

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti, 35128 hrsz.-ú és a Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 35127 hrsz.-ú, ingatlanok együtt 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 Bauer Sándor u. 11. szám alatti ingatlanra 305.620.000,- Ft

a Bauer Sándor u. 13. szám alatti ingatlanra 147.820.000,- Ft

Összesen: 453.440.000,- Ft

Az ajánlati biztosíték összege: 46.000.000,- 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, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
- A pályázatok bontásának időpontja:** 2017.07.12. 11³⁰ óra.
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
- 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, Bauer Sándor u. 11.
- Helyrajzi száma:** 35128
- Megnevezése:** kivett lakóház, udvar
- Alapterülete:** 1398 m²
- Közmű ellátottsága:** összközműves
- Terhei:** az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak; az egyik lakás LÉLEK-Programban szerepel; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

valamint

Címe:	Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13.
Helyrajzi száma:	35127
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Alapterülete:	649 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	az ingatlanon jelenleg bérlők találhatóak; 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 vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. fszt. 1. szám alatti LÉLEK-lakás értékesítéséhez a Nemzeti Erőforrás Minisztérium előzetes jóváhagyására van szükség. Amennyiben a Nemzeti Erőforrás Minisztérium az előzetes jóváhagyás megadásáról a pályázati felhívás 2. pontban meghatározott eredményhirdetési határidőig nem nyilatkozik, vagy a hozzájárulást nem adja meg, a versenyeztetési eljárás a Kiíró által visszavonásra kerül.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a 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 adásvételi szerződést kötnek. Az adásvételi szerződés megkötésének végső határideje a lakások, valamint a gépkocsi-beállókra kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

Az előszerződés aláírását követően eladó haladéktalanul megkezdi az épületek kiürítését, amelyre 18 hónapos határidőt vállal. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok 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 ingatlanok 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.

[Handwritten signature]
3

Vevő a vételár

a) összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték 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 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 ingatlanok kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint.

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

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

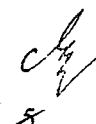
- a) az ajánlati biztosíték összeget határidőben megfizeti, és az beérkezik a Kiíró által megjelölt bankszámlára,
- b) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát benyújtja.

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító 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 képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

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


8

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 ütközőek, 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 kifizetésével 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 (bánapénz) 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 borítékokra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

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

Amennyiben az ajánlattevő a pályázati eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell az ajánlathoz. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 196. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő legalább 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok eredményének megállapítására vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség meghosszabbítását a pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő 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,
- i) amennyiben a pályázó csak az egyik ingatlanra tett érvényes ajánlatot.

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

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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



függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

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

Az elbírálás fő szempontja:

- az ingatlanokra együttesen megajánlott legmagasabb vételár összege.

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

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

A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a vételár összegére a legmagasabb 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 Kiíróé.

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 irányadók.

Budapest, 2017. június 08.

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

40

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 ingatlanok 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


H

1. számú melléklet

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -
pályázat”**

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság
neve) a **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlan
elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft

A Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. 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


13

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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 CXLIII.
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 *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.



**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -
pályázat”**

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője, kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanok 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

[Handwritten signature]
X7

„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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 pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. 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 aláhúzendó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás


19

**„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése -
pályázat”**

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

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanokat** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



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 a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti, 35128 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a Bauer Sándor u. 13. szám alatti, 35127 hrsz.-ú alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 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, 35128 hrsz.-ú, és 35127 hrsz.-ú ingatlanok.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. szám alatti 35128 hrsz.-ú ingatlan területén 10 db lakás található, amelyből 3 bérlő határozatlan idejű, 1 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 3 lakásnak jogcím nélküli használója van, egy lakás a Lélek program keretén belül került hasznosításra, 2 lakás pedig üres. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan területén 24 db gépkocsi beállót adott bérbe az Önkormányzat. A gépkocsi beállókra kötött bérleti jogviszony felmondási ideje 30 nap.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. szám alatti 35127 hrsz.-ú ingatlan területén 5 lakás található, amelyből 1 bérlő határozatlan idejű, 1 bérlő határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, 1 lakásnak jogcím nélküli használója van, 1 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 a lakásokra, valamint a gépkocsi-beállókra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30. munkanap.

5.)

Eladó vállalja, hogy az ingatlanok kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 18 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlanok kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, 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 ingatlanok 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 Ft, azaz forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így felek a befizetett összeget, Ft összeget foglalnak fogadják el („Foglaló”). Előbbiek alapján tehát vevő foglaló jogcímen megfizetett Ft összeget eladó részére. Az ajánlati biztosíték, ezáltal a foglaló összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A vételárból fennmaradó Ft-ot, azaz forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követően az alábbiak szerint fizeti meg:

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 előlegszámlát kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani Vevő részére.

b.) banki hitel felhasználása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon Vevő megfizeti Eladó részére az ingatlanok 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.

7.)

Az ingatlanok birtokátruházására az ingatlanok kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban kerül sor.

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:
Eladó

.....
képviseli:
Vevő

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

....
okiratkészítő ügyvéd



„Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlanok elidegenítése - pályázat”

Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője jelen pályázatban található adásvételi előszerződéshez /az alábbi módosítási
javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot*

1.
2.

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője nyilatkozom, hogy pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi
előszerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló
javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartom ajánlatomat.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjegyével 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., Bauer Sándor u. 11. és 13. szám alatti ingatlan 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 Bauer S. u. 11. és 13.**

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, Őr 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


25

Átlátható szervezet:

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

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ba) tulajdonosi 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 vizitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vizitársulat, 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;

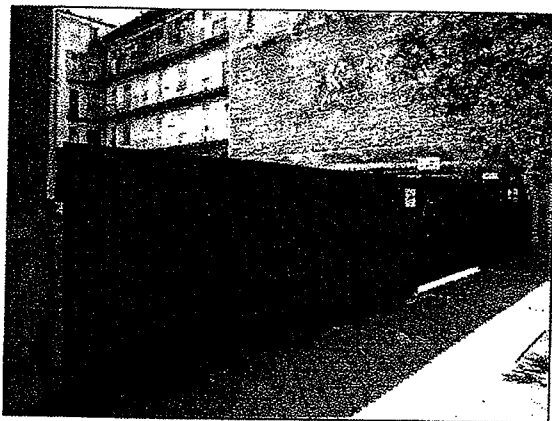
3. § (2) Az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről a szerződő félnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.



Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bauer Sándor u. 9-11.
35128 hrsz alatti kivett lakóház udvarról,
műszaki, újraelőállítási érték alapján



Budapest, 2017. május 06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

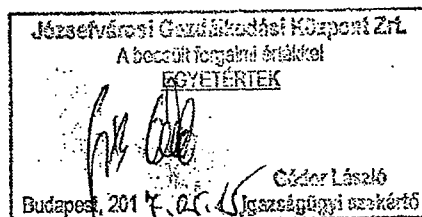
A kívüljegyzett kivett lakóház udvar ingatlan műszaki forgalmi értékét, újraelőállítási költség-
ből, avulással számítva, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület mérete m ²	1 398
Földterület értéke Ft	288 610 000
Beépített szintterület m ² földszint	366,98
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	16 363 638
A pinceszint alapterülete m ²	86,15
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	646 125
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	305 620 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ö. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



Budapest VIII. Bauer Sándor u. 9-11. 35128 hrsz

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett lakóház ingatlan műszaki forgalmi értékbecslését. Megbízásunk nem terjed ki a helyiségek és lakások egyenkénti felmérésére és egyenkénti értékbecslésére.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlan szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlan tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. Az értékbecslés változatlan körülmények esetén 180 napig használható fel.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	A 9. sz. terület beépítetlen, a 11. sz. korábbi oldalhatárokon álló U alaprajzú
Utca burkolata	Aszfalt és kockakő
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	1398 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint csak a 11. sz. alatt
Építési év	1880.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla boltozatos pince, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás, felújított állapotban
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 m
Padlás állapota	Gyenge, az ácsolat korhadt
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Tulajdoni lap III. oldal	Telekalakítás

A lakások, helyiségek jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	100 % önkormányzati tulajdon, nem társasház
Alapterület földszint	366,98 m ²
Alapterület pinceszint	86,15 m ²
Lakások száma	13 db + raktár, mosókonyha, lépcső, kapualj
Belmagassága	Lakásokban és a helyiségekben 3,17 m
Tájolás	Udvari bejáratú lakások
Komfortfokozat	Általában komfortos, a lefalazott lakásokba nem jutotunk be
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Vegyes típusok
Felületképzések állapota	Általában gyenge, vizes, beázott

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület kis lakásszám
	Tető felújítás
Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	Tartószerkezeti gyengeség
	Falnedvesség, repedések, penész
	Gyenge, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapot

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az alapadat szolgáltatást valóságosnak fogadtuk el. Földmérésre, helyszíni, egyenkénti alapterület felmérésre és egyenkénti forgalmi érték meghatározásra nem szolt a megbízásunk, ezt a megrendelés és munkadíjunk nem tartalmazza. Az épület nem társasház, tulajdoni hányadok nincsenek. A közös területek (közlekedők, kapualj, stb.) a szintterületbe beleszámítanak.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvati, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Nettó szintterületek digitális mérések alapján

Lakások és helyiségek alapterülete	Nettó alapterület m ²
F1 Lakás	34,73
F2 Lakás	32,67
F3 Lakás	21,38
F4 Raktár	10,13
F5 Lakás	20,63
F6 Lakás	43,52
F7 Lakás	20,63
F8 Lakás	21,16
F9 Lakás	18,38
F10 Lakás	22,10
F11 Lakás	17,77
F12 Lakás	18,48
F13 Lakás	29,26
F14 Lakás	21,72
F I. Kapualj	11,52
F II. Lépcső	4,68
F III. Mosókonyha	5,62
F IV. Lomtár	7,50
F V. Lépcső	5,10
Földszint összesen	366,98
Pinceszint	86,15
Épület összesen	453,13

A lefalazott, lezárt ingatlanokba nem lehetett bejutni, a mért adatok tájékoztató jellegűek.

