



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/4

Előterjesztő: Kovács Barbara igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2017. december 19.

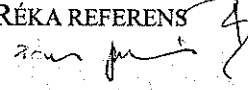
..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: GYIMÓTHY BALÁZS IRODAVEZETŐ, RAFFAY RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Társasházi Pályázatok Elbíráló Ideiglenes Bizottság
véleményezi

Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

I.1. Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítésére

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, 763 m² alapterületű, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú 713 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, 806 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlanokra vételi szándéknyilatkozat került benyújtásra.

Az ingatlanokra a Grifon Property Kft. által 2017. július 11-én készített ingatlanforgalmi szakvélemények 2017. július 18-án jóváhagyásra kerültek Gódor László ingatlanforgalmi

ÉRKEZETT

2017. DEC. 11. 16⁰⁰ KG 

igazságügyi szakértő által. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok kivett beépítetlen terület besorolásúak, építési övezeti besorolásuk L1-VIII-7-jelű.

Az ingatlanokra a Pedrano Construction Hungary Kft-vel határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre, melynek lejáratára 2020. december 31-e. A bérlő együttesen használja a pályázattal érintett ingatlanokat anyagtárolás és felvonulási terület céljára.

A piaci forgalmi értéket a szakértő a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti ingatlan tekintetében 179.000.000,- Ft + ÁFA, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti ingatlan tekintetében 168.000.000,- Ft + ÁFA értékben, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti ingatlan tekintetében 189.000.000,- Ft + ÁFA értékben állapította meg, az ingatlanok értéke összesen 536.000.000,- Ft + ÁFA.

Az ingatlanok értékesítéséről készült összehasonlító elemzés alapján az ingatlanok együtt, jelen műszaki állapotban történő értékesítése esetén a forgalmi értékek összeadódnak, azonban ilyen nagy méretű, nagy utcai szélességgel bíró, frekventált elhelyezkedésű telek esetén fontos lehet a kerület városépítészeti, városképi szempontja is. Egy nagy méretű telek előnyösebb a több, kisebb méretű telekkel szemben, ha a tervezési, építészeti szempontokat is figyelembe vesszük (egységes homlokzat, nagyobb belső udvar, zöld felület, benapozás, stb).

Fentiek alapján – a városképi szempontokat is figyelembe véve – vélhetően sokkal értékesebb épületegyüttessel gyarapodhat a kerület, a telkek külön - külön történő beépítésével szemben. Ezt figyelembe véve, valamint azt a tényt, hogy az ingatlanok együtt kerültek bérbeadásra, az ingatlanok együtt történő pályázatát javasolt.

Javasoljuk, hogy a pályázatot az Önkormányzat a megállapított forgalmi érték 100%-án az alábbi feltételekkel hirdesse meg:

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése

A minimális együttes vételár összege: 536.000.000,- Ft + ÁFA

A pályázat bírálati szempontja: a három ingatlanra együttesen ajánlott legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 54.000.000,- Ft.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázatok benyújtása és értékelése

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalják az ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

Amennyiben nincs olyan pályázó, aki a bérleti jogviszony fenntartását az előző bekezdésben foglaltak szerint vállalná, a versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalták a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek minősül).

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
- 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,



- 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl minden egyéb felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

A három ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen. Ajánlattevők az pályázat benyújtása során nyilatkoznak arról, hogy a vállalják-e vagy sem a fennálló bérleti jogviszony fenntartását a határozott időtartam lejártáig, a jelenleg hatályos főbb szerződéses feltételek mellett.

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

I.2. Javaslat ingatlanok elidegenítésére történő kijelölésére

Az egyes ingatlanok értékesítésének feltétele, hogy azokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje. Az alábbi ingatlanokkal kapcsolatban több vételi kérelem érkezett, azonban eddig nem kerültek elidegenítésre kijelölésre. Ezért az alábbi ingatlanok elidegenítésre való kijelölését javasoljuk:

A Budapest VIII. kerület, **Dankó u. 34.**, 35474 helyrajzi számú épület jelenleg 100 % önkormányzati tulajdonban van. A Dankó u. 34. szám alatti ingatlanban 44 db lakás, 1 db helyiség és 16 db garázs található.

A Budapest VIII. kerület, **Práter utca 20/A.** szám alatti, 35665 helyrajzi számú társasház esetében szintén több bérlő jelezte vételi szándékát. Az Önkormányzat a Corvin Sétány Program keretén belül 2005. november 17-én vállalkozási szerződést kötött, a Práter utca 20/A. szám alatti lakóépület felújítására. A Fővárosi Rehabilitációs keret támogatásával megvalósult felújítás miatti 5 éves elidegenítési tilalom 2011. július 20. napját követően megszűnt, azonban jelenleg az épület a bérlők részére nincs kijelölve elidegenítésre, ezért a lakások nem megvásárolhatóak. Az épületben 15 lakás található, amelyből 11 db az Önkormányzat tulajdona 7.385/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölésének akadályát nem látja, mivel az épület felújítása 2006. évben megvalósult, az 5 éves elidegenítési tilalom lejárt. Az elidegenítési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban, ezek törlésére irányuló földhivatali eljárás lefolytatására nincs szükség.

A Budapest VIII. kerület, **Bókay János utca 56.** szám alatti, 36203 helyrajzi számú társasházzal kapcsolatban is több bérlő is jelezte vételi szándékát. A 40 albetétből álló társasházban 16 albetét önkormányzati tulajdon, amihez 3.256/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Az épület elhelyezkedése HVT I. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az elidegenítési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ezek törlésére irányuló földhivatali eljárás lefolytatására nincs szükség.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 34., 35474 helyrajzi számú épületet, a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/A. szám alatti, 35665 helyrajzi számú társasházban található 11 db, valamint a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 56. szám alatti, 36203 helyrajzi számú társasházban található 16 db önkormányzati tulajdonú lakást jelölje ki elidegenítésre.

II. A betérjesztés indoka

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

Az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése a Képviselő-testület hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja egyrészt a pályázatával kapcsolatos döntések meghozatala, amely pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés célja másrészt az ingatlan elidegenítések előkészítése. Az elidegenítésre történő kijelöléssel kapcsolatos döntés meghozatalát az Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója indokolja. Az elidegenítésre történő kijelölés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések aláírása, majd a vételár összegek beérkezése esetén lesz.

IV. Jogszabályi környezet

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

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

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

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

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan elidegenítésekkel kapcsolatos döntéseit meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

....2017.(XII.19.) számú Képviselő-testületi határozat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.1. [a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése]



I.1.1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes, nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 19.

I.1.2.) elfogadja a határozat mellékletét képező a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú 806 m² alapterületű, ingatlanok értékesítésére vonatkozó, pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:

- a.) a három ingatlan együttes minimális vételára: 536.000.000,- Ft + ÁFA,
 - b.) a pályázat elsődleges bírálati szempontja: az ingatlanokra együttesen ajánlott legmagasabb vételár,
 - c.) az ajánlati biztosíték összege: 54.000.000,- Ft.
 - d.) a három ingatlan kizárólag együtt vásárolható meg, csak az egyik ingatlanra benyújtott pályázat érvénytelen
 - e.) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
- I. forduló: pályázatok benyújtása és értékelése
II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalják az ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

Amennyiben nincs olyan pályázó, aki a bérleti jogviszony fenntartását az előző bekezdésben foglaltak szerint vállalná, a versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalták a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek minősül).

- f.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - fa.) 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - fb.) 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - fc.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével vagy közjegyzői letétbe helyezés útján (együttesen: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl minden egyéb felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 19.

I.1.3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatának (Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. december 22.

I.1.4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására, valamint arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé. Amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot a pályázatot lezáró eredmény megállapítására.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. március 20.

I.2. [Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése]

elidegenítésre kijelöli a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 34. szám alatti, 35474 helyrajzi számú épületet, valamint a Budapest VIII. kerület, Práter utca 20/A. szám alatti, 35665 helyrajzi számú épületben található 11 db önkormányzati tulajdonú lakást és a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca 56. szám alatti, 36203 helyrajzi számú épületben található 16 db önkormányzati tulajdonú lakást.

Felelős: polgármester
Határidő: 2017. december 19.

Budapest, 2017. december 11.

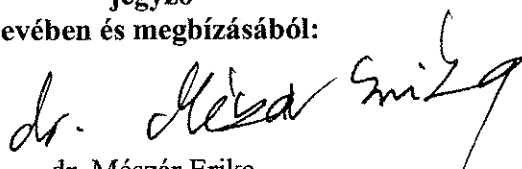

Koyács Barbara
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika

aljegyző

Mellékletek:

- a Szigony u. 26. szám alatti, Szigony u. 28. szám alatti, valamint a Szigony u. 30. szám alatti ingatlanok pályázati felhívása
- Szigony u. 26. szám alatti, Szigony u. 28. szám alatti, valamint a Szigony u. 30. szám alatti ingatlanok értébecslése
- Összehasonlító elemzés a Szigony u. 26., 28. és 30. szám alatti ingatlanok értékesítéséről

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Képviselő-testületszámú határozata alapján nyilvános, kétfordulós pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, 763 m² alapterületű, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, 713 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú, 806 m² alapterületű ingatlanok együttes 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, kétfordulós pályázat
A pályázat célja:	tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
A pályázati dokumentáció díja:	50.000,- Ft + ÁFA
A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának feltétele:	- a pályázati dokumentáció díjáról szóló banki befizetési bizonylat - a pályázati dokumentációt cég által aláírásra jogosult személy vagy meghatalmazottja veheti át előre egyeztetett időpontban
Az ingatlanok minimális vételára	
a Szigony u. 26. szám alatti ingatlanra	179.000.000 Ft + ÁFA
a Szigony u. 28. szám alatti ingatlanra	168.000.000 Ft + ÁFA
a Szigony u. 30. szám alatti ingatlanra	189.000.000 Ft + ÁFA
Összesen:	536.000.000,- Ft+ ÁFA
Az ajánlati biztosíték összege:	54.000.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem

1 Jw
7

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 megtekinthetők:	2017.12.20. és 2018.01.18. 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:	2018.01.18. 24 ⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
A pályázatok leadásának határideje:	2018.01.19. 10 ⁰⁰ óra.
A pályázatok bontásának időpontja:	2018.01.19. 10 ¹⁰ 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:	2018.03.20.
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:

Cím:	Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26.
Helyrajzi száma:	36195
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete:	763 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül

Terhei: az ingatlan bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Cím: **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28.**

Helyrajzi száma: 36196

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Telek alapterülete: 713 m²

Közmű ellátottsága: közművek nélkül

Terhei: az ingatlan bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig, a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

valamint

Cím: **Budapest VIII. kerület, szigony u. 30.**

Helyrajzi száma: 36197

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Telek alapterülete: 806 m²

Közmű ellátottsága: közművek nélkül

Terhei: az ingatlan bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig, 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 szakvélemény tartalmazza. Az ingatlanok övezeti besorolása: L1-VIII-7.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi 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.
- az ingatlanok határozott idejű bérleti joggal terhelték 2020. december 31-ig.
 - A bérleti szerződés lényeges tartalmi elemei a következők.
 - A bérleti szerződés határozott időre került megkötésre 2020. december 31. napjáig a Budapest VIII. kerület, 35195, 35196, 35197 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. A bérlő a bérleményeket anyagtárolás és felvonulási terület céljára veszi bérbe, a bérleti díj 486.000,- Ft/hó + Áfa, a bérleti szerződés feltételeként háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadék került kikötésre és megfizetésre. A bérleti díj a KSH inflációs index mértékével emelkedik. A szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetésére a 6:339. § (2) bekezdése alapján

nincs lehetőség, bérbeadó részéről az önkormányzatot érintő és a bérleti jogviszonyra is kiható jogszabályváltozás, hatósági határozat valamint kisajátítás esetén illeti meg a három hónapos felmondási idő mellett biztosított felmondás joga, bérlő háromhavi felmondási idővel jogosult felmondani a bérleti jogviszonyt érdekmúlás esetén. A rendkívüli felmondásra a felek részéről a másik fél súlyos szerződésszegése esetén van lehetőség. Bérlő saját költségén gondoskodik az ingatlanok használatával összefüggésben keletkezett hulladék elszállításáról és viseli a használattal kapcsolatban keletkezett egyéb költségeket. Egyebekben a bérleti szerződés tartalma megfelel a Ptk. bérleti jogviszonyra irányadó általános rendelkezéseinek.

Eladó az ingatlanokat a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 15 munkanapon belül adja vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

A vételár részletekben történő megfizetése esetén a birtokátruházás a vételár eladóhoz történő megérkezését követő 15 munkanapon belül - előre egyeztetett időpontban - történik.

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv., 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) és a Képviselő-testület .../2017. (XII.19.) számú határozata vonatkozik.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázatok benyújtása és értékelése

II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalják az ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

Amennyiben nincs olyan pályázó, aki a bérleti jogviszony fenntartását az előző bekezdésben foglaltak szerint vállalná, a versenyeztetési eljárás második fordulójában azon pályázók vehetnek részt, akik az első fordulóban érvényes ajánlatot nyújtottak be és vállalták a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek minősül).

A versenytárgyalás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, a lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről Bonyolító a meghívóban tájékoztatja az érintett ajánlattevőket. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000 Ft.

Az ajánlati biztosíték foglalónak minősül.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő az ajánlati biztosíték (adásvételi szerződés során foglaló) összegén felüli vételárat

- egy összegben, vagy
- részletfizetéssel

egyenlítse ki.

A nyertes pályázó köteles a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 munkanapon belül adásvételi szerződést kötni.

