/m²	35 938 Ft/m²	69 000 Ft/m²	92 000 Ft/m²	47 917 Ft/m²	
Korrekció	Épület állapota						
	Lakás tájolása miatt						
	Állapot		-10%	-10%	-15%	-5%	
	Komfort fokozat						
	Telek méret						
	Egyéb	<i>Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...</i>	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt -5%	épületen belüli fekvés miatt -5%	épületen belüli fekvés miatt -5%	épületen belüli fekvés miatt -5%
	Alapterület			15%	10%	10%	5%
Korrigált fajlagos ár	51 073 Ft/m²	25 556 Ft/m ²	35 938 Ft/m ²	65 550 Ft/m ²	82 800 Ft/m ²	45 521 Ft/m ²	

52

Képek

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



Utcakép



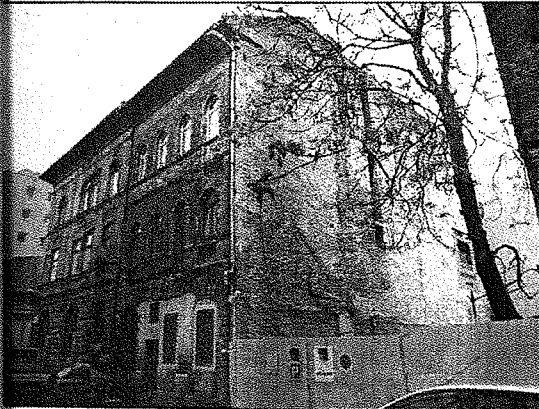
Utcakép



Környezet



Környezet



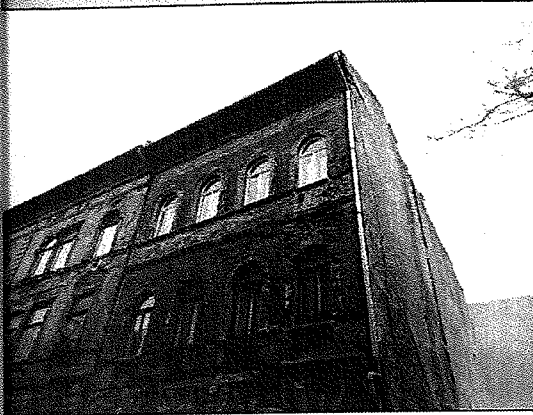
Homlokzat



Homlokzat

Képek

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Épület bejárata

JMF

Képek

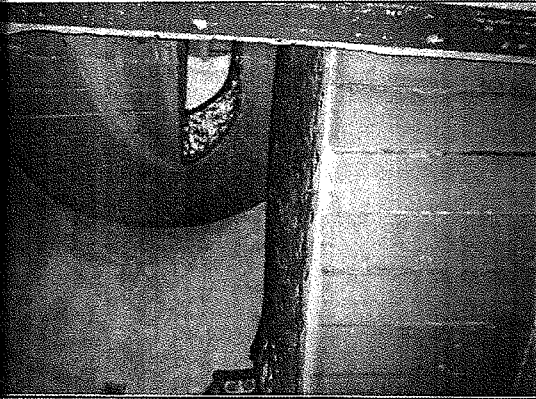
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



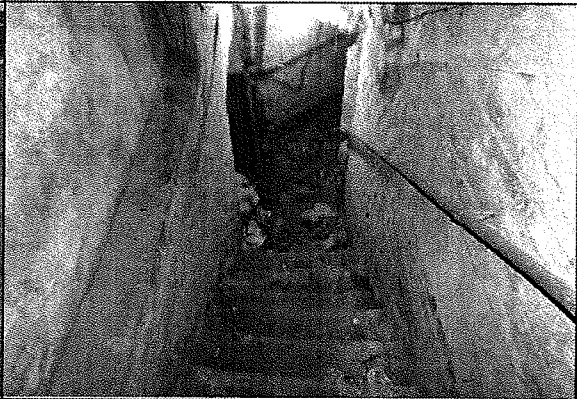
Kapualj



Lépcsőház



Lépcsőház



Lejárat a pincébe



Pincében aládúcolt földem

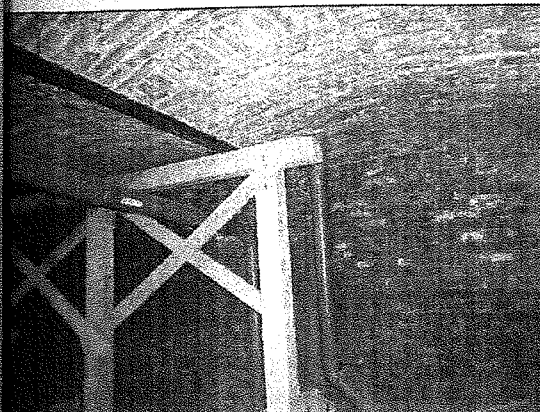


Pince

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of stylized, cursive letters.