5.3. Földterület értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11.	VIII. Lujza u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Magdolna u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		242 000 000	170 000 000	189 000 000	199 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 398	1 245	884	874	934
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	203 999	194 378	192 308	216 247	213 062
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		229 900 000	161 500 000	179 550 000	189 050 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	193 799	184 659	182 692	205 435	202 409
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektív tényező		1,03	1,03	1,03	1,03
22	Eihelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	199 613	190 198	188 173	211 598	208 481
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
33	Korrektív tényező		1,05	1,05	1,02	1,02
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	206 443	199 708	197 582	215 830	212 651
45	Számított forgalmi érték Ft	288 606 865				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	288 610 000				

5.4. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás szakvélemény vagy szemrevételezés)	
		Szemrevételezés	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, csökkent teherbírású 20 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 25 %
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
6	Fedélszék	Szemrevételezés	Közepes 50 %
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Jó 50 %
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 40 %
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

5.5. A lakóház műszaki értékelése újraelőállítási költségből, avulással

Földszint, lakások és helyiségek

Fizikai állapot %	35
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	260 000
Felépítmény alapterülete m ²	366,98
Építmény számított értéke Ft	16 363 638

Pinceszint

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Pinceszint alapterülete m ²	86,15
Építmény számított értéke Ft	646 125

Felépítmények összesen

Lakóház földszint Ft	16 363 638
Lakóház pinceszint Ft	646 125
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	17 009 763
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000

A 9. sz. alatti lemez garázsok és nyitott tárolók értéke csekély a földterülethez képest, a forgalmi érték meghatározásánál nem vettük figyelembe. Építési és használatbavételi engedélyt a garázsokról nem láttunk, a tulajdoni lapon és az Ingatlanvagyron kataszterben nem szerepelnek.

5.6. Összesítés, földterület és felépítmények műszaki értéke Ft

Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület értéke Ft	288 610 000
Beépített szintterület m ² földszint	366,98
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	16 363 638
A pinceszint alapterülete m ²	86,15
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	646 125
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	17 010 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	305 620 000

6. Forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok alapján

6.1. Földszint, lakások és helyiségek

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11	VIII. Szerda-hegyi u. 3	VIII. Szerda-hegyi u. 3	VIII. Szerda-hegyi u. 3	VIII. Szerda-hegyi u. 3	
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	366,98	42,00	44,00	34,00	44,00	64,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektív tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
25	Eladhatósági tényezők						
26	Kömfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
33	Számított forgalmi érték Ft	88 075 945					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	88 080 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a közös területek és a földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az élenkülő kereslet miatt a használt lakások piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

6.2. Pincszint

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Bauer S. u. 9-11	VIII. Szerda helyi u. 3	VIII. Népszín ház u.	VIII. Népszín ház u.	VIII. Népszín ház u.	VIII. Népszín ház u.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	86,15	47,00	39,00	51,00	33,00	29,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
Ingatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrektív tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
Eladhatósági tényezők						
Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
Számított forgalmi érték Ft	6 374 093					
Kerekített forgalmi érték Ft	6 370 000					

Összesítés összehasonlító árak alapján

Lakások és helyiségek forgalmi értéke Ft	88 080 000
Pincszint forgalmi értéke Ft	6 370 000
Összesen Ft	94 450 000

Az összehasonlító módszerrel számított értébecslés a különleges körülmények, a kis lakás-szám, nagy földterület, a lakások, helyiségek és az épület leromlott állapota miatt nem értékelhető eredményt adott, ezért azt figyelmen kívül hagytuk.

Műszaki leírás, diagnosztika

A tárgyi kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan a T-74242 tiszámú térrajz alapján a 35128 és a 35129 hrsz ingatlanok egyesítésével keletkezett 35128 hrsz alatt.

A 35129 hrsz Bauer S. u. 9. alatti telek beépítetlen, egy db utcára nyíló trapézlemezről készített garázs, ill. a telken belül 5 db hullámlemez garázs és 2-3 db oldalt nyitott tároló található rajta. Az építményekről tervrajzot, engedélyt nem láttunk, tulajdoni lapon és vagyonkataszterben nincs nyoma. A telek felszíne sík, a két hosszanti oldalon épületekkel, az utcafronti és hátsó oldalon fémlemez kerítéssel bekerített. A telken aszfalt és beton térburkolat található.

A Bauer s. u. 11. sz alatti pince + földszintes épületet nem alakították társasházzá, 100 % önkormányzati tulajdon. A lakóház 1880-ban épült, oldalhatárokon álló U alakú beépítéssel. Az egyesített telek jól használható, kedvező oldalarányú téglalap. Az épület utcafrontja a korábbi telek teljes szélességét elfoglalja, középen kétszárnyú teli fa kapu található, csak gyalogos bejárás lehetséges. Az udvaron töredezett, megsüllyedt, hullámos térbeton burkolat található, növényzet nincs.

A lakóház kő és téglalapozással, szigeteletlen tömör agyagtégla felmenő falakkal, szilárd pince, fagerendás földszinti födémekkel készült. A falak a szigetelés hibája miatt vizesek. Az utcai és az udvari homlokzat vakolat szennyezett, több, mint 50 %-ban hiányos. A tető az utcafronton nyereg az udvari szárnyakon félnyereg kialakítású, cserép héjalású. A tetőszerkezet, a héjalás, az ereszcsonna és az ereszdeszkázat felújított állapotú.

Az épületben 13 db földszinti lakás és 3 db nem lakás célú helyiség található. A lakások egy részét lefalazták, belső állapotuk nem ismert. A lakások udvari nyílászárói többnyire régi fakeretes, egyszeres üvegezésűek, gyenge állapotban. A lakások falai vizesek, falnedvesség, penészedés, beázás látható.

A padlás lépcső korhadt, rálépéskor törnek a lépcsőfokok, a padlást OSB lapokkal lezárták. A pince az udvarról nyílik, bejárata 1,60 m magas, nem szabványos. A téglalapoltív legnagyobb belmagassága 2,0 m. A pince vizes, szemetes, lomtalanítás szükséges.

A lakóház műszaki állapota gyenge, kialakítása, kora, a nagy földterület és a kis lakásszám miatt, a gazdaságosan nem felújítható kategóriába tartozik.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

66/2007.(XII.12.) RENDELETE
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (JÓKÉSZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
1.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)¹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)² Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)³ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

* Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel,

MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 18/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től; a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 43/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) ör-tel;

¹ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

² Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

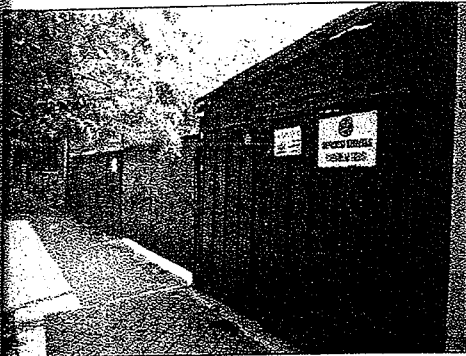
³ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

(2)ⁱ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁱⁱ	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

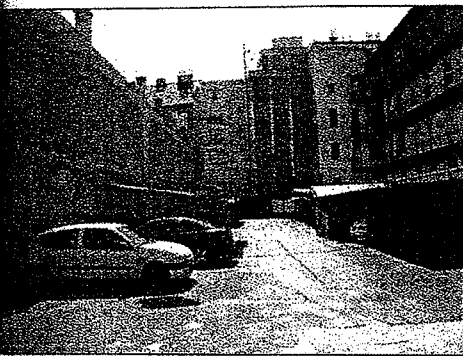
s saroktelkek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén



Lemez kerítés és garázs



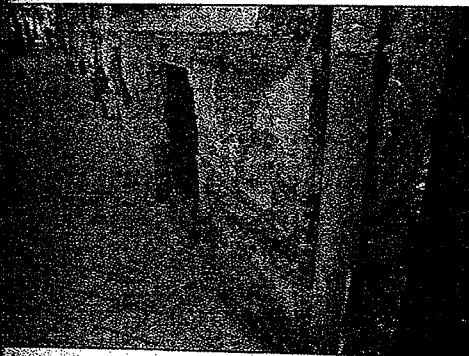
9. sz. alatti telek és garázsok



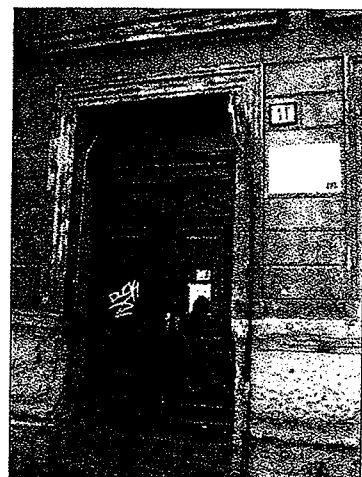
9. sz. alatti telek és garázsok



11. sz. alatti belső udvar



Lábazat



Kapu bejárat

A handwritten signature or set of initials in dark ink, located in the bottom right corner of the page.