Vevő a vételár ajánlati biztosítékon (adásvételi szerződés során foglaló) felüli részének

a) egy összegben történő megfizetése esetén – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles az eladónak megfizetni, kivéve, ha a nyertes ajánlattevő nem vállalta a bérleti jogviszony fenntartását, de vállalta a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg. Ebben az esetben a vevő a vételár 60%-ának megfizetésére köteles a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,- Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek, illetve vételár részletnek minősül), a fennmaradó vételárrészt az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

b) részletfizetéssel történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték összegével csökkentett 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles megfizetni, a fennmaradó vételárresztlet megfizetésére 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.

Részletfizetés esetén, amennyiben a nyertes ajánlattevő nem vállalta a bérleti jogviszony fenntartását, de vállalta a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg, vevő a vételár 60%-ának megfizetésére köteles a szerződés megkötéséig, vagy azzal egyidejűleg (ebből 54.000.000,-Ft ajánlati biztosíték foglalónak, a fennmaradó része vételár előlegnek, illetve vételár részletnek minősül).

A fennmaradó összeg kiegyenlítése:

- a fennmaradó vételárreszt 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles megfizetni
- az utolsó vételárreszt megfizetésére 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 határidők nem hosszabbíthatók meg.

Az ingatlanok birtokbaadásának időpontja: az elővásárlási jog lemondására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezését követő 15 munkanapon belül, attól függően, hogy melyik történik meg később.


Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, vagy közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl felmerülő késedelem esetén vevő által fizetendő napi kötbér mértéke 30.000,- Ft.

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 felhívja a pályázók figyelmét, hogy a vételárat ÁFA terheli.


5
11

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 közzétételével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás közzétételével megegyező módon hirdetményt megjelentetni,
- c) a pályázati biztosítékot a kiírás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírálását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére 15 munkanapon belül visszafizeti,
- d) az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja,
- e) a nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosítékot az ajánlattevő által fizetendő vételárba beszámítja,
- f) nem fizeti vissza a nyertes által teljesített biztosítékot, ha a szerződés megkötése a nyertesnek felróható vagy érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőknek

- 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 CXLI. törvény 62. § és 63. §-ban foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
- f) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- g) az ajánlatához csatolni kell a társaság 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát és a társaság képviselőjére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- j) az ajánlatban nyilatkoznia kell a bérleti szerződés fenntartásáról
- k) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslat.
- l) az ajánlatnak tartalmaznia kell a 15. számú mellékletben felsorolt egyéb dokumentumokat is.

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

Az ajánlat benyújtásával egyidejűleg, ajánlattevő jogosult a pályázati felhívás mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetekkel 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 szerződés tervezetekkel kapcsolatos észrevételek, módosítási vagy kiegészítésre irányuló javaslatok kiíró általi elutasítása esetén is fenntartja ajánlatát.

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

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

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

92

13

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

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

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

8. Az ajánlat formai követelményei

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

Az ajánlat első oldalán kell elhelyezni a megfelelően kitöltött „Jelentkezési lapot”, a második oldalon a kitöltött „Ajánlati összesítőt”, különös tekintettel a megajánlott vételár és megfizetési módjának megjelölésére. Ezt követően kell elhelyezni az ajánlati felhívás mellékletét képező értelemszerűen kitöltött nyilatkozatokat, valamint a 7. pontban részletezett valamennyi dokumentumot a 13. számú mellékletben szereplő sorrendben. Az ajánlattevőnek közölnie kell a benyújtó nevét, lakcímét (székhelyét), ahová a pályázati eredmény közzétételét kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

Az ajánlat és az összes melléklet minden oldalát – összefűzve, az **oldalak számának dokumentálásával** – folyamatos számozással (az üres oldalakat is) kell ellátni.

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

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

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

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

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

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

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

11. A pályázatok bontása

A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok felbontását a Bonyolító végzi a pályázati felhívásban megjelölt időpontban. Az ajánlatok bontásán, 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.

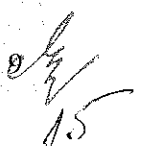
Az ajánlatok bontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét), az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A Bonyolító az ajánlatok bontási eljárásról 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 pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének megállapítására a Versenyzetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.

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.


15

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

Az elbírálás fő szempontja:

- a három ingatlanra együttesen ajánlott vételár összege.

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

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

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

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. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2018. március 20-áig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti. A határidőt a Bonyolító egyoldalú nyilatkozattal, egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

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

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

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

16. 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 tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Kiíró az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A 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 a 112/2017. (V. 11.) számú határozata, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a/2017. (XII.19.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2017. december ..

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


11
17

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: Nyilatkozat a bérleti szerződés fenntartásáról
11. számú melléklet: Nyilatkozat vételár-részlet megfizetéséről
12. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (egy összegű fizetés esetén)
13. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet függőben tartással (részletfizetés esetén)
14. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
15. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
16. számú melléklet: Értékbecslés

**„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”**

Jelentkezési lap

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

¹ Meghatalmazott esetén

Handwritten signature
19

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a „Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítésére kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft + **ÁFA**

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft + **ÁFA**

A Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti ingatlan tekintetében

a megajánlott vételár:Ft + **ÁFA**

ÖsszesenFt, azazforint + **ÁFA**

A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) részletfizetéssel

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”

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

Alulírott.....

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

Kijelentem, hogy Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok.

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

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

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

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.
3.
4.

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

a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendó.

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”

NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztségviselője, 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

JWL

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

**NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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


Bankszámlavezető pénzüintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, laccím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás


19
25

**„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”**

NYILATKOZAT

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

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

(a megfelelő szöveg aláhúzandó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT

a pályázaton meghirdetett ingatlanok megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., Szigony u. 28., valamint Szigony u. 30. szám alatti ingatlanokat** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás


27

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”

NYILATKOZAT

Alulírott,

a.) **vállalom** a pályázaton meghirdetett Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., Szigony u. 28., valamint Szigony u. 30. szám alatti ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig, olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

b.) **nem vállalom** a pályázaton meghirdetett Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., Szigony u. 28., valamint Szigony u. 30. szám alatti ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony fenntartását 2020. december 31. napjáig, olyan feltételek mellett, melyek a bérlőre nézve nem tartalmazzak a jelenleg hatályos, a pályázati felhívásban ismertetett szerződéses feltételekhez képest lényeges hátránnyal járó kikötéseket.

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



**„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”**

NYILATKOZAT VÉTELÁR-RÉSZLET MEGFIZETÉSÉRŐL*

Alulírott

a) vállalom, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig, de legkésőbb azzal egyidejűleg a teljes vételár 60 %-ának megfelelő összeget megfizetek, akként, hogy ebbe az összegbe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül foglalo jogcímén.

b) nem vállalom, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig, de legkésőbb azzal egyidejűleg a teljes vételár 60 %-ának megfelelő összeget megfizetek, akként, hogy ebbe az összegbe az ajánlati biztosíték összege beszámításra kerül foglalo jogcímén.

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET
(tervezet)

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26.. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes értékesítésére.
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület**/2017. (.....) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlanok beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képző ingatlanok adatai

Cím:	Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26.
Helyrajzi száma:	36195
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete:	763 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül
Terhei:	az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Cím: Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28.
Helyrajzi száma: 36196
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete: 713 m²
Közmű ellátottsága: közművek nélkül
Terhei: az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Cím: Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30.
Helyrajzi száma: 36197
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete: 806 m²
Közmű ellátottsága: közművek nélkül
Terhei: az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett Ft+ **ÁFA**, azaz forint +**ÁFA** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevőBank Zrt által vezetett HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlanokat.

3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlanok harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanokra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

3.4. Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeménnyel megküldi a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi

Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok üres telkek, határozott idejű bérleti szerződéssel terheltek 2020 december 31-ig.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlanok, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanokat adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

- 5.1.
 - a Budapest VIII., Szigony u. 26. szám alatti ingatlan esetében.....,- Ft +,- Ft ÁFA
 - a Budapest VIII., Szigony u. 28. szám alatti ingatlan esetében,- Ft +,- Ft ÁFA,
 - a Budapest VIII., Szigony u. 30. szám alatti ingatlan esetében,- Ft +,- Ft ÁFA
 - összesen,- Ft +,- Ft ÁFA, azaz forint + forint ÁFA
 - amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Az ingatlanok vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
 - 5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **54.000.000,- Ft, azaz ötvannégymillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglалó jogcímre változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 54.000.000,- Ft összeget foglалónak fogadják el („Foglалó”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglалó jogcímen megfizetett bruttó 54.000.000 Ft összeget eladó részére.** A Foglалó összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglалó jogi

természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglalt a vevőnek visszajár. A foglalt az ingatlanokhoz az adott ingatlan vételárának a teljes, mindhárom ingatlanra vonatkozó vételár arányában kapcsolódik.

A Foglalt teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglalt teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglalt összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

- 5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó-Ft, azaz forint összegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül köteles, az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles vég számlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő, illetőleg az általa megjelölt harmadik személy részére.

Amennyiben vevő nem vállalta a bérleti jogviszony fenntartását, de vállalta a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig vagy azzal egyidejűleg, úgy a szerződés 5.2.2. és 5.2.3. pontjai a következők:

5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a vételár 60 %-ának megfelelő összeget, azaz-Ft,forint vételár részletet (ebből 54.000.000,-Ft foglalt) hiánytalanul megfizetett a szerződés megkötésének napjáig, illetve a szerződés megkötéséig eladó részére, melyet eladó az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten megerősít és elismer.

5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó-Ft, azaz forint összegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül köteles, az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles vég számlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő, illetőleg az általa megjelölt harmadik személy részére.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlanokat a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlanok beépítési feltételei:

Az ingatlanok övezeti besorolása: L1-VIII-7

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.)

Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai irányadók.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltúlzottnak.

7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank/közjegyző által kibocsátott számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

8.1 Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését



követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.

- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy a Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

9.

Az ingatlanok birtokának átruházása

- 9.1 Az ingatlanok birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.4 pontban rögzített határidő eredménytelen leteltét és a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlanok hasznait és viseli azok terheit.

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, 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. Eladó képviselőjének eredeti cégkivonata és aláírási címpéldányaszám alatt korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.



10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.8. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

10.9. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel **ügyvédet** bízják meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2017.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



képviseli: Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Vevő

Eladó

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

....

okiratkészítő ügyvéd



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(tervezet)

amely létrejött egyrészről

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

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2017. (.....) számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26. szám alatti, 36195 hrsz.-ú, a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28. szám alatti, 36196 hrsz.-ú, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30. szám alatti, 36197 hrsz.-ú ingatlanok együttes értékesítésére.

1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület**/2017. (.....) számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlanok beépítését vállalta.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok adatai

Cím:	Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26.
Helyrajzi száma:	36195
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete:	763 m ²
Közmű ellátottsága:	közművek nélkül
Terhei:	az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest

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

Cím: Budapest VIII. kerület, Szigony u. 28.
Helyrajzi száma: 36196
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete: 713 m²
Közmű ellátottsága: közművek nélkül
Terhei: az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Cím: Budapest VIII. kerület, Szigony u. 30.
Helyrajzi száma: 36197
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Telek alapterülete: 806 m²
Közmű ellátottsága: közművek nélkül
Terhei: az ingatlan jelenleg bérleti joggal terhelt 2020. december 31-ig; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

3.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra az államnak, valamint az 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Jogosult elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a vevő által befizetett Ft+ **ÁFA**, azaz forint +**ÁFA** összeget eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a vevő Bank Zrt által vezetett HUF számú számlájára visszautalja. A vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

3.2. Eladó eladja, vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlanokat.

3.3. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.

Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlanok harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanokra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.

- 3.4 Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeményvel megküldi a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok üres telkek, határozott idejű bérleti szerződéssel terheltek 2020 december 31-ig.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlanok, a 3.1. pontban rögzítetteken kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanokat adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevőt az ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár eladót terheli.

5.

Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. a Budapest VIII., Szigony u. 26. szám alatti ingatlan esetében.....,- Ft +,- Ft ÁFA
a Budapest VIII., Szigony u. 28. szám alatti ingatlan esetében,- Ft +,- Ft ÁFA,
a Budapest VIII., Szigony u. 30. szám alatti ingatlan esetében,- Ft +,- Ft ÁFA
összesen,- Ft +,- Ft ÁFA, azaz forint + forint ÁFA
amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Az ingatlanok vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 5.2.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **54.000.000,- Ft, azaz ötvannégymillió forint** összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglalo jogcimre változtatják, így felek a befizetett összeget, bruttó 54.000.000,- Ft összeget foglalonak fogadják el („Foglalo”). Előbbiek alapján tehát **vevő foglalo jogcimen megfizetett bruttó 54.000.000 Ft összeget eladó részére.**

A Foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló az ingatlanokhoz az adott ingatlan vételárának a teljes, mindhárom ingatlanra vonatkozó vételár arányában kapcsolódik.

A Foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Foglaló teljes összege megfizetésre került.

Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, eladó a Foglaló összegéről a pályázatról való döntés napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

- 5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a foglaló összegével csökkentett, a vételár 50 %-ának megfelelő,-Ft, azaz forint vételárrészlet megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladó az 1. vételárrészlet összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

- 5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő, 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 köteles a vételár fennmaradó 50 %-át, **bruttó Ft-ot, azaz forintot („Vételárhátralék”)** eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára megfizetni abban az esetben, ha sem a Magyar Állam, sem a Budapest Fővárosi Önkormányzat nem él a jelen szerződés 3.1. pontjában biztosított elővásárlási jogával. Amennyiben a vevő késedelembe esik a vételárhátralékkal, eladó póthatáridő kifizetése nélkül jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

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.

Amennyiben vevő nem vállalta a bérleti jogviszony fenntartását, de vállalta a vételár 60%-ának megfizetését a szerződés megkötéséig vagy azzal egyidejűleg, úgy a szerződés 5.2.2., 5.2.3. és 5.2.4. pontjai a következők:

- 5.2.2. Felek rögzítik, hogy vevő a vételár 60 %-ának megfelelő összeget, azaz-Ft,forint vételár részletet (ebből 54.000.000,Ft foglalót) hiánytalanul megfizetett a szerződés megkötésének napjáig, illetve a szerződés megkötéséig eladó részére, melyet eladó az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten megerősít és elismer.