Képek

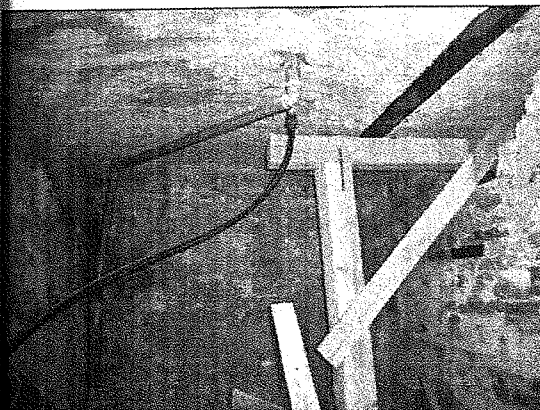
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



Pince



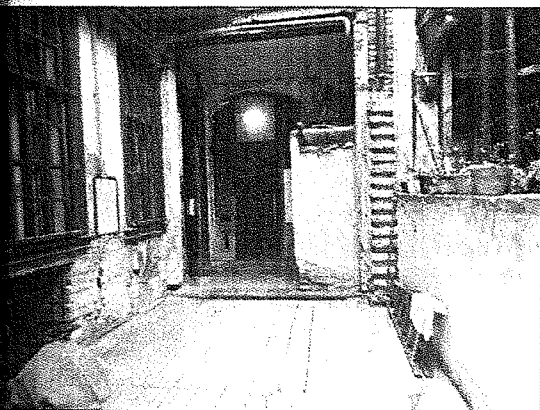
Pince



Pince



Udvar



Udvar

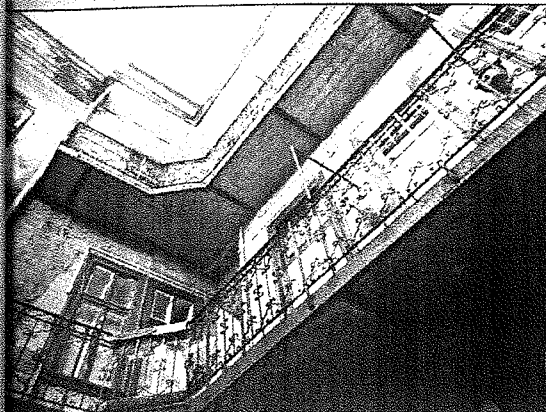


Függőfolyosók

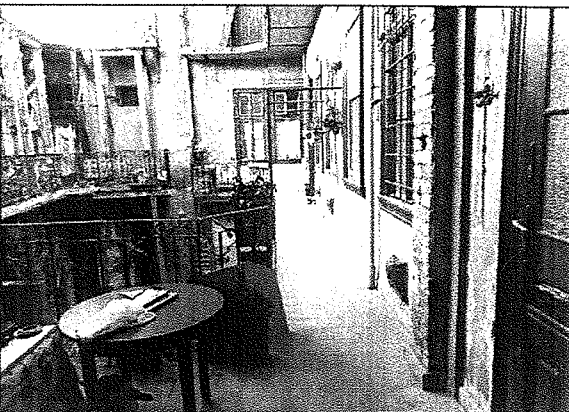
JMF

Képek

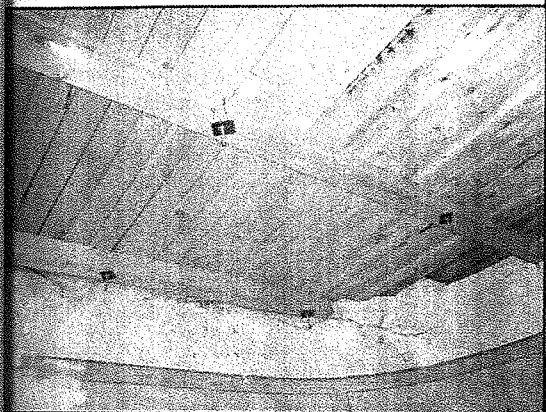
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