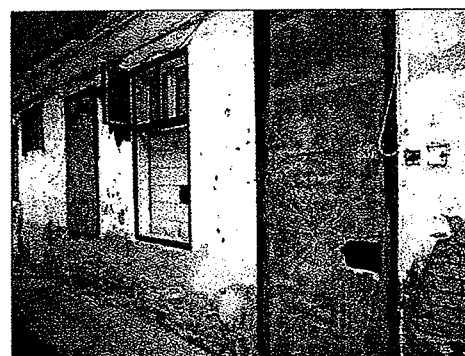
Udvar



Ereszcsatorna, deszkázat



Udvar



Lezárt lakások



Udvar a kapualj felé



Lezárt padlás feljárat



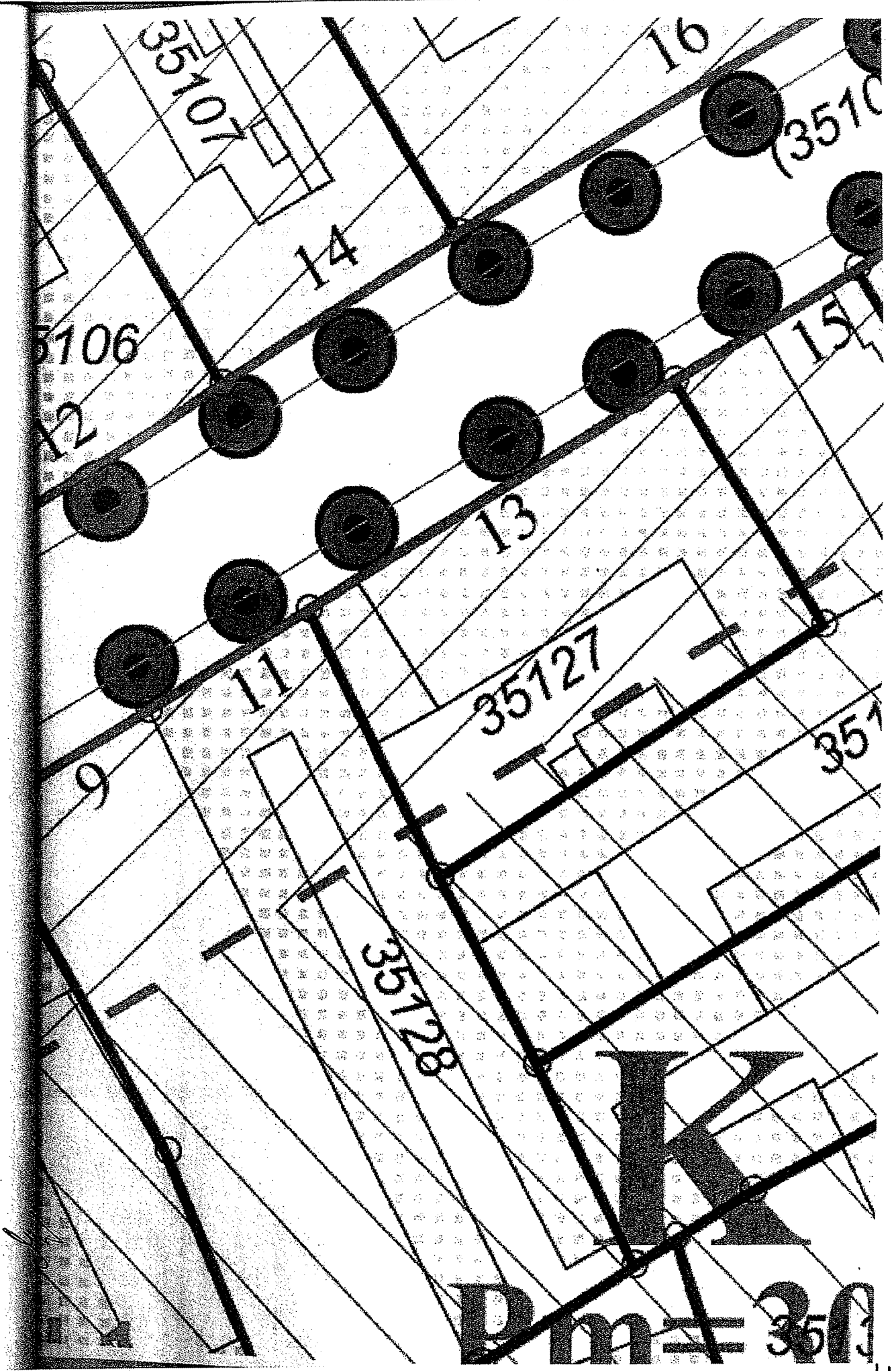
Pince lejárát



Pince lépcső

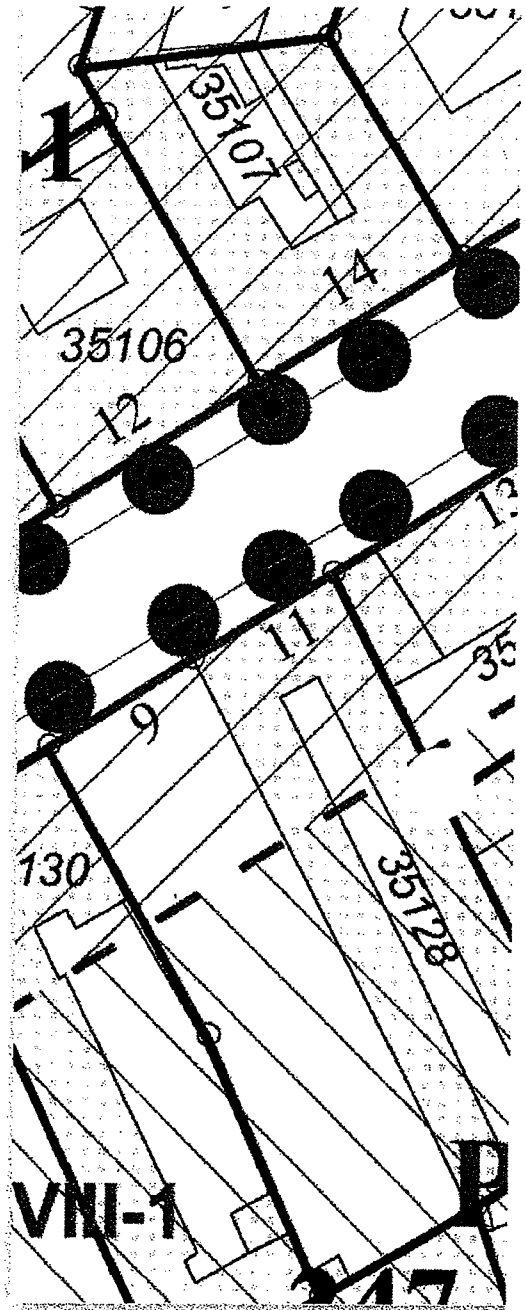


Boltíves pince



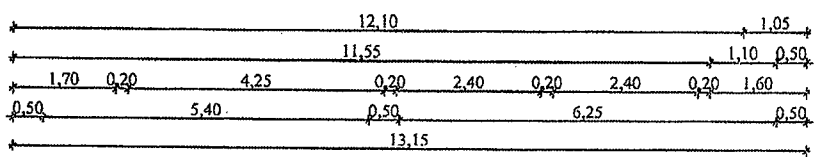
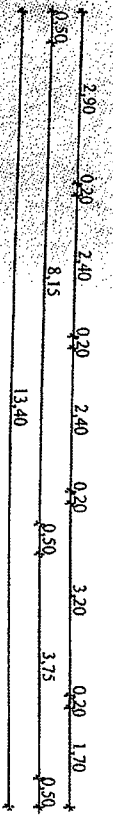
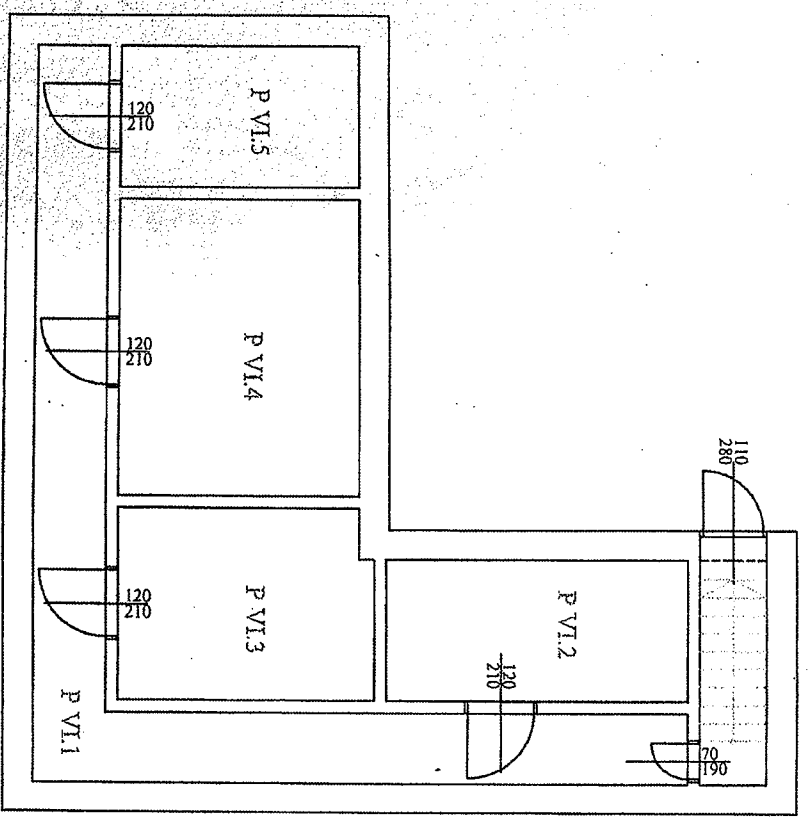
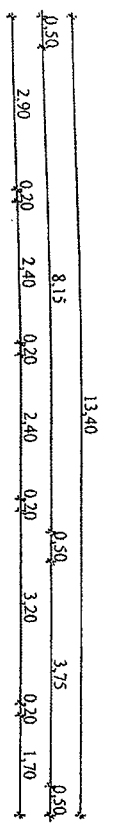
Bauer9-11-13,1

Megnyitás a következővel: Pixlr ...