- 5.2.3. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó vételár-hátralék 50 %-ának megfelelő,-Ft, azaz forint vételárrészlet megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles az eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladó a vételárrészlet összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani vevő részére.

- 5.2.4. Felek rögzítik, hogy vevő a fennmaradó-Ft, azaz forint összegű vételár hátralék megfizetésére 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 köteles, az eladó

K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028570 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően vevő, illetőleg az általa megjelölt harmadik személy részére.

6.

Beépítési kötelezettség

6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlanokat a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) 2021. január 1-jétől számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
- b) 2021. január 1-jétől számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlanok beépítési feltételei:

Az ingatlanok övezeti besorolása: L1-VIII-7

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés. stb.) a vevőt terheli.

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szinterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

7.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

7.1. Az beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban meghatározott összegeken felül vevő minden egyéb késedelmes teljesítésére tekintettel eladónak kötbérigénye keletkezik, úgy annak mértéke 30.000,- Ft/nap.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltűzöttnek.



- 7.2. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a Bank/közjegyző által kibocsátott számú garanciaszerződés jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra került az eladó részére.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

- 8.1 Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban („**Bejegyzési engedély**”) feltétlen, teljes, kizárólagos és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga a 2. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetését követően vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a Bejegyzési engedélyt az ellenjegyző ügyvédnél, külön ügyvédi letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, amelyet ellenjegyző ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül köteles vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzésére az illetékes földhivatali osztálynak benyújtani, amennyiben a teljes vételár eladónak maradéktalanul megfizetésre került.
- 8.2. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés benyújtásra kerüljön az illetékes földhivatalhoz, azonban azzal a feltétellel, hogy a Bejegyzési engedély vevőnek történő kiadásáig, azonban legfeljebb a jelen szerződésnek a földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónapig, a földhivatali eljárás függőben tartását kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint.

9.

Az ingatlanok birtokának átruházása

- 9.1 Az ingatlanok birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez történő megérkezését, vagy a 3.4 pontban rögzített határidő eredménytelen leteltét és a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül, felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. A birtokátruházás napjáig az ingatlanokkal kapcsolatos költségek az eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlanok hasznait és viseli azok terheit.

10.

Egyéb rendelkezések

10.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.

Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, 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. Eladó képviselőjének eredeti cégkivonata és aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.

10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékárnytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj összeget, 6.600,- Ft földhivatali eljárási illetéket és 1.670,- Ft/fő JÜB eljárási díjat a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.

10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

10.8. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

10.9. A szerződés felek teljes megállapodását tartalmazza. A felek között a szerződés előtt létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

10.10. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel **ügyvédet** bízzák meg, és meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2017.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
képviseli: Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató
Eladó

.....
Vevő

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

....
okiratkészítő ügyvéd

„Budapest VIII. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes elidegenítése -
pályázat”

Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

Alulírott (név)
mint a (társaság neve) vezető
tisztviselője jelen pályázatban található adásvételi szerződéshez /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 szerződés
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 aláhúzendó

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. kerület, Szigony u. 26., 28., 30. szám alatti ingatlanok együttes 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 Szigony u. 26., 28., 30.**

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, Ör 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 bankszámlaszámról
16. Nyilatkozat átlátható szervezetről
17. Nyilatkozat a bérleti jog fenntartásáról
18. Nyilatkozat vételár-részlet megfizetéséről
19. Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
20. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

1. átlátható szervezet:

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, 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 pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba)*, *bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;
- a) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

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

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

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

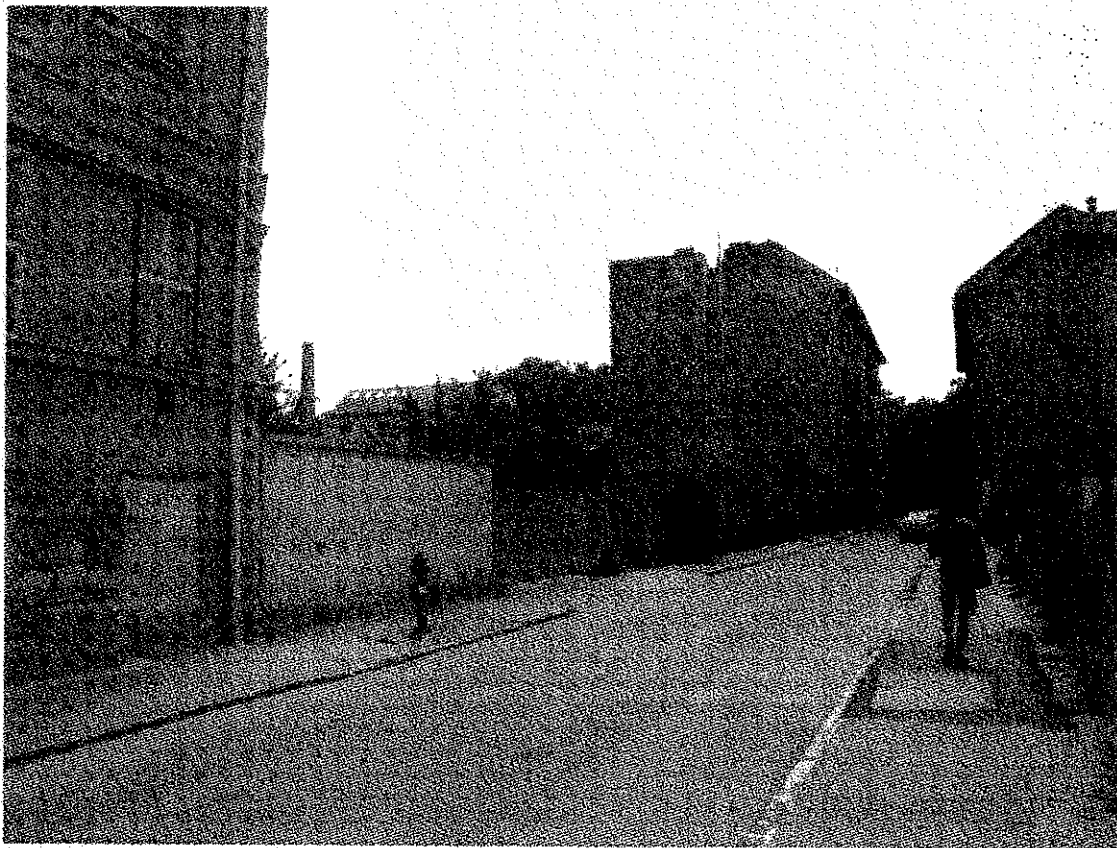


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 26. telek (Hrsz.: 36195)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szigony utca 26. szám (hrs.:36195) alatti, Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. július 11.

Handwritten signature and number 49



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 26. telek (Hrsz.: 36195)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : építési telek

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Szigony-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szigony utca 26.
Hrsz. : 36195

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : építési telek
Közmű-ellátottság : telekhatáron
Tulajdoni hányad : 1/1
Alapterület : 763 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. július 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 234.600,-Ft/m²

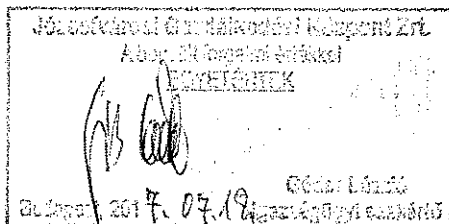
Az ingatlan forgalmi értéke : 179.000.000,- Ft

azaz *Egyszázhetvenkilencmillió forint*

Budapest, 2017. július 11.

Készítette:

Grifon Property Kft.
1139. Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Törönyi Ferenc
Cg: 01-09-938654
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002





INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Szigony utca 26. szám alatti, 36195 hrsz-ú beépítetlen telek értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 5.)
- térképszelvény
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW

57

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szigony utca 26.
Helyrajzi szám	: 36195
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 763 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony-negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utca és az Apáthy István utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős irodai és lakófejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szigony utca felől közelíthető meg.

3.3. A telek leírása

A 36195 hrsz-ú földrészlet 763 m² nagyságú.

A telek L1-VIII-7 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A vizsgált ingatlant korábban a Szigony utca és a Balassa utca között lévő több beépítetlen telek részeként korábban parkolóként használták. Formája téglalap alakú, az utcafronton kerített, baloldaltól a szomszédos többszintes társasház tűzfala határolja. A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható. A vizsgált ingatlan az utcafronton fémoszlopokra feszített drótháló kerítéssel és OSB lappal lezárt. Ezen a részen van a fémszerkezetű, kétszárnyas kapu, mely biztosítja a telekre történő gépjárműforgalmat.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7 jelű, zártosított beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:



- Minimális telekméret: **500 m²,**
- Beépítés módja: **Zártsorú (az utca jellegéből adódóan)**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %, mélygarázs esetén 100 %,**
- Maximális szintterületi mutató: **4,5 m²/m²,**
- Maximális építmény magassága: **16 – 25 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %, mélygarázs esetén 0 %,**

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatói,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifon Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.



4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Szigony utca 26. szám alatti (36195 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

168.000.000,- Ft,

azaz

Egyszázhatvannyolcmillió forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

Értékelt ingatlan: Bp. VIII. ker., Szigony utca 26. telek (Hrsz.: 36195)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Szigony utca 26. 763	Eptési telek Bp., VIII. ker. Bezerédj utca 771	Eptési telek Bp., VIII. ker. Fiumei út 1 190	Eptési telek Bp., VIII. ker. Kacsányos S. utca 1 036	Eptési telek Bp., VIII. ker. Nagytemplom utca 2 016	Eptési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 897
Jellemzők Köznyelviseltség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	L.I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/22620398	L.I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 5,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/23447153	VK-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/22187230	L.I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/23136382	L.I-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/22966815	L.I-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter. összköznyelvis 2017 ing.com/22966815
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)		259 403	225 210	182 432	200 397	343 367
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció				
	elhelyezkedés (1)	0%	0%	5%	0%	5%
	ingatlan mérete (2)	0%	5%	5%	10%	0%
	beépíthetőség (3)	negyobb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	használatosság (4)	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
	köznyelviseltség (5)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	ajánlati vagy eladási ár (6)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-10%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		207 523	202 689	173 311	190 377	326 198
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		220 020				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		168 000 000				
Egységátlag forgalmi érték						

56

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 43 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	763 m ²
Övezet jele	L1-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	23,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	763 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	496 m ²
Maximális szintterület	3 052 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 050 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	687 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 594 m ²
Földszinti bruttó terület	371 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	185 m ²
Lakások nettó összterülete	2 168 m ²
Üzletek nettó összterülete	167 m ²
Közös területek	259 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	130 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	130 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	43 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 855 m ²
Teremgarázshelyek száma	37 db
Felsőszint parkolóhelyek száma	6 db

JW

58

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szigony utca 26. szám alatti (36195 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

205.000.000,- Ft,
azaz
Kettőszázötmillió forint

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

1083 Budapest, Szigony utca 26. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakás terület			2 168 m ²
Eladható üzlet terület			167 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			130 m ²
Közös területek			259 m ²
Eladható tároló			130 m ²
Eladható teremgarázs			37 db
Eladható felszíni parkoló			6 db
Lakásszám			43 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			230 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek			230 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			130 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			130 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			110 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			280 000 Ft/db
Építési költség közös területek			130 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen			610 377 459 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	18 311 324 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	12 207 549 Ft
Tervezés díja - engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	18 311 324 Ft
Tervezés díja - kivitelezési tervek	Az építési költség	2,0 %-a	12 207 549 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	24 415 098 Ft
Összes költség			695 830 303 Ft

JW
JG

Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 409	2 168	2 168	550 000	1 192 405 500	1 135 624 286
Üzletek	185	167	167	550 000	91 723 500	73 378 800
Erkély/terasz	130	130	130	275 000	35 772 165	34 068 729
Tároló	145	130	130	275 000	35 772 165	28 617 732
Garázs	1 237	1 113	37	2 500 000	92 769 900	74 215 920
Parkoló	156	156	6	1 500 000	9 378 360	7 502 688
						<i>1 353 408 154</i>

A 1083 Budapest, Szigony utca 26. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2017	2018	2019	Összesen
	épités kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	406 022 446	541 363 262	406 022 446	1 353 408 154
Finanszírozás				
Hitelfelvétel	331 841 878	155 239 334	0	487 081 212
Kumulált hitelfelvétel	331 841 878	487 081 212	487 081 212	
Hiteltörlesztés	203 011 223	270 681 631	13 388 358	487 081 212
Kumulált hiteltörlesztés	203 011 223	473 692 854	487 081 212	
Átlagos hitelállomány	165 920 939	172 615 118	6 694 179	
Kamatköltség 5%	4 097 430	8 630 756	334 709	13 062 895
Hitel folyamatok egyenlege	124 733 225	-124 073 053	-13 723 067	
Kiadások				
Beruházás	474 059 826	221 770 477	0	695 830 303
Kumulált beruházás	474 059 826	695 830 303	0	
Marketing költségek 3,0%	12 180 673	16 240 898	12 180 673	40 602 245
Cash flow	44 515 172	179 278 834	380 118 706	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	43 034 441	161 977 001	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	205 000 000			
Telek területe, m ²	763		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m ²	268 676			

JW

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2017. július 10-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2017. július 5-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	168 000 000 Ft	205 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	179 000 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szigony utca 26. szám alatti (36195 hrsz-ú) telekingatlan piaci értékét:

179.000.000 Ft-ban,
azaz
Egyszázhetvenkilencmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. július 11.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 0109-938864

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2017. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/317821/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36195 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Szigony utca 26. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 763 (m2) törölő határozat: 420/1/2008/09.02.11
Földrészlet területe változás előtt: 763 (m2) törölő határozat: 2106/2/2014/14.09.12

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

kat.t.jöv

abosztály adatak

ter. kat.jöv

ha m2

k.Fill

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

763

0,00

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952.03.28.

törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: Államosítás 4/1952.tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/0 törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 108306/1989.12.04.

törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROSI VIII. KER. TANÁCS VÉGREHÁJÓS BIZOTTSÁGA MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 172951/1/1996/96.09.26

törölő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § 129. bek.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 386325/1/2005/05.12.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 410145/1/2004/04.12.27

törölő határozat: 386325/1/2005/05.12.29

jogcím: adásvétel 372932/1/2004.11.22

jogállás: tulajdonos

név: CORVIN INGATLANFELESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Régiposta utca 12.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JW

63

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Badacsonyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám:8000094/317821/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36195 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törő határozat: 113373/2/2017/17.06.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 196325/1/2005/05.12.29
törő határozat: 113373/2/2017/17.06.19

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: FUTUREAL 1. INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Régiposta utca 12.