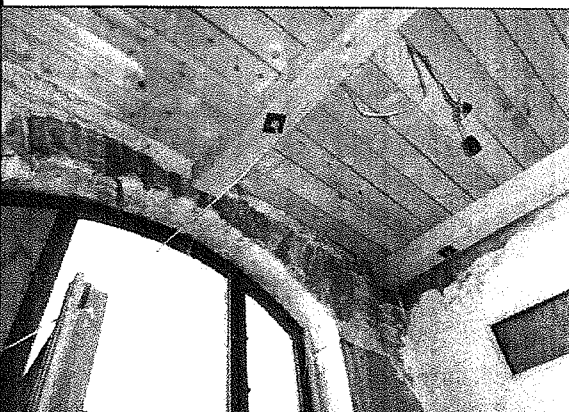
Függőfolyosók



1. emeleti függőfolyosó



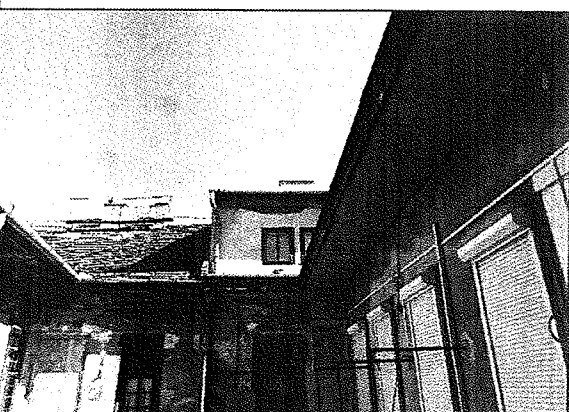
Lépcsőház mennyezete aládeszkázva



Lépcsőház mennyezete aládeszkázva



2. emelti függőfolyosó



Széldeszkázat helyett farost lemez

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Képek

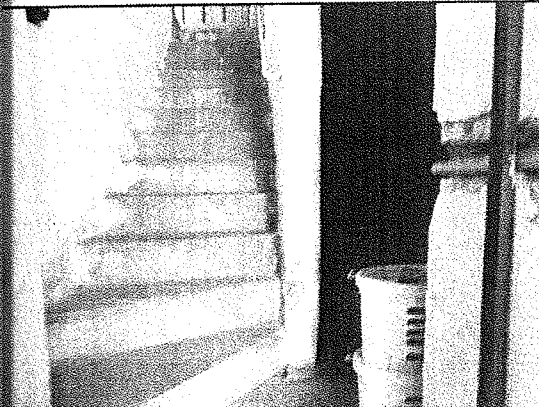
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