Handwritten signature or initials

FRONTI U. U. PIVCE



46

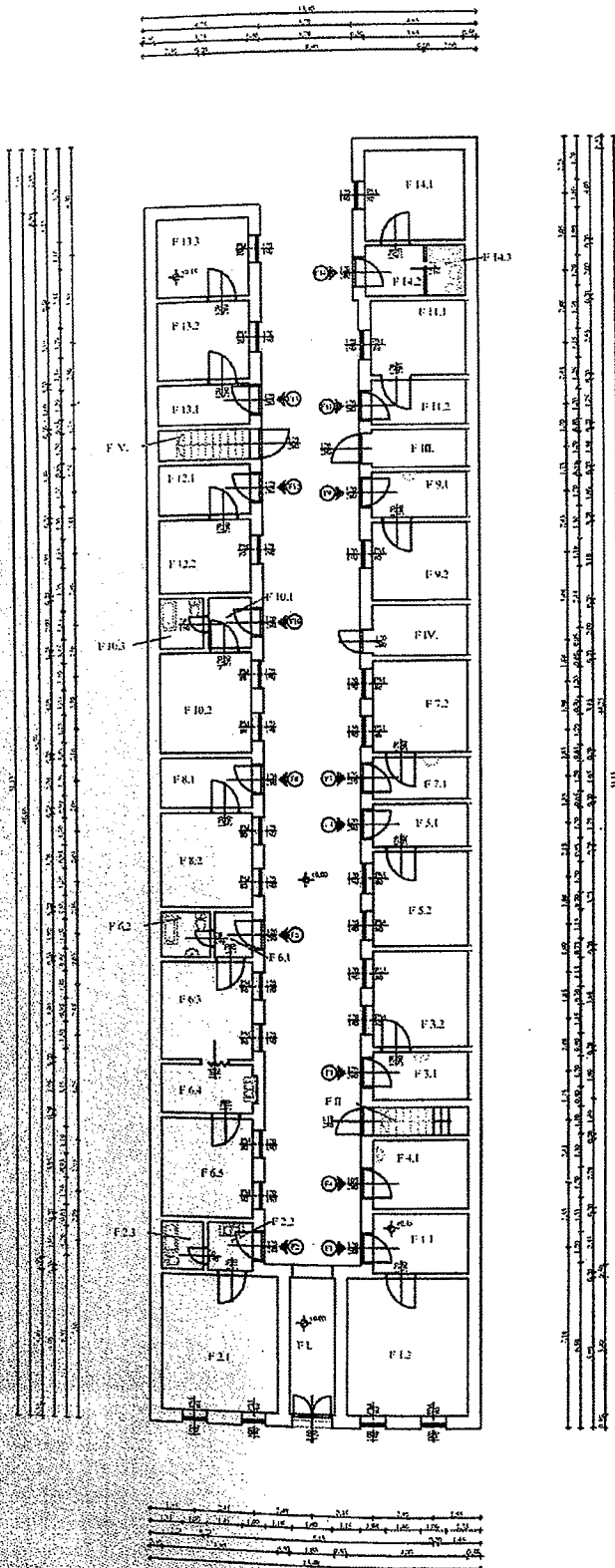
ERDEBI U. II. PINCE

P VI.1	PINCEFOLYOSÓ	agyagtapasztás	31,18 m ²
P VI.2	PINCE	agyagtapasztás	11,75 m ²
P VI.3	PINCE	agyagtapasztás	13,62 m ²
P VI.4	PINCE	agyagtapasztás	20,00 m ²
P VI.5	PINCE	agyagtapasztás	9,60 m ²

ÖSSZESEN: 86,15 m²+0+0+0+0



ERDÉLYI u. 11.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100



Room No.	Room Name	Area (m ²)	Volume (m ³)
F14.1	szoba	10.00	27.00
F14.2	szoba	10.00	27.00
F14.3	szoba	10.00	27.00
F11.1	szoba	10.00	27.00
F11.2	szoba	10.00	27.00
F11.3	szoba	10.00	27.00
F10.1	szoba	10.00	27.00
F10.2	szoba	10.00	27.00
F10.3	szoba	10.00	27.00
F9.1	szoba	10.00	27.00
F9.2	szoba	10.00	27.00
F9.3	szoba	10.00	27.00
F8.1	szoba	10.00	27.00
F8.2	szoba	10.00	27.00
F8.3	szoba	10.00	27.00
F7.1	szoba	10.00	27.00
F7.2	szoba	10.00	27.00
F7.3	szoba	10.00	27.00
F6.1	szoba	10.00	27.00
F6.2	szoba	10.00	27.00
F6.3	szoba	10.00	27.00
F5.1	szoba	10.00	27.00
F5.2	szoba	10.00	27.00
F5.3	szoba	10.00	27.00
F4.1	szoba	10.00	27.00
F4.2	szoba	10.00	27.00
F4.3	szoba	10.00	27.00
F3.1	szoba	10.00	27.00
F3.2	szoba	10.00	27.00
F3.3	szoba	10.00	27.00
F2.1	szoba	10.00	27.00
F2.2	szoba	10.00	27.00
F2.3	szoba	10.00	27.00
F1.1	szoba	10.00	27.00
F1.2	szoba	10.00	27.00
F1.3	szoba	10.00	27.00

Handwritten signature

ÉDDEGI 4. M. FSZT.

F 1.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	8,81 m ²
F 1.2 SZOBA	Parketta	25,92 m ²
	ÖSSZESEN:	34,73 m ² +0+0+0+0
F 2.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	3,52 m ²
F 2.2 NAPPALI	Parketta	25,92 m ²
F 2.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,23 m ²
	ÖSSZESEN:	32,67 m ² +0+0+0+0
F 3.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,13 m ²
F 3.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	21,38 m ² +0+0+0+0
F 4.1 RAKTÁR	Lapburkolat	10,13 m ²
	ÖSSZESEN:	10,13 m ² +0+0+0+0
F 5.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,38 m ²
F 5.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	20,63 m ² +0+0+0+0
F 6.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	2,98 m ²
F 6.2 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,60 m ²
F 6.3 SZOBA	Parketta	14,63 m ²
F 6.4 KONYHA	PVC	7,50 m ²
F 6.5 SZOBA	Parketta	14,81 m ²
	ÖSSZESEN:	43,52 m ² +0+0+0+0
F 7.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,38 m ²
F 7.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	20,63 m ² +0+0+0+0
F 8.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,50 m ²
F 8.2 SZOBA	Parketta	14,16 m ²
	ÖSSZESEN:	21,16 m ² +0+0+0+0
F 9.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,75 m ²
F 9.2 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
	ÖSSZESEN:	18,38 m ² +0+0+0+0
F 10.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	3,50 m ²
F 10.2 SZOBA	Parketta	15,00 m ²
F 10.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,60 m ²
	ÖSSZESEN:	22,10 m ² +0+0+0+0
F 11.1 SZOBA	Parketta	11,21 m ²
F 11.2 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,56 m ²
	ÖSSZESEN:	17,77 m ² +0+0+0+0
F 12.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,50 m ²
F 12.2 SZOBA	Parketta	10,98 m ²
	ÖSSZESEN:	18,48 m ² +0+0+0+0
F 13.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,00 m ²
F 13.2 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
F 13.3 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
	ÖSSZESEN:	29,26 m ² +0+0+0+0
F 14.1 SZOBA	Parketta	14,02 m ²
F 14.2 ELŐSZOBA	Lapburkolat	4,70 m ²
F 14.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,00 m ²
	ÖSSZESEN:	21,72 m ² +0+0+0+0
F I.	KAPUBEJÁRÓ	11,52 m ²
F II.	LÉPCSŐ	4,68 m ²
F III.	MOSOKONYHA	5,62 m ²
F IV.	LOMTÁR	7,50 m ²
F V.	LÉPCSŐ	5,10 m ²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN: 366,98 m²+0+0+0+0

Önkormányzati
Ingatlanvagyon-Kataszter

Ingatlan megnevezése: **Lakóépület + udvar**

Anyagi száma: **35128 Közt.:N Kült.:N Törölve: N Szabálytalan ing.:N**

6 Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 9-11.

Ingatlan jelleg: **Három és annál több lakásos lakóépületek** 11221-97

Használati célja: **korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján** 4

Használati rendeltetése: **rendezett** 1

A tulajdonos önkormányzat adatai

Adatszám: **25405** Neve: **Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal**

Cím: **1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 63-67.**

Adatfelfektetés időpontja: **év: 1994 hó: 02 nap: 22**

Csatolt betétlapok jegyzéke

A fenti ingatlanazonosítóval jelölt - Ingatlanvagyon-kataszter, az adatfelfektetés időpontjában az alábbi, kitöltött adatlapokból áll:

Adatlap megnevezése:	száma (db)
Ingatlan adatlap	1
Örökösödési terület betétlap	1
Örökösödési terület betétlap	0
Vízvezetési terület betétlap	0
Közlekedési terület betétlap	0
Örökösödési terület betétlap	0
Lakóépület betétlap	1
Építészeti v. nem lakás célú épület	0
Mezőgazdasági épület betétlap	0
Építészeti épület, építmény betétlap	0

Betétlap megnevezése:	száma (db)
"K" Közmű víz-, csatorna betétlap	0
"H" Közmű távfűtés betétlap	0
"S" Strand, fürdő betétlap	0
"O" Sportlétesítmények	0
"P" Egyéb építmény betétlap	1
"Y" Közlekedési műtárgyak	0
"L" Lakás betétlap	10
"B" Nem lakás célú helyiség betétlap	1
"M" Módosító adatlap	44
Összesen:	59

Adatszám	Tul. lapok szám
	Egyéb

Adatnyilvántartás vezetője

Aláírások

P. H.

Kitöltésért felelős

Magyar Köztársaság Önkormányzati Rendszer 2019R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



szám: 1/2 Törölve: N
 jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221 Helyrajzi szám: 35128 Közter.: N Külter.: N
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 feladat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Résztulajdoni adatok

A tulajdonos	neve:	Józsefvárosi Önkormányzat		
	címe:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.		
	kizárólagos tulajdona.:	<i>m²:</i>	691	
	tulajdoni hányada:	1 / 1		

Kezelő, szolgáltatói adatok

Vagyonkezelő	kód:	Vagyonkezelő	1
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	
Üzemeltetési szolgáltató	kód:	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	2
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	

Az ingatlan értékadatai

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Bruttó érték változás	0		
Bruttó érték változás	2001	+ 63 084	63 084
Bruttó érték változás	2002		63 084
Bruttó érték változás	2005		63 084
Bruttó érték változás	2006		63 084
Bruttó érték változás	2012	+ 3 627	66 711
Bruttó érték változás	2014	+ 10 161	76 872
Bruttó érték változás	2015	+ 10 905	87 777
Becsült érték			115 242
Állagmutató	6	80-99%	82

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



szám: 1/1 Törölve: N
 jelleg: Három és annál több lakásos lakás 11221 Helyrajzi szám: 35128 Közter.: N Külter.: N
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 feladat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Ingatlannyilvántartási alapadatok

Az ingatlan megnevezése: Lakóépület + udvar	
Az ingatlan címe: Főváros, megye: Budapest	01
Helyiség azonosító törzsszáma: 25405 Neve: Budapest VIII. kerület	
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 9-11.	
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 9-11.	
Az ingatlan országa:	magyar 1
Az ingatlan fekvése:	belferület 1
A földrészlet nagysága:	ha: 0 m ² : 1398
A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában van 1
A vagyon jellege:	üzleti vagyon Ü
Az ingatlan forgalomképessége:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján 4
A területen lévő épületek, építmények:	db.: 1
Műemléki és természetvédelmi védetség:	nincs védetség 1