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 113373/2/2017/17.06.19
jogcím: cseve

utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

III RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 44676/1/2002/02.02.21
törő határozat: 370549/1/2004/04.11.18

Vételi jog
2006.március 26-ig.
jogosult:
név: RÉVÓ JÓZSEFVÁROS REHABILITÁCIÓS ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.
cím : 1053 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 22.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 370549/1/2004/04.11.22
törő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.
cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Régiposta utca 12.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 196337/1/2005/05.12.29
törő határozat: 249065/1/2006/06.09.29

Vételi jog 2006.09.29-ig
jogosult:
név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.
cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Régiposta utca 12.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 208137/2/2006/06.09.07
törő határozat: 129046/1/2016/16.07.13

Egyetlenleges jelzálogjog 12 000 000 EUR, azaz tizenhárommillió EUR és járulékkal erejéig.
első zálogjogi ranghelyre, terhelni még
: 36224; 36221; 36222; 36221; 36219; 36196; 36197; 36198; 36191 brsz-u ingatlanokat.
jogosult:
név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10061954
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Szabadság tér 5-6.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafokai út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8600004/317821/2017
2017.07.05

BUDAPEST VIII. KER.
Helyterület 36195 helyrajzi szám

Sektor : 52

Folytatás a következő lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



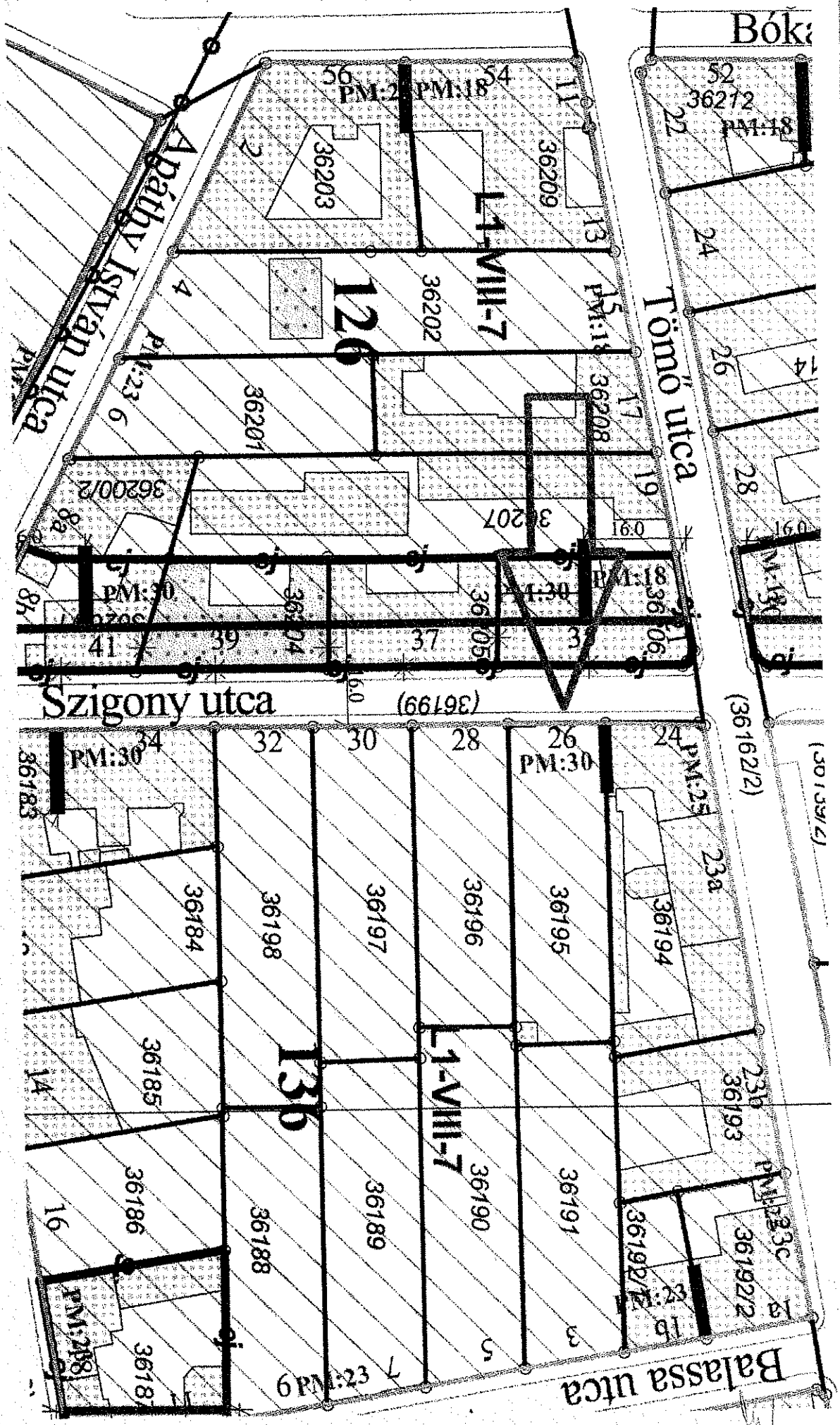
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Szigony utca 26. telek (Hrsz.: 36195)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Övezeti térkép
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

AV
66



Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata

Képviselő-testületének

66/2007.(XII.12.) rendelete

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JOKESZ) *

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 JOKESZ).

I. FEJEZET

ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JOKESZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JOKESZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b) a mellékletek:

1. melléklet: értelmező rendelkezések
2. melléklet: magyarázó ábrák
3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve (a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.¹ melléklet: Övezeti terv
- 5.^{3,4}

* 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.) önk. rendelettel, a 23/2017. (VI.09.) önk. rendelettel,

¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

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

³ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

JW
68

Parkoloházak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai

20.§

- (1) Parkoloház és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)⁹⁴ Parkoloház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkoloházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb $10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ lehet.
- (4) Parkoloházban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetési egységgel kombinált parkoloház esetén az egyéb funkciók aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolók céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkoloház fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkoloház esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófödémének legalább 50 %-án tetőkertet kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.
- (8) Rámpás parkoloház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsi függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkoloház létesíthető.

IV. FEJEZET

BEEPITESRE SZANT TERULETEK OVEZETI ELOIRASAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁹⁵
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,

⁹⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 9. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁵ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény
- helyezhető el.
- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,
 - h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:**
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló
- helyezhető el.

** Módosította a 11/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

70 *Handwritten signature*

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22. §

- (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)⁹⁷ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület 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)⁹⁸ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁹ 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.
- (2)¹⁰⁰ 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	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepaszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 ± 75	4,00 ± 4,50	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00 ¹⁰¹	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 ± 70	3,50 ± 4,00	80 100 ¹⁰¹	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 ± 75	3,50 ± 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁷ Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁸ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁹⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰¹ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

Fick

L1-VIII-6	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 5,00	85 100 ¹⁰¹⁾	15 0 ¹⁰¹⁾	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 5,00	85 100 ¹⁰¹⁾	15 0 ¹⁰¹⁾	16,0	25,0

s saroktelkek esetén
 101) mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2) ¹⁰²⁾ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. 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	terepaszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L2-VIII-1	Z	800	18	55 ± 65	3,00 ± 3,50	70 80 ¹⁰¹⁾	30 20 ¹⁰¹⁾	12,5	21,0

s saroktelkek esetén
 101) mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lektővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

24.§

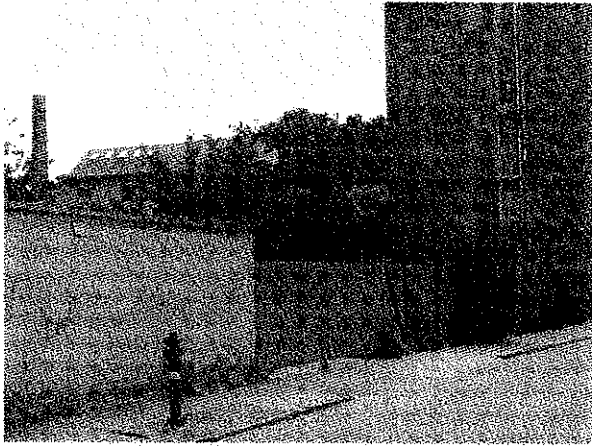
- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰³⁾ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰²⁾ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

1083 Budapest, Szigony utca 26. telek Hrsz.:36195



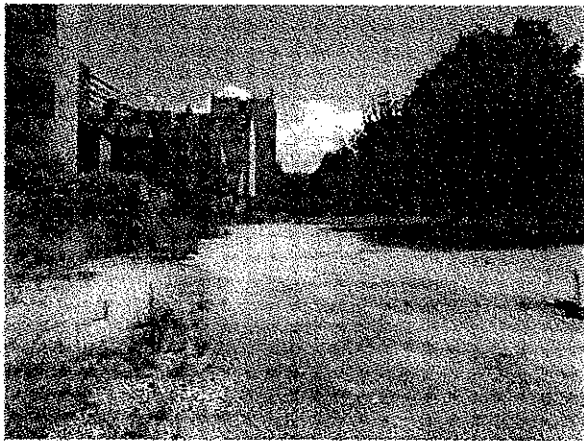
Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan bejárata



Telek

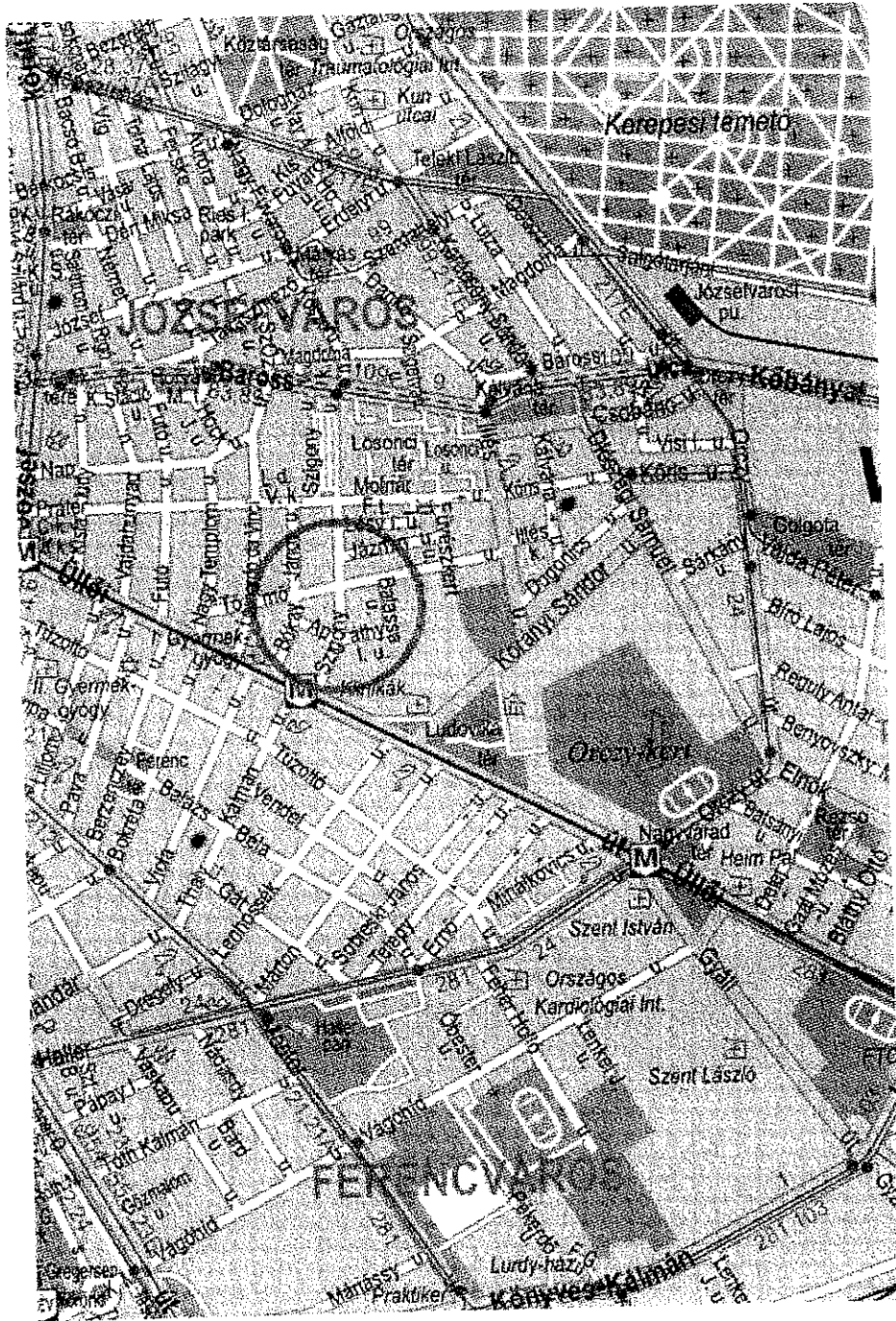
2017. július 12.