Széldeszkmázat helyett farost lemez



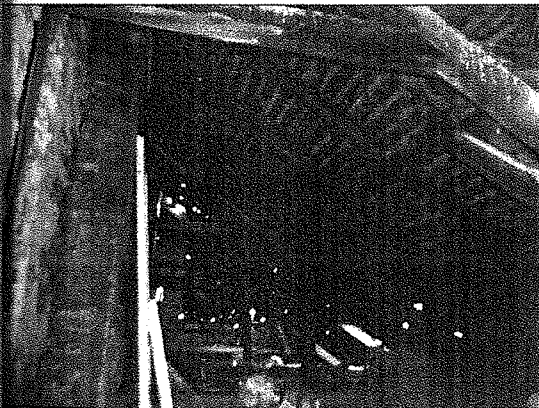
Széldeszkmázat helyett farost lemez



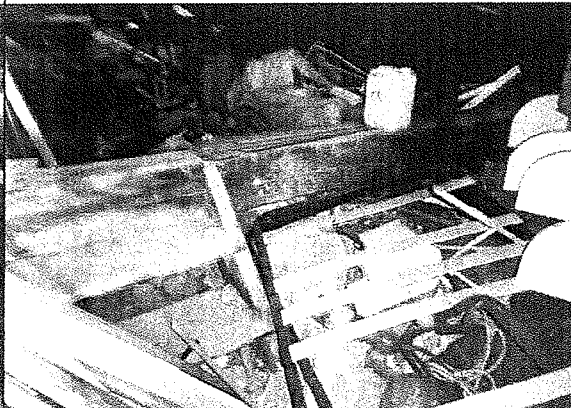
Feljárt a padlástérhez



Padlástér



Padlástér

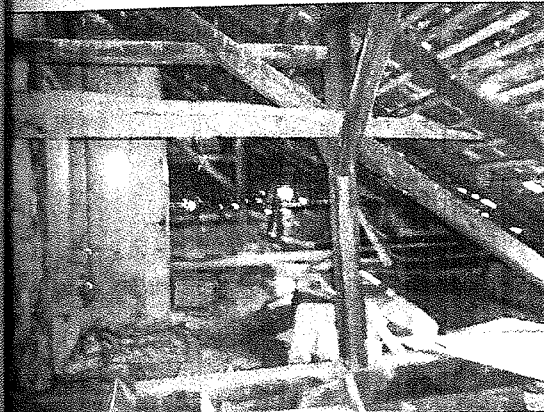


Padlástér

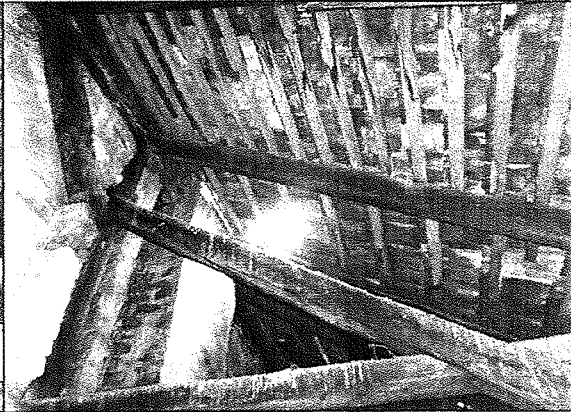
Jud

Képek

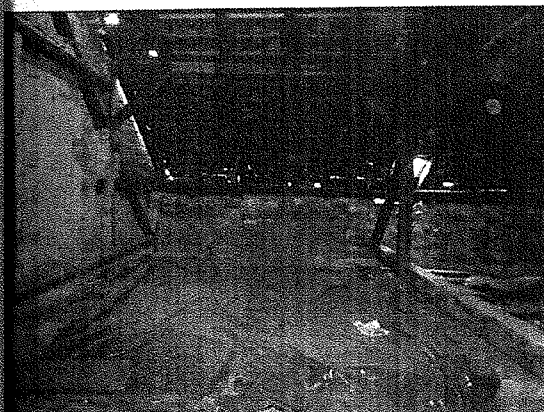
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 24.