Tulajdoni adatok

A tulajdonszerzés jogcíme:	állami tulajdonból ingyenesen önkormányzat tulajdonába ke 1
A tulajdonbakerülés időpontja:	év: 1993 hó: 12 nap: 02
A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

Ingatlanra vonatkozó jogok és tények

Önkormányzati tulajdonként kezelt				
-----------------------------------	--	--	--	--

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



szám: 1/3 Törölve: N
Helyjelleg: Három és annál több lakásos lak 11221 Helyrajzi szám: 35128 Közter.: N Külter.: N
Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
Feladat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Azonosítószám: 3 / 1
 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-97 Helyrajzi szám: 35128 / A Közter.: N Kültér.: N
 Megnevezés:
 Földrajzi rendezettség: rendezett
 Önkormányzati tulajdon: Igen 1

Az épületnyilvántartás alapadatai

E01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
E02.	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 9-11.		
E03.	Rendeltetéstől eltérő használat:		
E04.	Az épület forgalomképessége:		
E05.	Az építés éve:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
E06.	Az utolsó felújítás éve:		1880
E07.	Beépített alapterület:		2014
E08.	Szintek száma:	m^2 :	503
E09.	Szintek nettó területe:	db :	1
E10.	Pinceszint területe:	m^2 :	453
E11.	Függőleges teherhordó szerkezet:	m^2 :	86
E12.	Az épület tetőszerkezete:	hagyományos	1
E13.	Tetőtéri beépítettség:	magas	1
E14.	Az épület állapota:	nem beépíthető	1
E15.	A fűtés rendszere:	gazdaságosan nem újítható fel	4
E16.	Melegvíz ellátás:	egyedi fűtés	6
E17.	Egyéb ellátottság:	egyedi	4
E18.	Felvonók száma:	telefonhálózat van	2
E19.	Hulladékártórolás:	konténeres	0
			2

Az épület helyiségei, közlekedői

Közös helyiségek, közlekedők:	db :	5	E 21.	m^2 :	395
Lakások összesen:	db :	10	E 23.	m^2 :	342
Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	10	E 25.	m^2 :	342
Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	1	E 27.	m^2 :	14
Nem lakás célú helyiségekből					
- önkormányzati tulajdon:	db :	1	E 29.	m^2 :	14
- polgári védelem helyisége:	db :	0	E 31.	m^2 :	0

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



apszám: 3 / 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-97 Helyrajzi szám: 35128 / A Közter.: N Külter.: N

Megnevezés:

Logi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		1 100
31.1	Bruttó érték változás	2014	+ 10 161	11 261
31.2	Bruttó érték változás	2015	+ 10 544	21 805
32.	Becsült érték	2004		
33.	Állagmutató	6	80-99%	80

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Kelt.: Aláírás:	Kelt.: Aláírás:	Kelt.: Aláírás:	Kelt.: Aláírás:

as & Karig Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Csete Gyula Krisztián
 Nyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

[Handwritten signature]

TAKARNET v.5.2	Felhasználó	JOZ2839 (Külépes)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoka út 59. 1519 Budapest, PF 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/198118/2017

2017.04.26

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 35128 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Bauer Sándor utca 11.

I. RÉSZ

Földterület területe változás előtt: 691 (m2) törzsi határozat: 361473/1/2004/04.11.10

1. Az ingatlan adatai:

círszám adatak

előző név/új/kivett megnevezés/

m2

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

- Ravott lakóház, udvar

0

1398

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. VÖZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 361473/1/2004/04.11.10

- a T-74242 tetszésű térképezés alapján a 35128 és a 35129 helyrajzi számú ingatlanok egyesítve a 35128 helyrajzi számmal.

Ez a tulajdoni lap kőzérdekű bejelentés, javajavlat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Ságó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bauer Sándor u. 13.
35127 hrsz alatti kivett lakóház udvar gazdasági épületről,
műszaki, újraelőállítási érték alapján

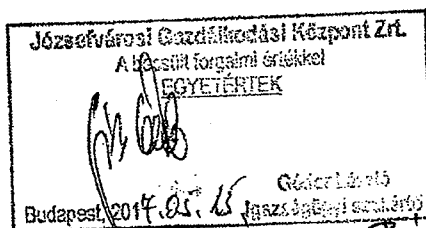


Budapest, 2017. május 06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház udvar, gazdasági épület ingatlan műszaki forgalmi értékét, újraelőállítási költségből, avulással számítva, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület mérete m ²	649
Földterület értéke Ft	133 980 000
Beépített szintterület m ² földszint	362,19
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	11 535 752
A pinceszint alapterülete m ²	307,34
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	2 305 050
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	13 840 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	147 820 000



Bartfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett lakóház ingatlan műszaki forgalmi értékbecslését. Megbízásunk nem terjed ki a helyiségek és lakások egyenkénti felmérésére és egyenkénti értékbecslésére.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. Az értékbecslés változatlan körülmények esetén 180 napig használható fel.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvényvel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	
Utca burkolata	Aszfalt és kockakő
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	649 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint
Építési év	1880.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla boltozatos pince, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 m
Padlás állapota	Gyenge, az ácsolat korhadt
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakások, helyiségek jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	100 % önkormányzati tulajdon, nem társasház
Alapterület földszint	362,19 m ²
Alapterület pincszint	307,34 m ²
Lakások száma	6 db + 2 db üzlethelyiség, kapualj, lomtár, lépcső,
Belmagassága	Lakásokban és a helyiségekben 3,0 m
Tájolás	Udvari bejáratú lakások
Komfortfokozat	Általában komfortos, 2 db lakásban van gázvezeték
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Vegyes típusok
Felületképzések állapota	Általában gyenge, vizes, beázott

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület kis lakásszám
Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	Tartószerkezeti gyengeség, kapualj aládúcolás
	Falnedvesség, repedések, penész
	Gyenge, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapot

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az alapadat szolgáltatást valóságosnak fogadtuk el. Földmérésre, helyszíni, egyenkénti alapterület felmérésre és egyenkénti forgalmi érték meghatározásra nem szolt a megbízásunk, ezt a megrendelés és munkadíjunk nem tartalmazza. Az épület nem társasház, tulajdoni hányadok nincsenek. A közös területek (közlekedők, kapualj, stb.) a szintterületbe beleszámítanak.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatárolati, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Nettó szintterületek digitális mérések alapján

Lakások és helyiségek alapterülete	Nettó alapterület m ²
F1 Lakás	46,70
F2 Lakás	32,27
F3 Lakás	43,96
F4 Lakás	31,19
F5 Lakás	30,82
F6 Lakás	34,22
F7 Üzlet, raktár	37,00
F8 Üzlethelyiség	18,72
FSZ I. Kapualj	29,40
FSZ II. Lomtár	6,96
FSZ III. Lomtár	8,10
FSZ IV. Lomtár	8,95
FSZ V. Lomtár	18,72
FSZ VI. Lépcső	8,28
FSZ VII. Lépcső	6,90
Földszint összesen	362,19
Pincszint	307,34
Épület összesen	669,53

A digitális alaprajzon számítási hibát találtunk, az értékbecslésben a korrigált, helyes értékkel számoltunk.

5.3. Földterület értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	VIII. Bauer S. u. 13.	VIII. Lujza u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Magdolna u.
Gazdasági tényezők					
Ár (Ft)		242 000 000	170 000 000	189 000 000	199 000 000
Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Ingatlan alapterülete (m ²)	649	1 245	884	874	934
Fajlagos ár (Ft/m ²)	203 999	194 378	192 308	216 247	213 062
Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
0 Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
1 Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
2 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
3 Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
4 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
5 Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
6 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
7 Korrigált ár		229 900 000	161 500 000	179 550 000	189 050 000
8 Korrigált egységár (Ft/m ²)	193 799	184 659	182 692	205 435	202 409
Helyszíni tényezők					
0 Megközelíthetőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
1 Korrekciós tényező		1,03	1,03	1,03	1,03
2 Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
3 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
4 Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
5 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
6 Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
7 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
8 Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
9 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
0 Korrigált egységár (Ft/m ²)	199 613	190 198	188 173	211 598	208 481
Eladhatósági tényezők					
1 Piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
2 Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,02	1,02
3 Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
4 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
5 Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
6 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
7 Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
8 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
9 Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
0 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
1 Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
2 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
3 Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	206 443	199 708	197 582	215 830	212 651
4 Számított forgalmi érték Ft	133 981 299				
5 Kerekített forgalmi érték Ft	133 980 000				

Budapest VIII. Bauer Sándor u. 13. 35127 hrsz

5.4. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás szakvélemény vagy szemrevételezés)	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, csökkent teherbírású 20 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 25 %
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
6	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 40 %
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

5.5. A lakóház műszaki értékelése újraelállítási költségből, avulással

Földszint, lakások és helyiségek

Fizikai állapot %	25
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelállítási ktg. Ft/m ²	260 000
Felépítmény alapterülete m ²	362,19
Építmény számított értéke Ft	11 535 752

Pincszint

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Pincszint alapterülete m ²	307,34
Építmény számított értéke Ft	2 305 050

Felépítmények összesen

Lakóház földszint Ft	11 535 752
Lakóház pincszint Ft	2 305 050
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	13 840 802
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	13 840 000

Az udvaron levő lomtár épület gyenge, romos állapotú, tartószerkezetei veszélyesen gyengék, sürgős bontás szükséges.