JW

73

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szigony utca 26.



JW
79

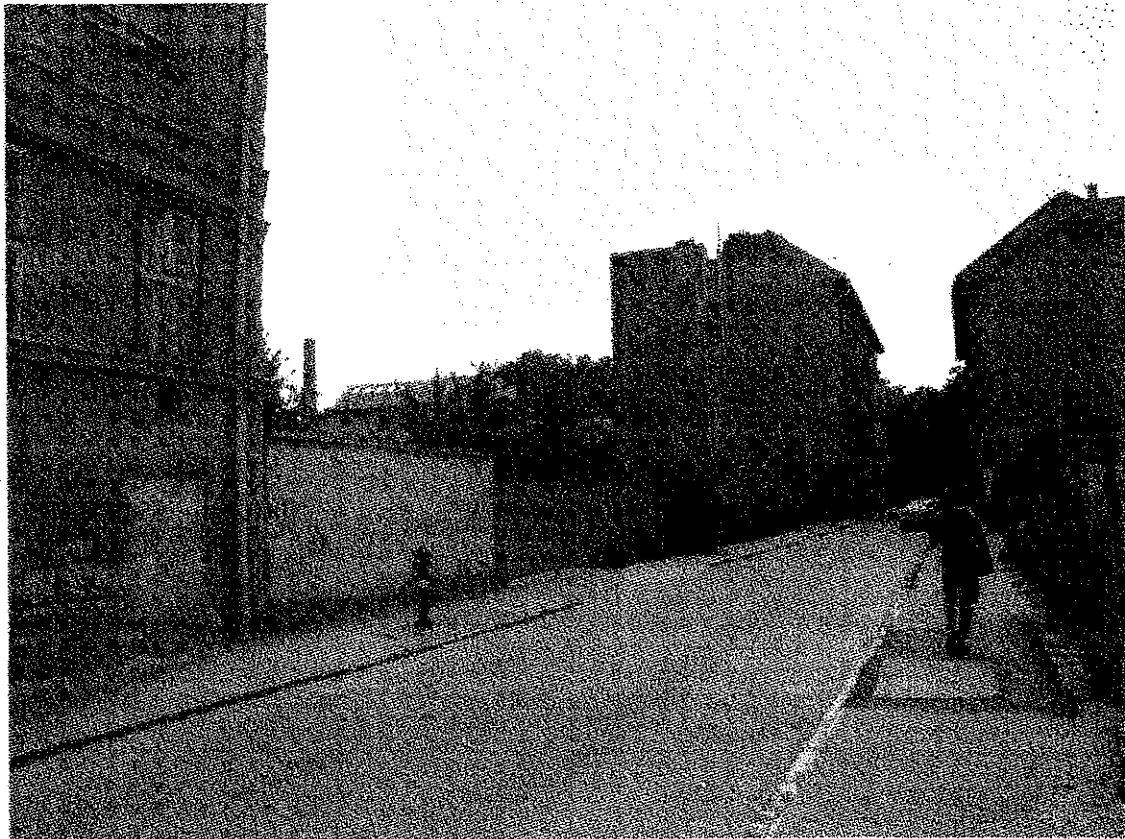


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 28. telek (Hrsz.: 36196)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szigony utca 28. szám (hrsz.:36196) alatti, Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. július 11.

Jw
75



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 28. telek (Hrsz.: 36196)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : építési telek

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Szigony-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szigony utca 28.
Hrsz. : 36196

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : építési telek
Közmű-ellátottság : telekhatáron
Tulajdoni hányad : 1/1
Alapterület : 713 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. július 11.

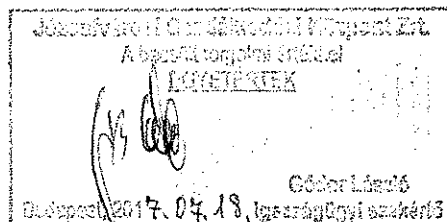
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 235.624,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 168.000.000,- Ft
azaz *Egyszázhatvannyolcmillió forint*

Budapest, 2017. július 11.

Készítette:

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22779026-2-41
Cégek, céginformációs szolgálat
Céginformációs központosító
Corónyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002



JrV
76



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Szigony utca 28. szám alatti, 36196 hrsz-ú beépítetlen telek értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 5.)
- térképszelvény
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW
FF



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szigony utca 28.
Helyrajzi szám	: 36196
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 713 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony-negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utca és az Apáthy István utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős irodai és lakófejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szigony utca felől közelíthető meg.

3.3. A telek leírása

A 36196 hrsz-ú földrészlet 713 m² nagyságú.
A telek L1-VIII-7 övezeti besorolása, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A vizsgált ingatlant korábban a Szigony utca és a Balassa utca között lévő több beépítetlen telek részeként parkolásra hasznosították. Formája téglalap alakú, az utcafronton kerített. A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható. A vizsgált ingatlan az utcafronton fémoszlopokra feszített drótháló kerítéssel és OSB lappal lezárt.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7 jelű, zártosú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: 500 m²,
- Beépítés módja: Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)
- Maximális beépítés terepszint felett: 65 %,
- Maximális beépítés terepszint alatt: 85 %, mélygarázs esetén 100 %,
- Maximális szintterületi mutató: 4,5 m²/m²,
- Maximális építmény magassága: 16 – 25 méter,
- Zöldfelület mértéke: 15 %, mélygarázs esetén 0 %,

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

JV
79



4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

JV
80



4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Szigony utca 28. szám alatti (36196 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

157.000.000,- Ft,

azaz

Egyszázötvenhétmillió forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

JW
81

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői					
Az ingatlan funkciója	Építési telek				
Település	Bp., VIII. ker.				
Uta, házszám	Szigony utca 28.				
Telek terület	713				
Jellemzők	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.				
Köznevelési érték	összeközműves				
Ajánlati ár Ft-ban	200 000 000				
Ajánlat idője	2017				
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	ing.com/22620398				
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	259 403				
Korrektions tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	5%
ingatlan mérete (2)	0%	5%	5%	10%	0%
beépíthetőség (3)	0%	0%	0%	0%	0%
használatbíróság (4)	0%	0%	0%	0%	0%
köznevelési érték (5)	0%	0%	0%	0%	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen	-20%				
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	207 523				
A figyelembe vett súlyszámok	20%				
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	202 689				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	207 523				
Korrigált piaci forgalmi érték	173 311				
Korrigált piaci forgalmi érték	190 377				
Korrigált piaci forgalmi érték	326 198				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	157 000 000				
Egyszázötvenháromezer forint					

Handwritten signature and number 82

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A jövedelem alapú megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 41 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.



Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	713 m ²
Övezet jele	LI-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	23,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	713 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	463 m ²
Maximális szintterület	2 852 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	3 785 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	642 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 424 m ²
Földszinti bruttó terület	346 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	173 m ²
Lakások nettó összterülete	2 026 m ²
Üzletek nettó összterülete	156 m ²
Közös területek	242 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	122 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	122 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	41 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 668 m ²
Teremgarázshelyek száma	35 db
Felszíni parkolóhelyek száma	6 db

JW
89

A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szigony utca 28. szám alatti (36196 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

192.000.000,- Ft,

azaz

Egyszázkilencvenkettőmillió forint

összeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

1083 Budapest, Szigony utca 28. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakásterület			2 026 m ²
Eladható üzlet terület			156 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			122 m ²
Közös területek			242 m ²
Eladható tároló			122 m ²
Eladható teremgarázs			35 db
Eladható felszíni parkoló			6 db
Lakásszám			41 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			230 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek			230 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			130 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			130 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			110 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			280 000 Ft/db
Építési költség közös területek			130 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen			570 378 936 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	17 111 368 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	11 407 579 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	17 111 368 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	11 407 579 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	22 815 157 Ft
Összes költség			650 231 987 Ft

Handwritten signature and initials



Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 251	2 026	2 026	550 000	1 114 266 214	1 061 205 918
Üzletek	173	156	156	550 000	85 712 786	68 570 229
Erkély/terasz	122	122	122	275 000	33 427 986	31 836 178
Tároló	135	122	122	275 000	33 427 986	26 742 389
Garázs	1 156	1 040	35	2 500 000	86 690 614	69 352 491
Parkoló	146	146	6	1 500 000	8 763 789	7 011 031

1 264 718 236

A 1083 Budapest, Szigony utca 28. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2017	2018	2019	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	379 415 471	505 887 294	379 415 471	1 264 718 236
Finanszírozás				
Hitel felvétel	310 096 015	145 066 376	0	455 162 391
Kumulált hitel felvétel	310 096 015	455 162 391	455 162 391	
Hitel törlesztés	189 707 735	252 943 647	12 511 008	455 162 391
Kumulált hitel törlesztés	189 707 735	442 651 383	455 162 391	
Átlagos hitelállomány	155 048 007	161 303 512	6 253 504	
Kamatköltség 5%	3 828 922	8 065 176	312 775	12 206 873
Hitel folyamatok egyenlege	116 559 357	-115 942 447	-12 823 784	
Kiadások				
Beruházás	442 994 307	207 237 680	0	650 231 987
Kumulált beruházás	442 994 307	650 231 987	0	
Marketing költségek 3,0%	11 382 464	15 176 619	11 382 464	37 941 547
Cash flow	41 598 057	167 530 549	355 209 223	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	40 214 359	151 362 518	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	192 000 000			
Telek területe, m ²	713		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m ²	269 285			



4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2017. július 10-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2017. július 5-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	157 000 000 Ft	192 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	168 000 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szigony utca 28. szám alatti (36196 hrsz-ú) telekingatlan piaci értékét:

168.000.000 Ft-ban,

azaz

Egyszázhatvannyolcmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. július 11.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

87

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2017. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Szigony utca 28. telek (Hrsz.: 36196)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Övezeti térkép
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

JW

89

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/317827/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Beltérület 36196 helyrajzi szám

1093 BUDAPEST VIII.KER. Szivorny utca 28. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat:1299/1/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alengedély adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
	713	0,00	

- Kivett beépítetlen terület

0 I.RÉSZ 713 0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 4741/1952.03.28.

törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: államosítás 4/1952.tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 108306/1989.12.04.

törölő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPESTI FŐVÁROSI VIII.KER. TANÁCS VÉGREHÁJTÓ BIZOTTSÁGA MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1092 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 410145/1/2004/04.12.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 172951/1/1996/96.09.26

törölő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 386325/1/2005/05.12.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 410145/1/2004/04.12.27

törölő határozat: 386325/1/2005/05.12.29

jogcím: adásvétel 372932/1/2004.11.22.

jogállás: tulajdonos

név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 113373/2/2017/17.06.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 386325/1/2005/05.12.29

törölő határozat: 113373/2/2017/17.06.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI 1. INGATLANBEFENTETÉSI ALAP

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

JW
90

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:8000004/317827/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36196 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113373/2/2017/17.06.19

jogcím: csere

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1022 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 67-67.

H. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 44669/1/2002/02.01.21

törzsi határozat: 370567/1/2004/04.11.19

Vételi jog
2006.március 26-ig.

jogosult:

név: RÉVY JÓZSEFVÁROS REHABILITÁCIÓS ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI RT

cím : 1093 BUDAPEST VIII.KER. Fráter utca 22.

bejegyző határozat, érkezési idő: 372912/2/2004/04.12.27

törzsi határozat: 410145/1/2004/04.12.27

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓS RT.

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

bejegyző határozat, érkezési idő: 38637/1/2005/05.12.29

törzsi határozat: 249063/1/2005/06.09.29

Vételi jog 2006.09.25-ig

jogosult:

név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓS RT.

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

bejegyző határozat, érkezési idő: 208137/2/2006/06.09.07

törzsi határozat: 129046/1/2016/16.07.13

Egyetlenleges zálogjog 11 000 000 EUR, azaz tizenháromezillió EUR és járulékaik erejéig.

terheli még : 36224;36225;36226;36221;36218;36195;36197;36198;36191 hr-ú ingatlanokat.