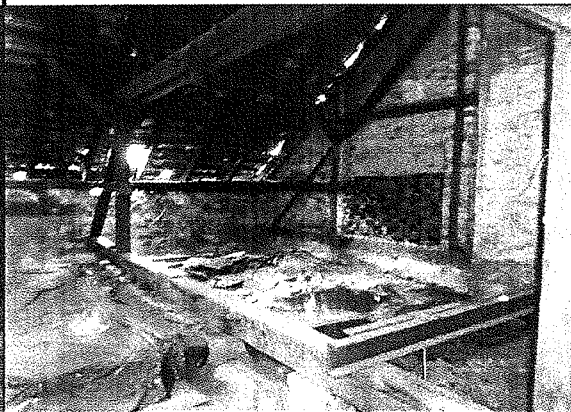
Padiástér



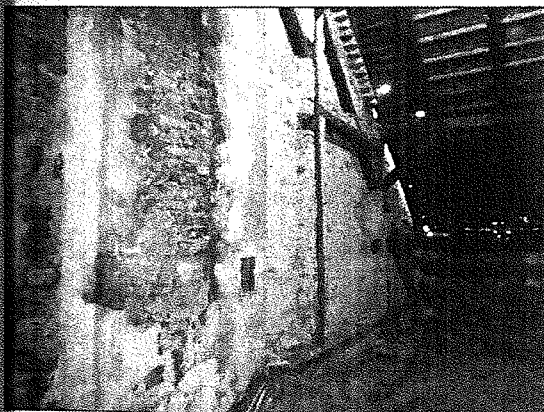
Padiástér



Padiástér



Padiástér



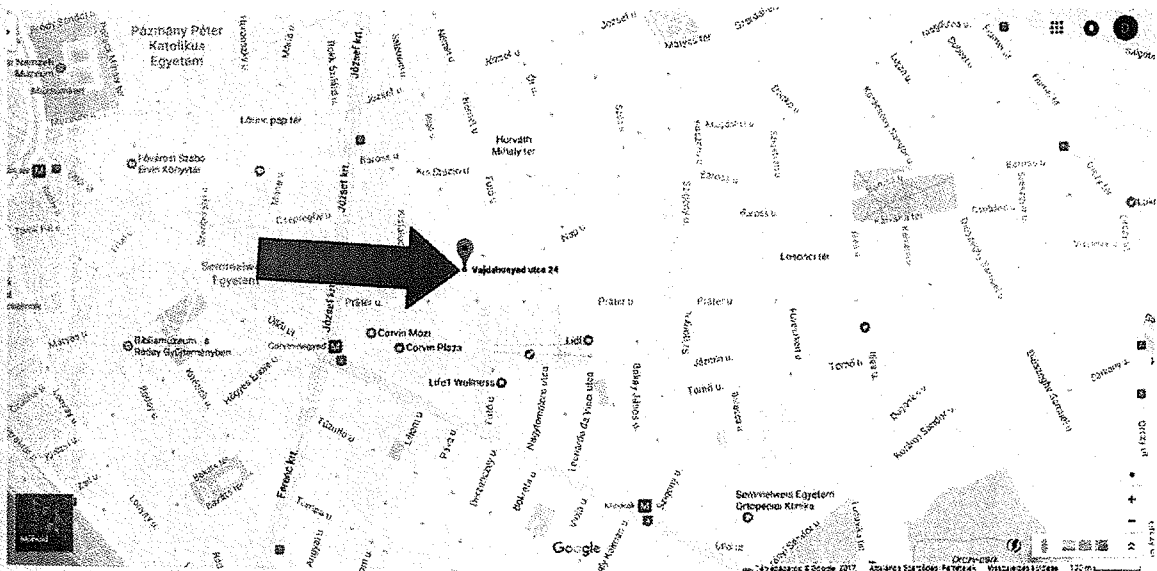
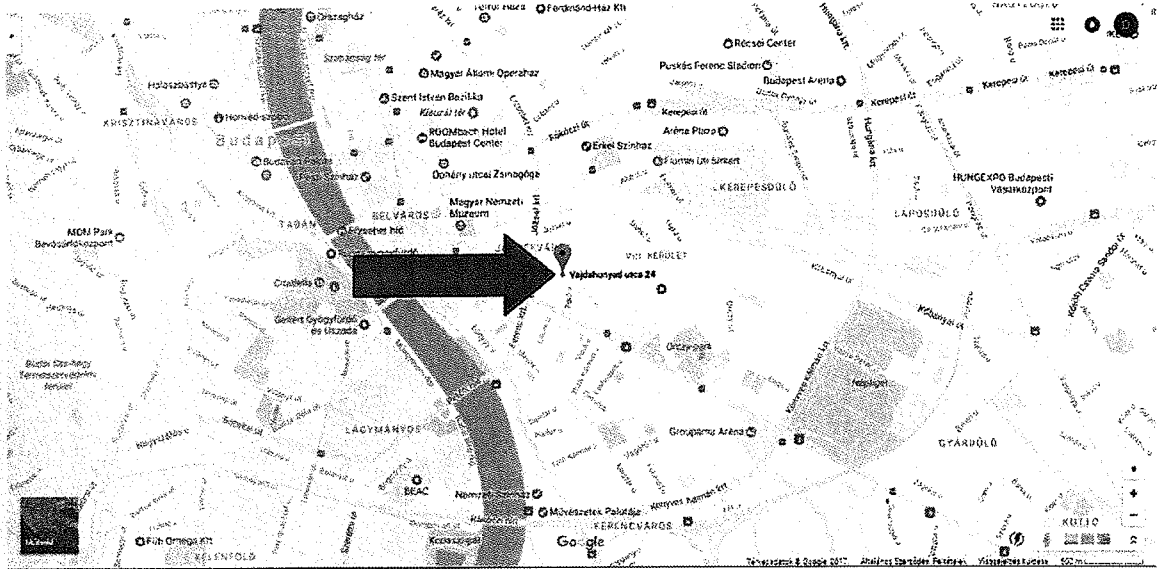
Kéményen ázás nyomok



Kéményen ázás nyomok

1082 Budapest,
Vajdahunyad utca 24.
HRSZ: 35677

TÉRKÉP



Jut