5.6. Összesítés, földterület és felépítmények műszaki értéke Ft

Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület értéke Ft	133 980 000
Beépített szintterület m ² földszint	362,19
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	11 535 752
A pinceszint alapterülete m ²	307,34
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	2 305 050
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	13 840 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	147 820 000



6. Forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok alapján

6.1. Földszint, lakások és helyiségek

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Bauer S. u. 13.	VIII. Szerda-hegyi u. 3.	VIII. Szerda-hegyi u. 3.	VIII. Szerda-hegyi u. 3.	VIII. Szerda-hegyi u. 3.	VIII. Szerda-hegyi u. 3.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingtatlan alapterülete (m ²)	362,19	42,00	44,00	34,00	44,00	64,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár (Ft)		11 700 000	12 300 000	9 600 000	12 900 000	17 800 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	282 355	278 571	279 545	282 353	293 182	278 125
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Az épület kora, műszaki állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
Eladhatósági tényezők						
Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	240 002	236 786	237 614	240 000	249 205	236 406
Számított forgalmi érték Ft	86 926 335					
Kerekített forgalmi érték Ft	86 930 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a közös területek és a földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az élénkülő kereslet miatt a használt lakások piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

6.2. Pinceszint

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Bauer S. u. 13.	VIII. Szerdahelyi u. 3.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	307,34	47,00	39,00	51,00	33,00	29,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
Ingatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		4 500 000	3 000 000	4 600 000	2 900 000	2 450 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	87 045	95 745	76 923	90 196	87 879	84 483
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
Eladhatósági tényezők						
Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	73 988	81 383	65 385	76 667	74 697	71 810
Számított forgalmi érték Ft	22 739 569					
Kerekített forgalmi érték Ft	22 740 000					

Összesítés összehasonlító árak alapján

Lakások és helyiségek forgalmi értéke Ft	86 930 000
Pinceszint forgalmi értéke Ft	22 740 000
Összesen Ft	109 670 000

Az összehasonlító módszerrel számított értébecslés a különleges körülmények, a kis lakás-szám, nagy földterület, a lakások, helyiségek és az épület leromlott állapota miatt nem értékelhető eredményt adott, ezért azt figyelmen kívül hagytuk.

Műszaki leírás, diagnosztika

A pince + földszintes épületet nem alakították társasházzá, 100 % önkormányzati tulajdon. A lakóház 1880-ban épült, oldalhatárokra álló L alakú beépítéssel. A telek hosszabb oldala utcafronti, jól használható, kedvező oldalárányú téglalap. Az épület utcafrontja a telek teljes szélességét elfoglalja, középen kétszárnyú teli fa kapu található. Az udvaron töredezett beton járda van, gesztenye és akácfával. Az udvaron egy romos, veszélyes, sürgősen bontandó, lomtárnak használt melléképület van.

A lakóház kő és téglalapozással, szigetetlen tömör agyagtégla felmenő falakkal, téglaboltozatos pince, fagerendás földszinti födémekkel készült. A falak a szigetelés hibája miatt vizesek. Az utcai és az udvari homlokzat vakolat szennyezett, több, mint 50 %-ban hiányos, a lábazat vizes. A tető az utcafronton nyereg az udvari szárnyon félnyereg kialakítású, cserép héjalású. A tető hullámos, szétcsúszott, a héjalást és a lécezést helyenként javították, de a padláson több helyen beázás nyomai látszanak. Az ereszcsonna jó, az ereszdeszkázat gyenge, leázott. A kapualj a födém megerősítése miatt fagerendákkal aládúcolt.

Az épületben 6 db földszinti lakás és 2 db nem lakás célú utcai üzlethelyiség található. A lakások nyílászárói régi fakeretes, egyszeres üvegezésűek, gyenge állapotban, egy udvari lakásnak van műanyag keretes ablaka és ajtaja. A lakások falai vizesek, faldedvesség, penészesedés, a mennyezeten beázás látható.

A lakóházban csak két lakásba kötötték be a gázvezetékét. Utcai és udvari pince is van a házban. A bejáratuk 1,60 m magas, nem szabványos. A téglaboltív legnagyobb belmagassága 2,65 m. A pince vizes, az utcai pincében és a padláson néhány m³ törmelék található.

A lakóház műszaki állapota gyenge, kialakítása, kora, műszaki állapota, a nagy földterület és a kis lakásszám miatt, a gazdaságosan nem felújítható kategóriába tartozik.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

66/2007.(XII.12.) RENDELETE
JÓZSEFVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (JÓKÉSZ) *

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JÓKÉSZ).

L1-VIII jelű zártorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
1.§

- (1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivétellel – elérheti a 100%-ot.
 - b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvariefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
 - c)¹ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)² Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)³ alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

Egységes szerkezetben a 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel,

MÓDOSÍTOTTA ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA A 35/2008.(VI.18.) ÖNK. RENDELET

Egységes szerkezetben a 46/2008.(IX.12.) önk. rendelettel, a 45/2009.(XII.21.) rendelettel, a 36/2010.(IX.10.) rendelettel, az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelettel, a 40/2012.(VII.26.) rendelettel, a 63/2012. (XI.23.) önk. rendelettel, a 68/2012.(XII.07.) önk. rendelettel, a 27/2013. (VI.13.) számú rendelettel, a 38/2013. (VII. 25.) sz. önk. rendelettel, továbbá az 50/2013. (XII. 05.) számú rendelettel, hatályos 2013. december 5-től, továbbá a 48/2014. (VI.12.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. június 12-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell, továbbá a 42/2014. (XI.13.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. november 20-tól. Továbbá a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelettel, hatályos 2014. december 5-től, a 15/2015.(III.31.) önk. rendelettel, a 3/2015.(X.22.) önk. rendelettel, az 55/2015.(XII.10.) önk. rendelettel, az 5/2016.(II.11.) önk. rendelettel, a 29/2016. (XI.17.) önk. rendelettel,

Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.


71

- 2)¹ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

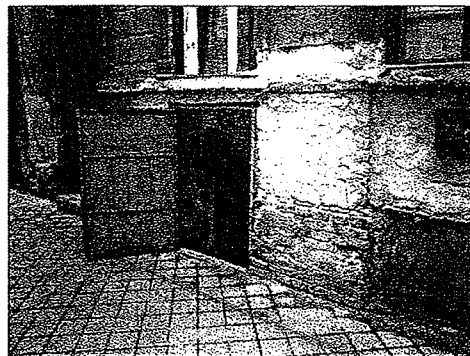
1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁱⁱ	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén



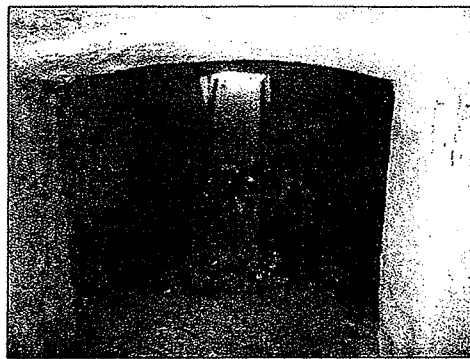
Utcai lábazat



Utcai pince lejárát



Boltíves utcai pince



Utcai pince lépcső



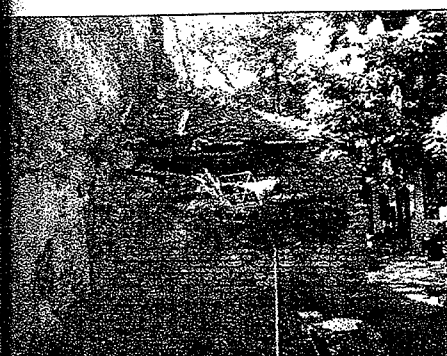
Kapualj aládúcolás



Lomtár az udvaron



Bal oldali szárny és pince lejárát



Lomtár



Udvari homlokzat



Padlás



Csomópont

Handwritten signature or initials.



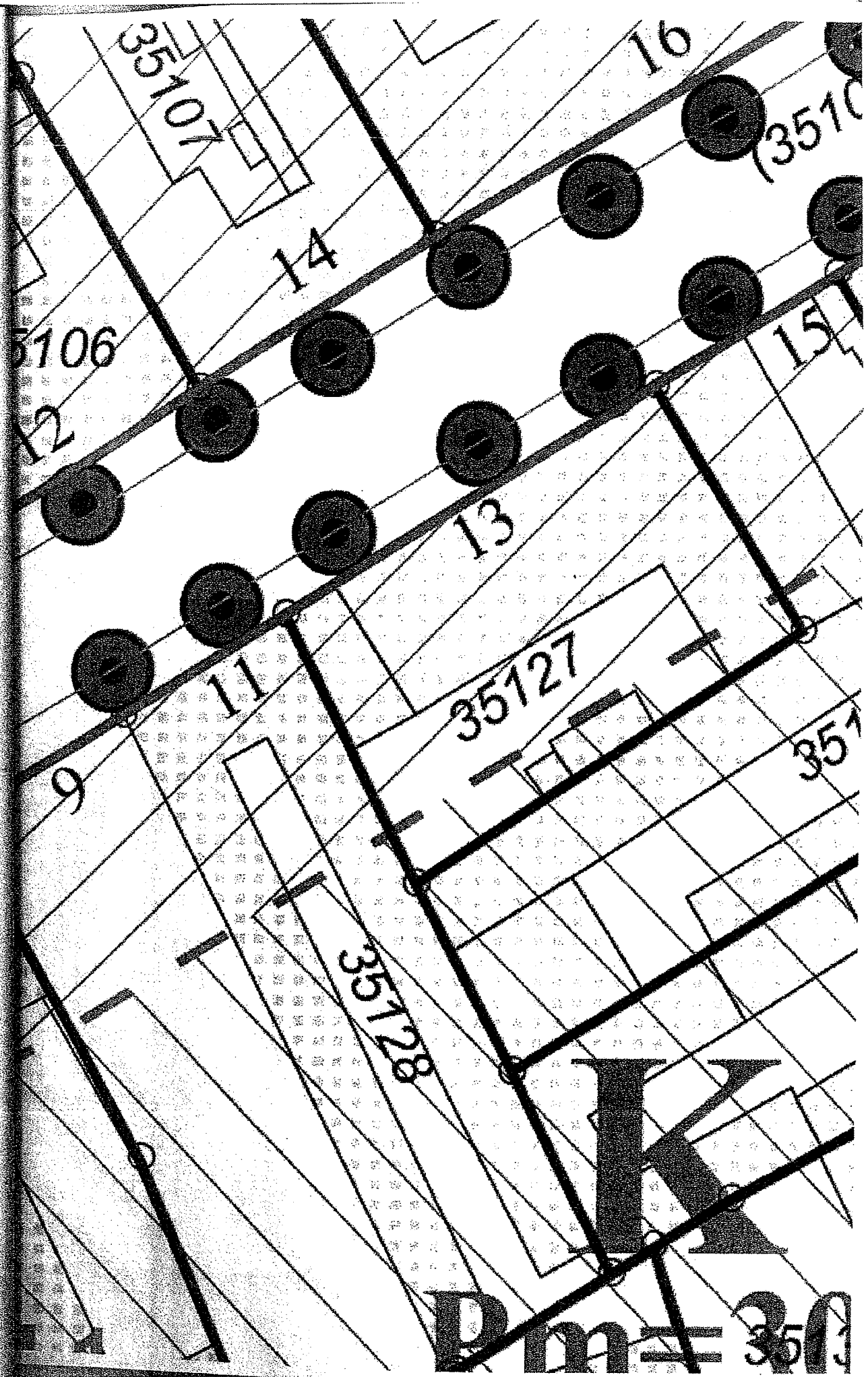
Tető beázás



Udvari pince



Udvari pince



Handwritten mark

Önkormányzati Ingatlanvagyon-Kataszter

Ingatlan megnevezése: Lakóépület, udvar

Törzsi szám: 35127 Közt.:N Kült.:N Törölve: N Szabálytalan ing.:N

Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 13.