elő zálogjoga ranghelyre

jogosult:

név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10061954

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

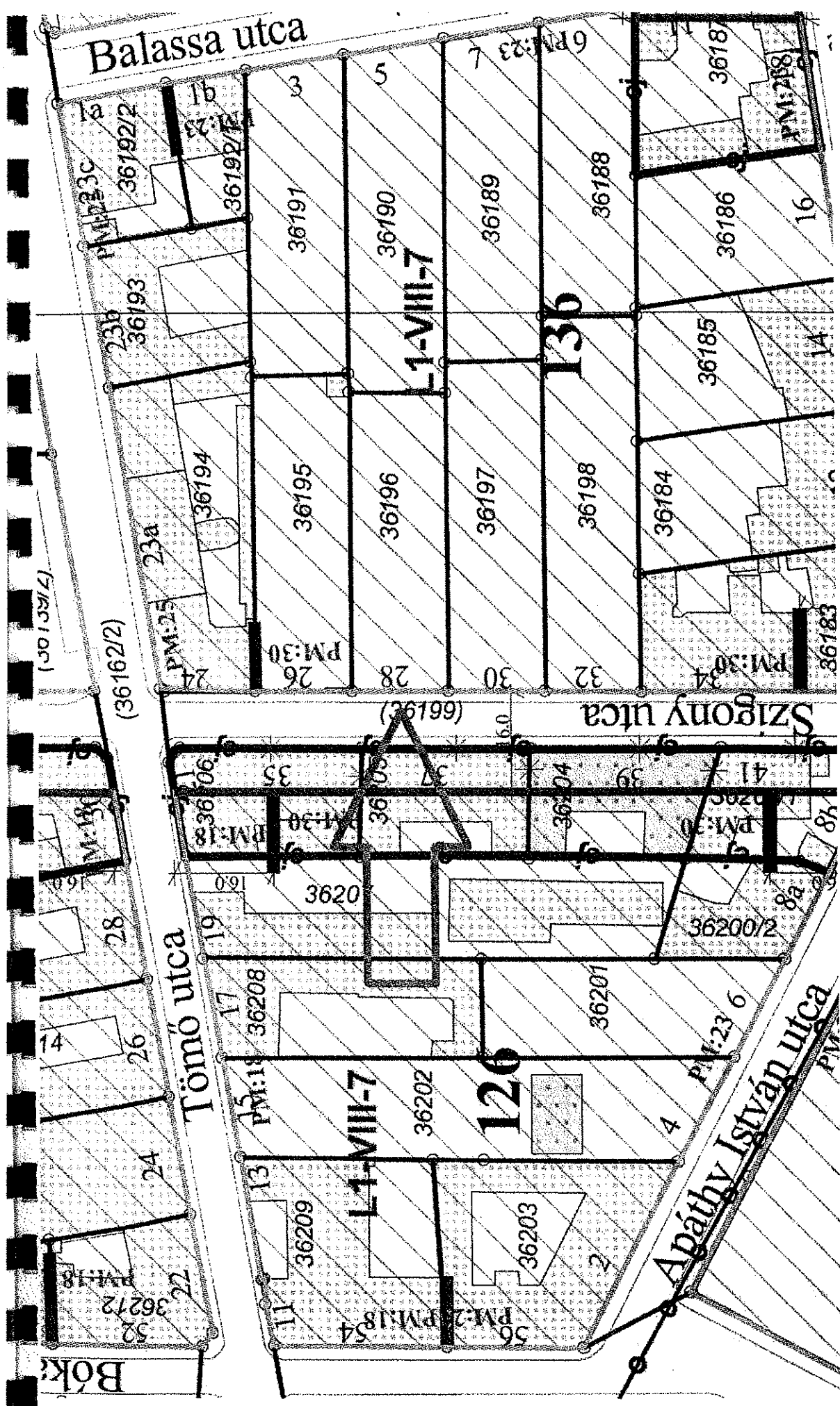
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Handwritten signature and number: *MP*
26

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata
Képviselő-testületének
66/2007.(XII.12.) rendelete

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JOKESZ) *

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 megalkotta Budapest Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban JOKESZ).

I. FEJEZET
ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JOKESZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JOKESZ részei az alábbiak:

- a) a szabályzat
- b) a mellékletek:
 - 1. melléklet: értelmező rendelkezések
 - 2. melléklet: magyarázó ábrák
 - 3. melléklet: Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
 - 4.¹ melléklet: Övezeti terv
 - 5.^{1,4}

* 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.15.) 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, rendelkezését 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.) önk. rendelettel, a 23/2017. (VI.09.) önk. rendelettel.

¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

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

³ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

JW
93

Parkolók, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai

20.§

- (1) Parkolóház és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)⁹⁴ Parkolóház létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkolóházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb $10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ lehet.
- (4) Parkolóházban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb funkciók aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolók céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkolóház fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkolóház esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófödémének legalább 50 %-án tetőkertet kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.
- (8) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsik függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitároló vagy parkolóház létesíthető.

IV. FEJEZET

BEEPITESRE SZANT TERULETEK OVEZETI ELOIRASAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁹⁵
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,

⁹⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 9. §, hatályos 2015. április 3-tól

⁹⁵ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

94

- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

helyezhető el.

- (2) A fő rendeltetési épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási,
 - f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - g) egészségügyi,
 - h) egyházi,
 - i) szociális,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.
- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:^{**}
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) napkollektor,
 - f) továbbá ~~szabadonálló~~ kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
 - g) kerti szabadlépcső,
 - h) tereplépcső,
 - i) zászlótartó oszlop,
 - j) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

^{**} Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

LI-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (1) Az LI-VIII jelű építési övezetek területén
- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az LI-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)⁹⁷ 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 LI-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁹⁸ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁹ 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.
- (2)¹⁰⁰ 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	szelvénye	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	terület	magassága
LI	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m ²	m	
LI-VIII-1	Z	500	18	65 ± 75	4,00 ± 4,50	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
LI-VIII-2	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
LI-VIII-3	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00 ¹⁰¹	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
LI-VIII-4	Z	500	18	60 ± 70	3,50 ± 4,00	80 100 ⁹⁷	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
LI-VIII-5	Z	500	18	50 ± 75	3,50 ± 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁷ Módosította a 15/2015. (III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁸ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁹⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰¹ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

JW
96

L1-VIII-6	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 3,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 3,00	85 100 ¹⁰¹	15 0 ¹⁰¹	16,0	25,0

^s saroktelek esetén
⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. 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	teraszszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L2-VIII-1	Z	800	18	55 ± 65	3,00 ± 3,50	70 80 ¹⁰¹	30 20 ¹⁰¹	12,5	21,0

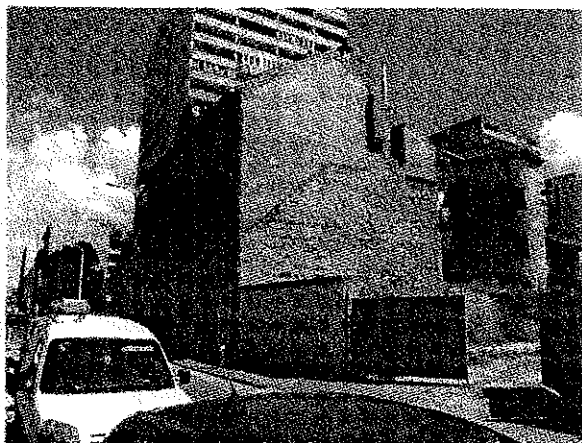
^s saroktelek esetén
⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰³ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

1083 Budapest, Szigony utca 28. telek Hrsz.:36196

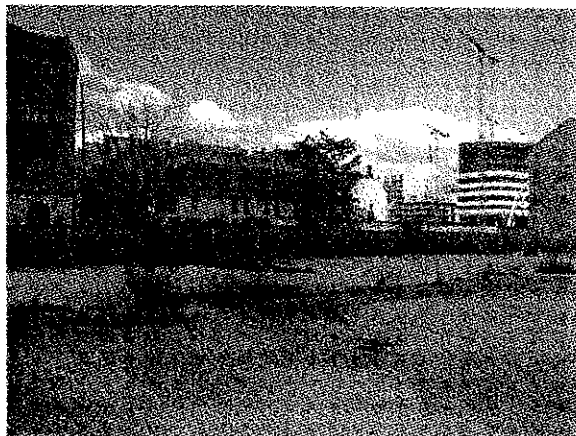


Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja

Telek



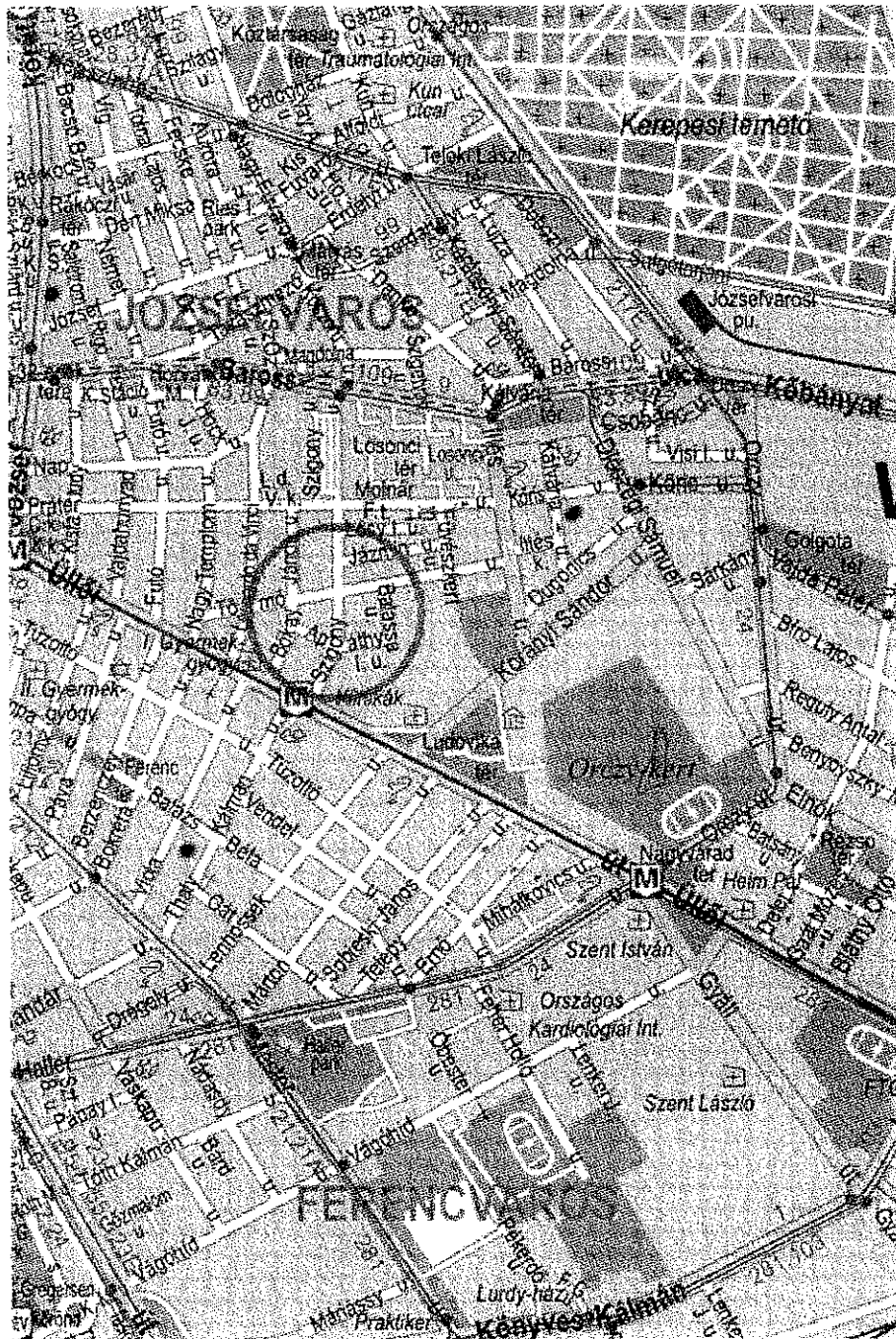
Telek

2017. július 12.

JW
98

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szigony utca 28.



JW
99



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 30. telek (Hrsz.: 36197)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szigony utca 30. szám (hrs.:36197) alatti, Önkormányzati tulajdonú építési telek forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. július 11.

JW

100



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 30. telek (Hrsz.: 36197)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : építési telek

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Szigony-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szigony utca 30.
Hrsz. : 36197

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : építési telek
Közmű-ellátottság : telekhatáron
Tulajdoni hányad : 1/1
Alapterület : 806 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. július 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 234.491,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 189.000.000,- Ft
azaz *Egyszáznyolcvankilencmillió forint*

Budapest, 2017. július 11.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679028-2-41
Tósonyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A beszállt forgalmi értékek
ÉRTÉKELÉSE
Céges I. oszt.
Budapest, 2017. 07. 18. Vagyongazdálkodási igazgató

JW
101

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Szigony utca 30. szám alatti, 36197 hrsz-ú beépítetlen telek értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. július 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 5.)
- térképszelvény
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW
102



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szigony utca 30.
Helyrajzi szám	: 36197
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 806 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Szigony-negyed elnevezésű városrészben, a Tömő utca és az Apáthy István utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti, intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten üzletekkel, az alagsorban, pincében többnyire raktárhelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt terület közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, jelentős irodai és lakófejlesztések zajlanak, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szigony utca felől közelíthető meg.

3.3. A telek leírása

A 36197 hrsz-ú földrészlet 806 m² nagyságú.

A telek L1-VIII-7 övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A vizsgált ingatlant korábban a Szigony utca és a Balassa utca között lévő több beépítetlen telek részeként parkolásra hasznosították. Formája téglalap alakú, az utcafronton kerített. A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron valamennyi közmű megtalálható. A vizsgált ingatlan az utcafronton fémoszlopokra feszített drótháló kerítéssel és OSB lappal lezárt.

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-7 jelű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:



- Minimális telekméret: **500 m²,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan)**
- Maximális beépítés terepszint felett: **65 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %, mélygarázs esetén 100 %,**
- Maximális szintterületi mutató: **4,5 m²/m²,**
- Maximális építmény magassága: **16 – 25 méter,**
- Zöldfelület mértéke: **15 %, mélygarázs esetén 0 %,**

A területen létrehozható:

- a) lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,
- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 2. parkolóház, mélygarázs,
 3. sportcélú építmény,
 4. egészségügyi építmény,
 5. szociális építmény,
 6. egyházi építmény

A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatói,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

JW
104



4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító és a maradványelvű módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

dw
105

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékebecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a telek nagysága
- elhelyezkedése,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -15% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (L1-VIII-7) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Szigony utca 30. szám alatti (36197 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

177.000.000,- Ft,

azaz

Egyszázhetvenhétmillió forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz. A telekingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
<p>Az ingatlan funkciója Település Uca, házszám Telek területe</p>	<p>Telek Bp., VIII. ker. Szigony utca 30. 806</p> <p>L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintterületi mutató 4,0 m²/m², maximális építménymagasság 23 méter.</p>	<p>Építési telek Bp., VIII. ker. Bézeréti uca 771</p> <p>L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szintterületi mutató 5,0 m²/m², maximális építménymagasság 23 méter.</p>	<p>Építési telek Bp., VIII. ker. Fiumei út 1 190</p> <p>VK-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szintterületi mutató 4,0 m²/m², maximális építménymagasság 23 méter.</p>	<p>Építési telek Bp., VIII. ker. Karlacsany S. uca 1 036</p> <p>L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szintterületi mutató 4,0 m²/m², maximális építménymagasság 19 méter.</p>	<p>Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna uca 897</p> <p>L1-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szintterületi mutató 3,5 m²/m², maximális építménymagasság 19 méter.</p>		
<p>Jellemzők Köznyelvi leírás Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati idője Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága</p>	<p>összközelműves 200 000 000 2017 ing.com/22620398</p>	<p>összközelműves 268 000 000 2017 ing.com/23447153</p>	<p>összközelműves 189 000 000 2017 ing.com/22187250</p>	<p>összközelműves 404 000 000 2017 ing.com/23136382</p>	<p>összközelműves 308 000 000 2017 ing.com/22966815</p>		
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)		259 403	225 210	182 432	200 397	343 367	
Korrekcióra tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		0%	0%	5%	0%	0%	5%
ingatlan mérete (2)		0%	5%	5%	10%	0%	0%
beépíthetőség (3)		-5%	0%	0%	0%	0%	5%
használatosság (4)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
köznyelvi leírás (5)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		207 523	282 689	173 311	190 377	326 198	
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)							
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke		177 000 000					

Egyszázhetvenhétmillió forint

107

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

A **jövedelem alapú megközelítés** azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és az értéke között. A számítások során abból indulunk ki, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt az összes - az üzemeltetés érdekében felmerült - kiadással csökkentett bevételt értjük. A "tiszta" bevételt általában két módszer segítségével alakíthatjuk át értékke. Ezek a módszerek a közvetlen tőkésítés és a diszkontált pénzfolyam elemzése. A közvetlen tőkésítés esetében egy év bevételét alakítjuk át értékke, a hozam tőkésítési módszer szerint a jövőbeni haszon jelenlegi értékét határozzuk meg.