Ingatlan jelleg: Három és annál több lakásos lakóépületek 11221-98
 Forgalmképessége: forgalomképes 5
 Rendezettség: rendezett 1

A tulajdonos önkormányzat adatai

Törzsszáma: 25405 Neve: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 63-67.

Adatfelfektetés időpontja: év: 1994 hó: 02 nap: 22

Csatolt betéttlapok jegyzéke

A fenti ingatlanazonosítóval jelölt - Ingatlanvagyon-kataszter, az adatfelfektetés időpontjában az alábbi, kitöltött adatlapokból áll:

Ingatlan megnevezése:	száma (db)
Ingatlan adatlap	1
Udvarterület betéttlap	1
Udvarterület betéttlap	0
Udvarterület betéttlap	0
Udvarterület betéttlap	0
Közlekedési terület betéttlap	0
Udvarterület betéttlap	0
Lakóépület betéttlap	1
Udvarterület betéttlap	0
Udvarterület betéttlap	0
Lakóépület, építmény betéttlap	0

Betéttlap megnevezése:	száma (db)
"K" Közmű víz-, csatorna betéttlap	0
"H" Közmű távfűtés betéttlap	0
"S" Strand, fürdő betéttlap	0
"O" Sportlétesítmények	0
"P" Egyéb építmény betéttlap	0
"Y" Közlekedési műtárgyak	0
"L" Lakás betéttlap	5
"B" Nem lakás célú helyiség betéttlap	5
"M" Módosító adatlap	24
Összesen:	37

Összesen		Tul.lapok szám	
		Egyéb	

Adatnyilvántartás vezetője

Aláírások

P. H.

Kitöltésért felelős

Kft. GISPAN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra
 Kiszámlázásért felelős személy neve/aláírása:



Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



Am: 1/1 Törölve: N
 Jelleg: Három és annál több lakásos lak 11221 Helyrajzi szám: 35127 Közter.: N Kültér.: N
 Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 Adat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Ingatlannyilvántartási alapadatok

Az ingatlan megnevezése: Lakóépület, udvar	
Az ingatlan címe: Főváros, megye: Budapest	01
Helyiség azonosító törzsszáma: 25405	Neve: Budapest VIII. kerület
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 13.	
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 13.	
Az ingatlan országa:	magyar 1
Az ingatlan fekvése:	belterület 1
A földrészlet nagysága:	ha: 0 m ² : 649
A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában van 1
A vagyon jellege:	üzleti vagyon 0
Az ingatlan forgalomképessége:	forgalomképes 5
A területen lévő épületek, építmények:	db.: 1
Műemléki és természetvédelmi védettség:	nincs védettség 1

Tulajdoni adatok

A tulajdonszerzés jogcíme:	állami tulajdonból ingyenesen önkormányzat tulajdonába ke 1
A tulajdonbakerülés időpontja:	év: 1993 hó: 12 nap: 02
A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

Ingatlanra vonatkozó jogok és tények

Önkormányzati tulajdonként kezelt				
-----------------------------------	--	--	--	--

JW

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



Am: 1/2 Törölve: N
 Anjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221 Helyrajzi szám: 35127 Közter.: N Külter.: N
 Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 Adat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Résztulajdoni adatok

A tulajdonos	neve:	Józsefvárosi Önkormányzat	
	címe:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	
	kizárólagos tulajdona.:	m ² :	649
	tulajdoni hányada:	1 / 1	

Kezelői, szolgáltatói adatok

Vagyonkezelő	kód:	Vagyonkezelő	1
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	
Üzemeltetési szolgáltató	kód:	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	2
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	

Az ingatlan értékadatai

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Bruttó érték változás	0		
Bruttó érték változás	2001	+ 29 640	29 640
Bruttó érték változás	2002		29 640
Bruttó érték változás	2003		29 640
Bruttó érték változás	2005		29 640
Bruttó érték változás	2006		29 640
Becsült érték			67 148
Állagmutató	3	20-39%	35

Köres dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

KR: GISRAN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra
 Ásért felelős személy neve/aláírása:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataster: Lakóépület "E"



Am: 3 / 1 Törölve: N
 jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Kültér.: N
 vezetés:
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épületnyilvántartás alapadatai

Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
Az épület címe:	Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 13.	
Rendeltetéstől eltérő használat:	-	-
Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
Az építés éve:		1880
Az utolsó felújítás éve:		0
Beépített alapterület:	m^2 :	401
Szintek száma:	db :	1
Szintek nettó területe:	m^2 :	359
Pinceszint területe:	m^2 :	307
Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
Az épület tetőszerkezete:	magas	1
Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
Az épület állatpota:	gazdaságosan nem újítható fel	4
A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
Melegvíz ellátás:	egyedi	4
Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
Felvonók száma:		0
Hulladékártólas:	konténeres	2

Az épület helyiségei, közlekedői

Közös helyiségek, közlekedők:	db :	2	E 21.	m^2 :	517
Lakások összesen:	db :	5	E 23.	m^2 :	210
Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db :	5	E 25.	m^2 :	210
Nem lakás célú helyiségek összesen:	db :	5	E 27.	m^2 :	221
Nem lakás célú helyiségekből					
- önkormányzati tulajdon:	db :	5	E 29.	m^2 :	221
- polgári védelem helyisége:	db :	0	E 31.	m^2 :	0

Handwritten signature

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



m: 3 / 2 Törölve: N
 jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-98 Helyrajzi szám: 35127 / A Közter.: N Kültér.: N
 vezetés:
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épület értékeadatai

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+/-)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Könyv szerinti bruttó érték	2001		1 949
Bruttó érték változás			1 949
Becsült érték	2004		
Állagmutató	3	20-39%	35

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:

Ang Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra
 Iratásért felelős személy neve/aláírása:

ERDEBII 4.13. PINCE

P 9.1 PINCE	Cementsimítás	30,76 m ²
P 9.2 PINCE	Cementsimítás	27,04 m ²
P 9.3 PINCE	Cementsimítás	27,04 m ²
P 9.4 PINCE	Cementsimítás	30,76 m ²
ÖSSZESEN: 115,60 m ² +0+0+0+0		

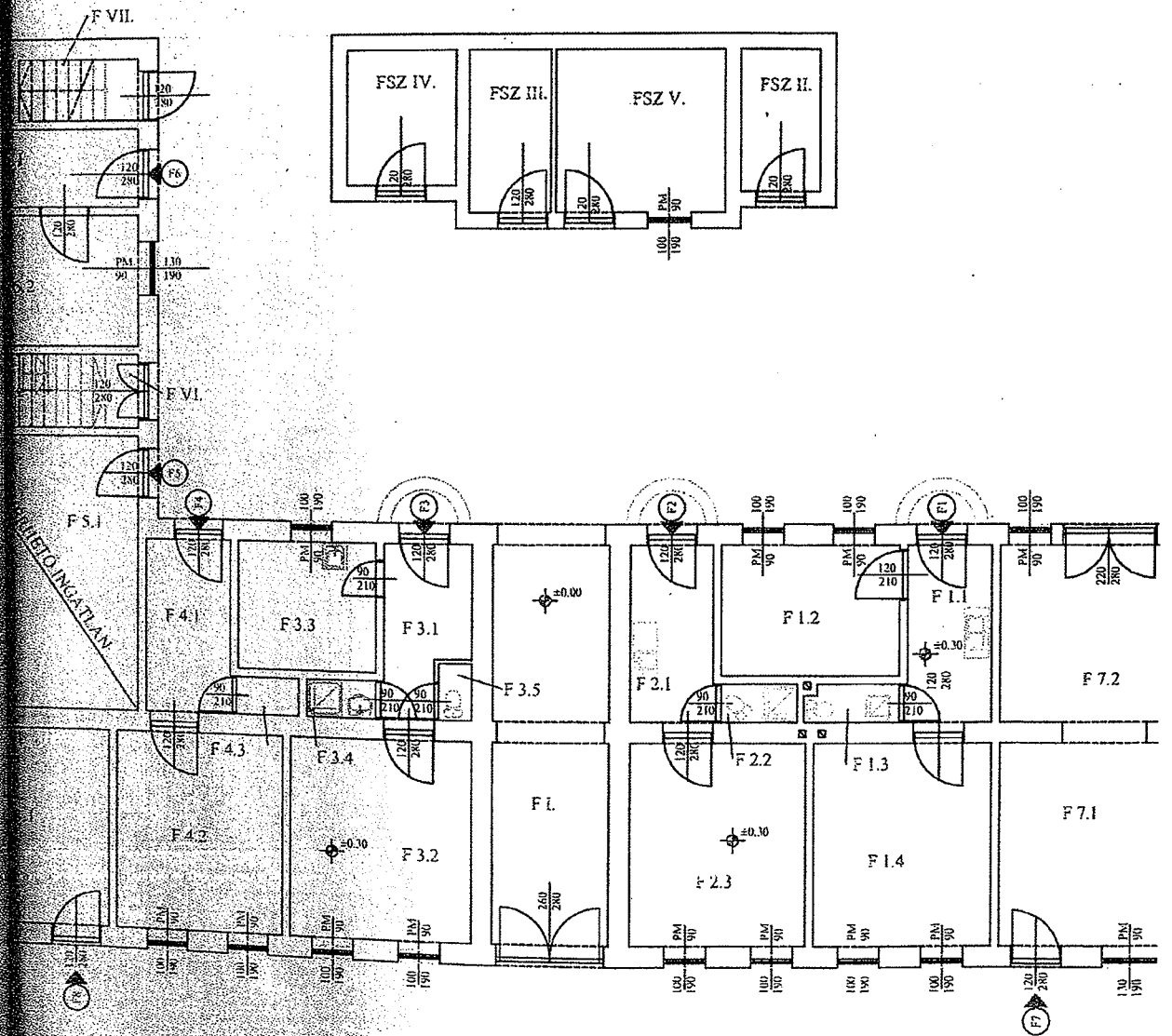
P 10.1 PINCE	Cementsimítás	21,64 m ²
P 10.2 PINCE	Cementsimítás	30,76 m ²
P 10.3 PINCE	Cementsimítás	27,04 m ²
P 10.4 PINCE	Cementsimítás	19,06 m ²
ÖSSZESEN: 98,50 m ² +0+0+0+0		