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

- az ingatlan fejlesztésére vonatkozó előírások szerinti maximálisan elérhető beépítés,
- a tervezett beruházás bruttó bekerülési költsége,
- az ingatlanra építhető és értékesíthető területek (lakások, üzletek, gépkocsi parkolóhelyek stb.) értékesítési árszintje.

A kialakítandó ingatlanok árszintjét a környéken kialakult eladási és kínálati árakból állapítottuk meg.

A maradványérték számítás esetében a tervezett beruházás költségtényezőinek összességét kell a lakások és parkolók várható eladási árával összevetni. A beruházási költséget, illetve a projektszervezők hasznát, hasonló specifikációkkal foglalkozó kivitelezőkkel, illetve fővállalkozókkal történt egyeztetés alapján becsültük meg.

Mind a beruházási költség, mind az eladási ár jelentős mértékben függ a beruházás műszaki színvonalától. Számításainknál átlagos műszaki tartalmat valószínűsítettünk, igazodva a környezeti adottságokhoz.

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 12/2008.(III.18.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 46 db, 30 – 75 m²-es, többségében 50 m² nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 7 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 100 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m² tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m²-es lakásoknál lakásonként 3 m²-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.



Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	806 m ²
Övezet jele	LI-VIII-7
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettsége (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettsége (terepszint felett)	65 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,0 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	16,0 m
Építménymagasság legfeljebb	23,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	806 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	524 m ²
Maximális szintterület	3 224 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 279 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	725 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 740 m ²
Földszinti bruttó terület	391 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	196 m ²
Lakások nettó összterülete	2 290 m ²
Üzletek nettó összterülete	176 m ²
Közös területek	274 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	137 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	137 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	46 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	3 016 m ²
Teremgarázshelyek száma	39 db
Felszíni parkolóhelyek száma	7 db



A részletes számítások alapján a jövedelem alapú módszer alkalmazásával a Budapest VIII. ker., Szigony utca 30. szám alatti (36197 hrsz-ú) telekingatlan értékét:

217.000.000,- Ft,

azaz

Kettőszáztizenhétmillió forint

összeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz.

A tervezett építési projekt nettó építési költségeit a következő oldalon található táblázatban összesítettük. A jövedelem alapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó táblázatot utána közöljük.

1083 Budapest, Szigony utca 30. szám alatti telekingatlan

A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok		
Eladható lakásterület		2 290 m ²
Eladható üzlet terület		176 m ²
Eladható terasz, loggia, kert		137 m ²
Közös területek		274 m ²
Eladható tároló		137 m ²
Eladható teremgarázs		39 db
Eladható felszíni parkoló		7 db
Lakásszám		46 db
A fejlesztés költsége		
Bontási költség		0 Ft
Építési költség - lakás		230 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek		230 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz		130 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló		130 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs		110 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók		280 000 Ft/db
Építési költség közös területek		130 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen		644 776 188 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség 3,0 %-a	19 343 286 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség 2,0 %-a	12 895 524 Ft
Tervezés díja -- engedélyes tervek	Az építési költség 3,0 %-a	19 343 286 Ft
Tervezés díja -- kiviteli tervek	Az építési költség 2,0 %-a	12 895 524 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség 4,0 %-a	25 791 048 Ft
Összes költség		735 044 855 Ft



Funkciók	Bruttó terület (m ²)	Nettó terület (m ²)	Eladható terület (m ² /darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m ² ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	2 545	2 290	2 290	550 000	1 259 605 286	1 199 624 082
Üzletek	196	176	176	550 000	96 892 714	77 514 171
Erkély/terasz	137	137	137	275 000	37 788 159	35 988 722
Tároló	153	137	137	275 000	37 788 159	30 230 527
Garázs	1 307	1 176	39	2 500 000	97 998 086	78 398 469
Parkoló	165	165	7	1 500 000	9 906 891	7 925 513

1 429 681 484

A 1083 Budapest, Szigony utca 30. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek	2017	2018	2019	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	428 904 445	571 872 594	428 904 445	1 429 681 484
Finanszírozás				
Hiteľfelvétel	350 543 321	163 988 077	0	514 531 398
Kumulált hiteľfelvétel	350 543 321	514 531 398	514 531 398	
Hiteľtörlesztés	214 452 223	285 936 297	14 142 879	514 531 398
Kumulált hiteľtörlesztés	214 452 223	500 388 519	514 531 398	
Átlagos hiteľállomány	175 271 661	182 343 100	7 071 439	
Kamatköltség 5%	4 328 347	9 117 155	353 572	13 799 074
Hiteľfolyamatok egyenlege	131 762 751	-131 065 375	-14 496 451	
Kiadások				
Beruházás	500 776 173	234 268 682	0	735 044 855
Kumulált beruházás	500 776 173	735 044 855	0	
Marketing költségek 3,0%	12 867 133	17 156 178	12 867 133	42 890 445
Cash flow	47 023 890	189 382 359	401 540 861	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	45 459 711	171 105 455	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	217 000 000			
Telek területe, m ²	806		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m ²	269 231			

Handwritten signatures and initials



4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2017. július 10-én megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembe vételével elvárt szemrevételezéssel felmérte, így ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2017. július 5-i, nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a piaci összehasonlító elemzéssel és a maradványérték elvű módszerrel kapott érték 70-30%-os figyelembe vételével javasoljuk elfogadni.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	177 000 000 Ft	217 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	189 000 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szigony utca 30. szám alatti (36197 hrsz-ú) telekingatlan piaci értékét:

189.000.000 Ft-ban,

azaz

Egyszáznyolcvankilencmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. július 11.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2017. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Handwritten signature and initials
113



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Szigony utca 30. telek (Hrsz.: 36197)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Övezeti térkép
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép

JW
119

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Dudafoka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060004/317833/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36197 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Szigony utca 30. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

előzetes adatok

kat. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

806

0300

II.RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 8741/1952.03.28

törlő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: államosítás 4/1952.tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

* hányad: 0/0 törlő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 108306/1989.12.04

törlő határozat: 172951/1/1996/96.09.26

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROSI VIII.KER. TANÁCS VÉGREHJÁRTÓ BIZOTTSÁGA MŰSZAKI OSZTÁLYA

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

* tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 172951/1/1996/96.09.26

törlő határozat: 410145/1/2004/04.12.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

* tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 386325/1/2005/05.12.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 410145/1/2004/04.12.27

törlő határozat: 386325/1/2005/05.12.29

jogcím: adásvétel 372932/1/2004.11.22

jogállás: tulajdonos

név: CORVIN INGATLANBEFEKTETÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓS RT.

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

* tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 113508/2/2017/17.06.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 386325/1/2005/05.12.29

törlő határozat: 113508/2/2017/17.06.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FUTUREAL 1. INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Régiposta utca 12.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

115

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/317833/2017

2017.07.05

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36197 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 113502/2/2017/17.06.19
jogcím: csere
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1032 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

H. RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 44691/1/2002/02.01.21
törölő határozat: 370579/1/2004/04.11.19
Vételi jog
2006.március 26-ig.
jogosult:
név: RÉVÉ JÓZSEFVÁROS REHABILITÁCIÓS ÉS VÁROSFELJESZTÉSI RT.
cím : 1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 22.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 372932/2/2004/04.11.22
törölő határozat: 410145/1/2004/04.12.27
Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Rágiposta utca 12.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 38637/1/2006/05.12.29
törölő határozat: 249067/1/2006/06.09.29
Vételi jog 2006.09.25-ig
jogosult:
név: CORVIN INGATLANFEJLESZTÉSI ÉPÍTŐ ÉS VÁROSRÉHABILITÁCIÓS RT.
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Rágiposta utca 12.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 209137/2/2006/06.09.07
törölő határozat: 92825/1/2017/17.04.18
Egyetlenleges jelzálogjog 12 000 000 EUR, azaz tizenhárommillió EUR és járulékat erejéig.
első zálogjogi ranghelyen, értékeli még :
36224;36223;36222;36201;36198;36195;36196;36190;36191.tíz-ü ingatlanokat.
jogosult:
név: HVB BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10061954
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Némra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

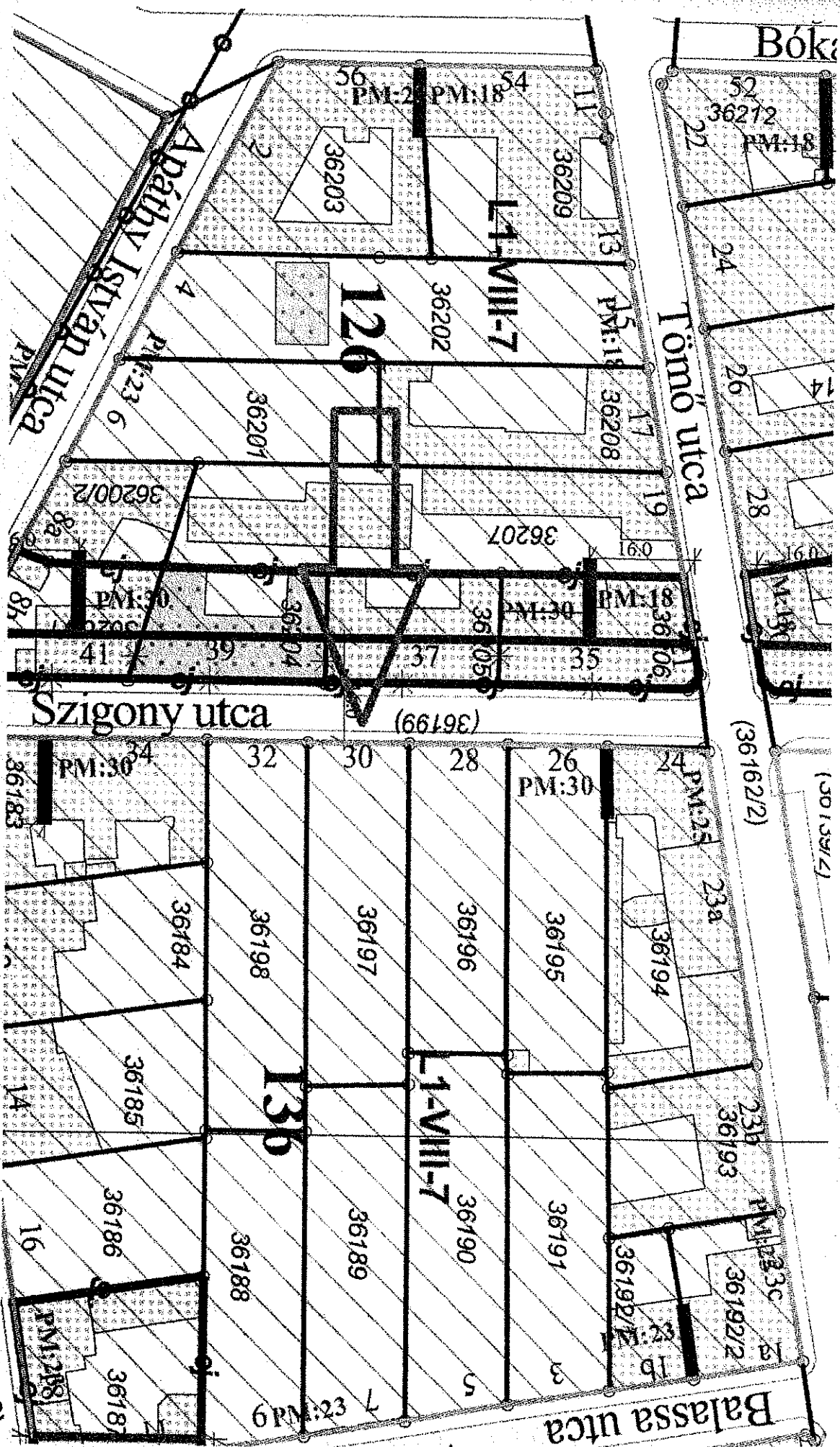
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

JW

116



117

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata
Képviselő-testületének

66/2007.(XII.12.) rendelete

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JOKESZ) *

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 JOKESZ).