P VIII.1	LOMTÁR	31,28 m ²
P VIII.2	LOMTÁR	29,90 m ²
P VIII.3	LOMTÁR	23,08 m ²
P VIII.4	LÉPCSŐ	8,98 m ²

PINCE ÖSSZESEN: 307,34 +0+0+0+0

ERDÉLYI u. 13.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

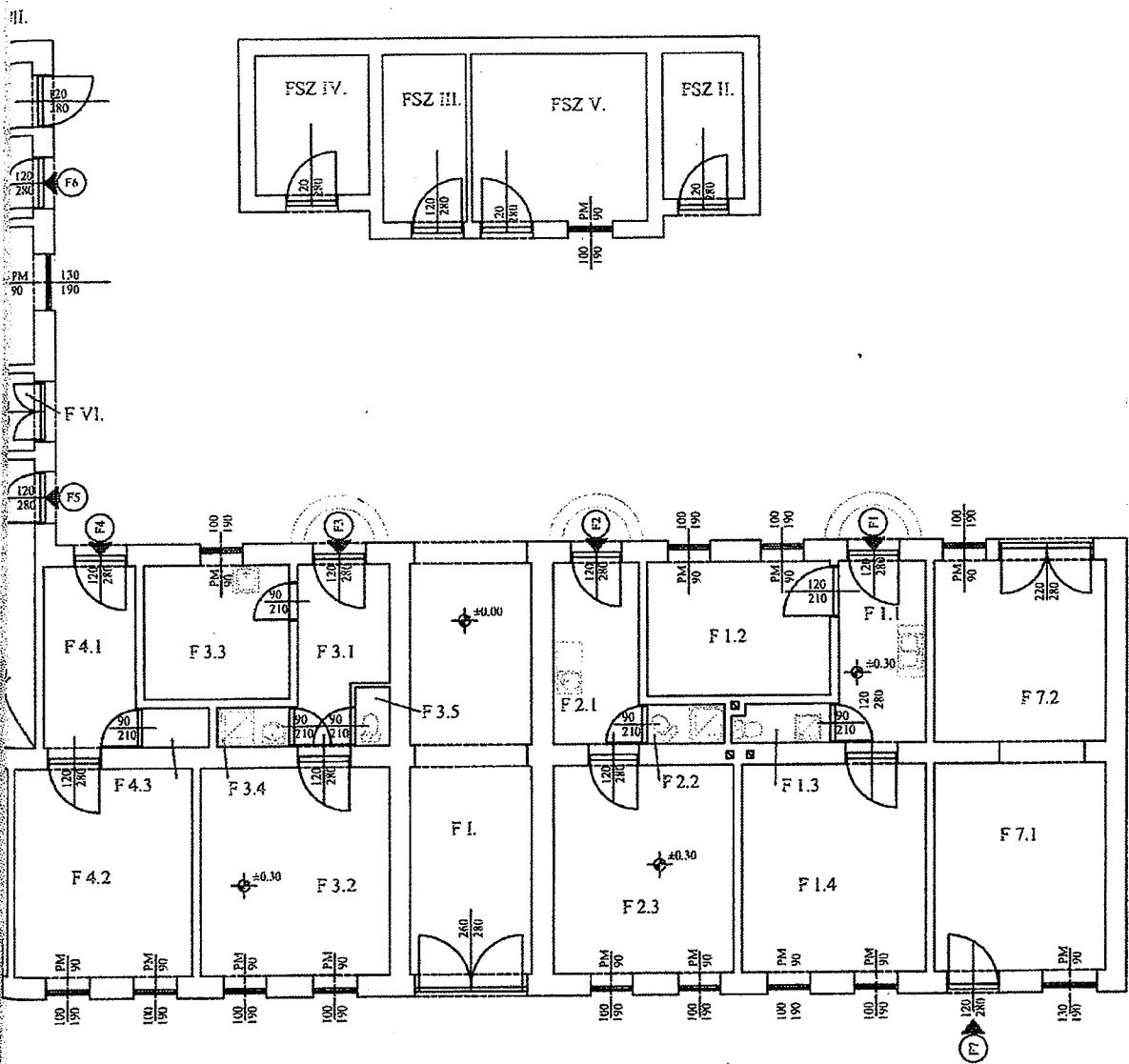
30,50														
4,60	0,50	4,28	0,38	2,62	0,32	6,15	0,38	1,92	0,38	7,98				
7,46		0,20	1,40	0,20	3,96	0,12	3,83	0,20	4,30	0,20	2,00	0,20	4,50	
	10,97			1,20	1,71	1,20	0,40	1,20	0,80	1,05	1,56	1,20	7,72	1,20
	11,57				2,91	1,60	1,93	2,69					9,82	2,20



2,25	2,00	2,10	3,10	3,15	3,25	3,10	2,10	2,00	2,25	2,25	1,
3,00	1,15	0,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,85	2,60	1,45	1,00	1,10
								12,65		0,20	1,00
								0,50	2,50	0,50	4,50
											12,90
											30,50

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

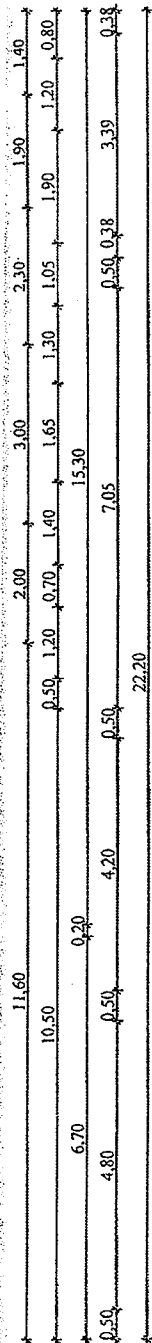
	30.50														
p.54	4.28	0.38	2.62	0.32	6.15	0.38	1.92	0.38	7.98	0.50					
	0.20	3.40	0.20	3.96	0.12	3.83	0.20	4.30	0.20	2.00	0.20	4.50			
10.97	1.20		1.71	1.20	0.40	1.20	0.80	1.05	1.56	1.20	2.72	1.20	2.30	2.20	0.80
11.57	2.91			1.60	1.93	2.69	9.82								



2.25	2.00	2.10	2.10	3.15	3.25	2.10	2.10	2.00	2.25	2.25	1.35									
1.15	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	1.00	1.35	2.60	1.45	1.00	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.15	1.20	1.00	1.30	0.70
0.70	12.80		0.50	2.80	0.50	12.90		4.25	0.20	4.50										
	30.50																			

Handwritten signature

ERDEŐI U. 13. FSZT.



F 1.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	9,63 m ²
F 1.2 SZOBA	Parketta	13,95 m ²
F 1.3 FÜRDŐSZOBA	Lapburkolat	2,17 m ²
F 1.4 SZOBA	Parketta	20,95 m ²
ÖSSZESEN: 46,70 m ² +0+0+0+0		
F 2.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	9,03 m ²
F 2.2 FÜRDŐ	Lapburkolat	1,84 m ²
F 2.3 NAPPALI	Parketta	21,40 m ²
ÖSSZESEN: 32,27 m ² +0+0+0+0		
F 3.1 KONYHA	PVC	8,10 m ²
F 3.2 SZOBA	Parketta	22,12 m ²
F 3.3 SZOBA	Parketta	10,91 m ²
F 3.4 FÜRDŐ	Lapburkolat	1,67 m ²
F 3.5 WC	Lapburkolat	1,16 m ²
ÖSSZESEN: 43,96 m ² +0+0+0+0		
F 4.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	9,42 m ²
F 4.2 SZOBA	Parketta	20,24 m ²
F 3.5 WC	Lapburkolat	1,53 m ²
ÖSSZESEN: 31,19 m ² +0+0+0+0		
F 5.1 SZOBA	Parketta	30,82 m ²
ÖSSZESEN: 30,82 m ² +0+0+0+0		
F 6.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	10,96 m ²
F 6.2 SZOBA	Parketta	14,98 m ²
F 6.3 SZOBA	Parketta	8,28 m ²
ÖSSZESEN: 34,22 m ² +0+0+0+0		
F 7.1 ÜZLETHELYSÉG	Lapburkolat	19,20 m ²
F 7.2 RAKTÁR	Lapburkolat	17,80 m ²
ÖSSZESEN: 37,00 m ² +0+0+0+0		
F 7.1 ÜZLETHELYSÉG	Lapburkolat	18,72 m ²
ÖSSZESEN: 18,72 m ² +0+0+0+0		
FSZ I.	KAPUBEJÁRÓ	29,40 m ²
FSZ II.	LOMTÁR	6,96 m ²
FSZ III.	LOMTÁR	8,10 m ²
FSZ IV.	LOMTÁR	8,95 m ²
FSZ V.	LOMTÁR	18,72 m ²
FSZ VI.	LÉPCSŐ	8,28 m ²
FSZ VII.	LÉPCSŐ	6,90 m ²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN: 359,30 m²+0+0+0+0

ÉPÜLET ÖSSZESEN: 666,64 m² +0+0+0+0

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budavári utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1. 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8006004/158164/2017
 2017.03.31

Szektor : 63

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 33127 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Bauer Sándor utca 13. ajtó: 2-6.

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

szárazlati adatok	terület	kat. t. jöv.	szárazlati	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k. E. II.	ha m ²	kat. jöv. ha m ² k. E. II.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	649	0	0,00
---	---	-----	---	------

II. RÉSZ

3. tulajdoni kényed: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 243817/1993/1993.12.06

jegyzés: 1991. évi CXIII. tv. 1. §

jelellés: tulajdonos

név: VIII. KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közzévezetésének hatónági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