I. FEJEZET
ALTALANOS RENDELKEZÉSEK

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JOKESZ) hatálya, a 39.§ (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével Budapest VIII. kerület, Józsefváros közigazgatási területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

(1) A JOKESZ részei az alábbiak:

a) a szabályzat

b) a mellékletek:

1. melléklet értelmező rendelkezések
2. melléklet magyarázó ábrák
3. melléklet Józsefváros Kerületi Szabályozási Terve
(a továbbiakban: a szabályozási terv)
- 4.² melléklet Övezeti terv
- 5.^{3,4}

* 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.15.) 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.) önk. rendelettel, a 23/2017. (VI.09.) önk. rendelettel,

¹ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 27.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

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

³ Hatályon kívül helyezte a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 26. § (2) bekezdése 2014. december 5-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 38/2013. (VII. 25.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 25-től.

[Handwritten signature]
118

Parkolójázak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai

20.§

- (1) Parkolójáz és önálló mélygarázs minden építési övezetben, mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezetek előírásai nem tiltják.
- (2)⁹⁴ Parkolójáz létesítése esetén a beépítés mértéke elérheti a 100 %-ot, a 11.§ (7) bekezdés betartása mellett.
- (3) Az önálló parkolójázak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó színterületi mutatója legfeljebb $10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ lehet.
- (4) Parkolójázban, illetőleg annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (5) Más funkcióval, rendeltetési egységgel kombinált parkolójáz esetén az egyéb funkciók aránya a teljes színterület legfeljebb 30%-a lehet, de ebben az esetben a parkolójáz céljára legfeljebb 8 szint vehető figyelembe. Az előírás csak a parkolójáz fő rendeltetésű épületekre vonatkozik.
- (6) A VK építési övezetek területén, a szabályozási terven jelölt területen, parkolójáz esetén a lakódominancia szabálya figyelmen kívül hagyható.
- (7) Új épület elhelyezése során a mélygarázs 100%-os terepszínt alatti beépítése esetén a mélygarázs udvari zárófödémének legalább 50 %-án tetőkertet kell kialakítani és fenntartani, legalább 0,5 méteres talajvastagság biztosításával. Ez esetben a legkisebb zöldfelületi mérték figyelmen kívül hagyható.
- (8) Rámpás parkolójáz, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.
- (9) Abban az esetben, ha a gépkocsi függőleges mozgatása lifttel – a környezetterhelés csökkentése érdekében álló motorral – történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható.

SAJÁTOS TERÜLETI ELŐÍRÁSOK

- (10) Rákóczi tér: a metróállomás megépítését követően a területen a Vásárcsarnok alagsori helyiségeinek igénybevételével legalább 40, de legfeljebb 60 férőhelyes mélygarázs létesíthető.
- (11) Baross tér: a tér mentén új beépítés esetén a saját igényeket meghaladó számú gépkocsitálló vagy parkolójáz létesíthető.

IV. FEJEZET

BEEPITESRE SZANT TERULETEK ÖVEZETI ELŐIRASAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁹⁵
 - a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület.

⁹⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 9. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁵ Módosította a 12/2008.(III.13.) sz. önk. rendelet

[Handwritten signature]
119

- d) irodaház,
- e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - 1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - 2. parkolóház, mélygarázs,
 - 3. sportcélú építmény,
 - 4. egészségügyi építmény,
 - 5. szociális építmény,
 - 6. egyházi építmény

helyezhető el.

- (2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- g) egészségügyi,
- h) egyházi,
- i) szociális,
- j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.

- (3) A lakóterületi építési övezetek területén önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület nem létesíthető.

- (4) A lakóterületi építési övezetek területén a melléképítmények közül:⁹⁶

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) kerti vízmedence,
- d) kerti lugas,
- e) napkollektor,
- f) továbbá szabadonálló kerti tető, összesen legfeljebb 20 m²-es vízszintes felülettel,
- g) kerti szabadlépcső,
- h) tereplépcső,
- i) zászlótartó oszlop,
- j) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

⁹⁶ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai
22.§

- (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)⁹⁷ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület 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)⁹⁸ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szinterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
 - f)⁹⁹ alacsonyabb 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.
- (2)¹⁰⁰ 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 kialakítás		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szelessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	teraszszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
L1	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m		
L1-VIII-1	Z	500	18	65 ± 75	4,00 ± 4,50	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 ± 75	3,50 ± 4,00 ¹⁰¹	85 100 ⁹⁷	15 0 ¹⁰¹	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 ± 70	3,50 ± 4,00	80 100 ⁹⁷	20 0 ¹⁰¹	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 ± 75	3,50 ± 4,00	70	20	12,5	19,5

⁹⁷ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁹⁸ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁹⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰⁰ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

¹⁰¹ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

Handwritten signature and number 121

L1-VIII-6	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 ± 80	4,50 ± 5,00	85 100 ⁽¹⁾	15 0 ⁽¹⁾	16,0	25,0

^s saroktelek esetén
⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23.§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)¹⁰² Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb	
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepaszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság	
L2	m ²	m	%	m ² /ha	%	%	m		
L2-VIII-1	Z	800	18	55 ± 65	3,00 ± 3,50	70 80 ⁽¹⁾	30 20 ⁽¹⁾	12,5	21,0

^s saroktelkek esetén
⁽¹⁾ mélygarázs létesítése esetén, illetőleg ha szabályozási terv lehetővé teszi

L2/A-VIII jelű zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

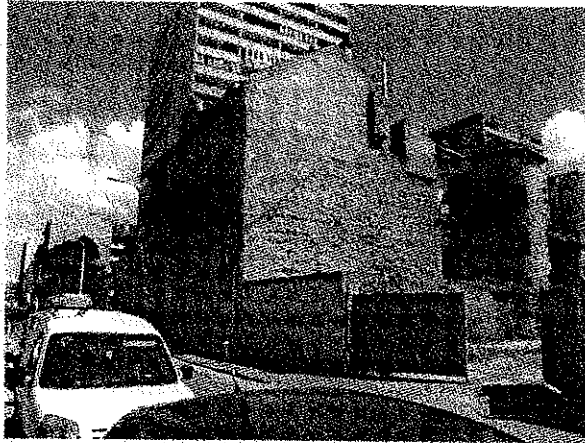
24.§

- (1) Az L2/A-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet egy, vagy több lakóépületek elhelyezésére szolgál. Más rendeltetésű épület – gépkocsitároló, valamint oktatási-, egészségügyi- és szociális épület kivételével – nem létesíthető.
 - Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
 - Lakóhelyiség padlószint-magassága, előkert nélküli beépítés esetén, a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter legyen. Előkert létesítése esetén a lakóhelyiség padlószint-magassága a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter kell, hogy legyen.
 - ¹⁰³ Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével melléképítményként csak gépkocsi-tároló létesíthető.

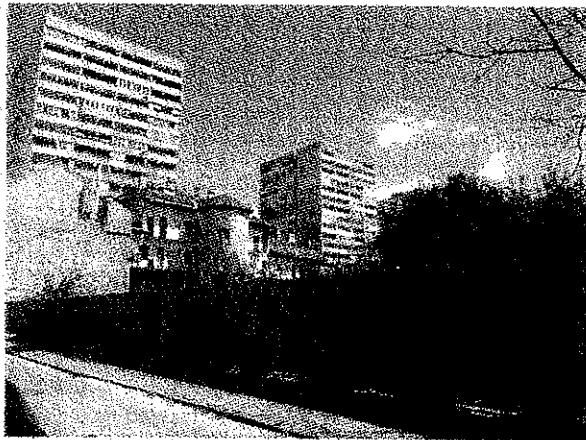
¹⁰² Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatálya 2014. december 5-től.

Handwritten signature and number 122

1083 Budapest, Szigony utca 30. telek Hrsz.:36197

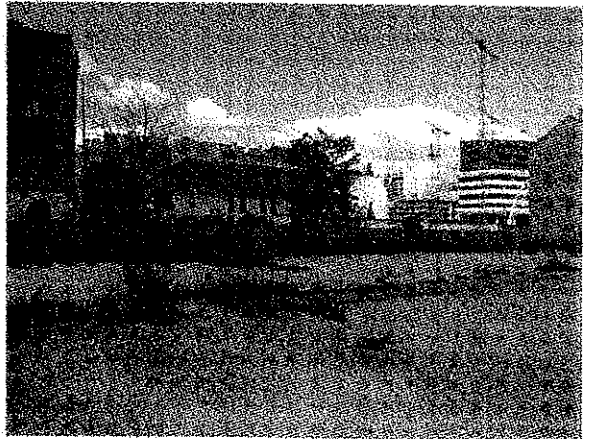


Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja

Telek



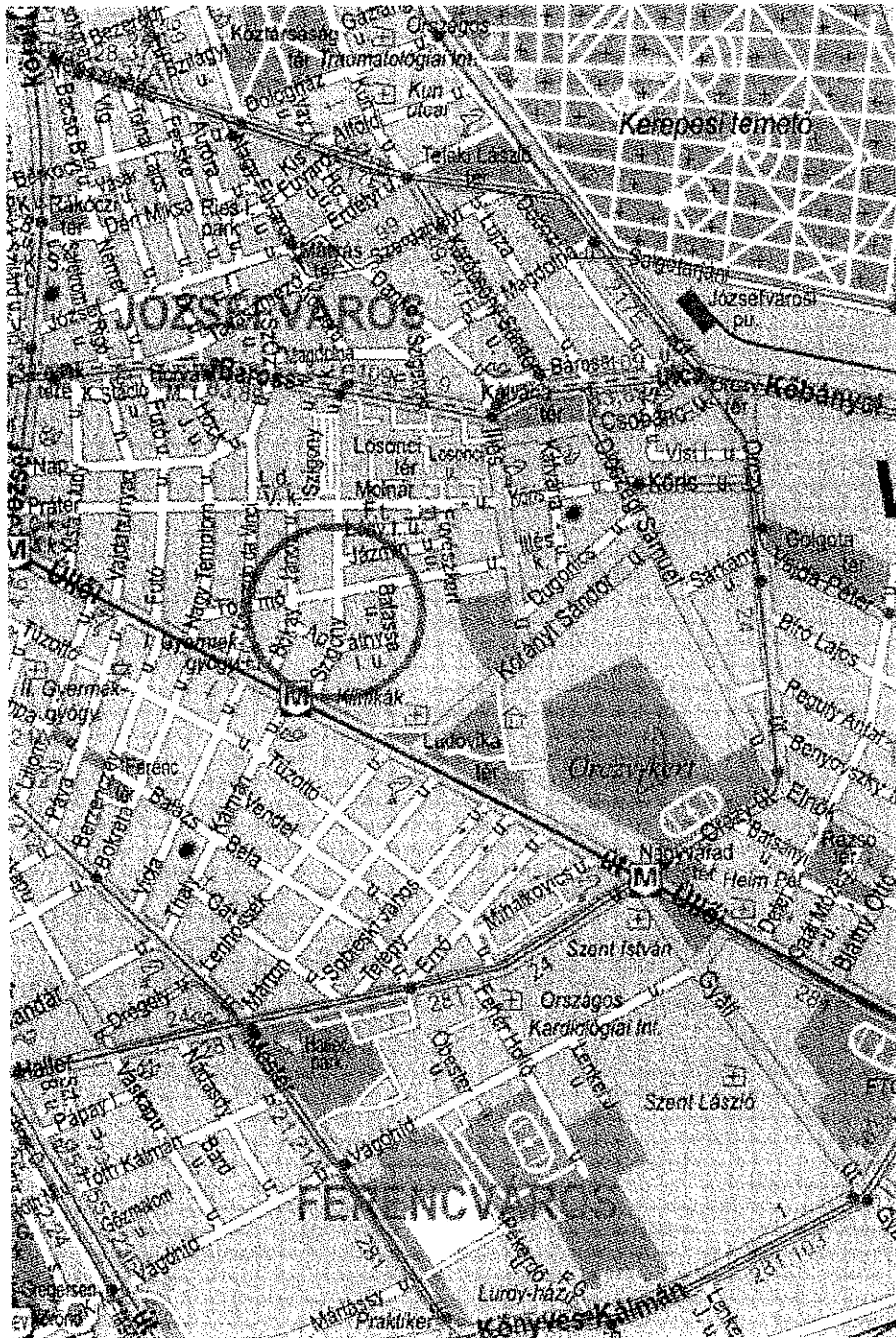
Telek

2017. július 12.

Handwritten signature
123

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szigony utca 30.



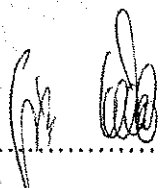
J. V.
129

Összehasonlító elemzés

Készült: A JGK Zrt. által értékesítendő Önkormányzati tulajdonú szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok értékesítéséről

1. ingatlan: Szigony u. 26.
2. ingatlan: Szigony u. 28.
3. ingatlan: Szigony u. 30.

Az elemzést készítette:


.....
Gódor László
Építész-mérnök
Igazságügyi Ingatlanforgalmi
Szakértő

Melléklet: 1 db ingatlanforgalmi szakvélemény

Budapest, 2017. november 27.


125

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
I. Az előzmény ismertetése	3
II. Az elemzés tárgya, metodikája.....	3
III. Az egyes értékesítési lehetőségek vizsgálata	4
III.1 Ingatlanok külön-külön értékesítése: (jelen műszaki állapotban).....	4
III.2 Ingatlanok együtt történő értékesítése (jelen műszaki állapotban)	4
IV. A forgalmi értékek összevetése, összegzés.....	5

I. Az előzmény ismertetése

Közvetlen egymás mellett lévő szomszédos ingatlanok értékesítése során a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat -mint az ingatlanok tulajdonosa- annak megvizsgálását kérte, hogy külön-külön történő értékesítés, vagy pedig a telkek együttes értékesítése a kedvezőbb.

Az értékesítés lehetőségei:

- ingatlanok külön-külön történő értékesítése,
- ingatlanok együtt történő értékesítése,
- ingatlanok összevonása, értékesítése

II. Az elemzés tárgya, metodikája

Szomszédos elhelyezkedésű ingatlanok - építési telkek, lakóépületek- értékesítése előtt elvégzendő gazdaságossági számítások.

1. Ingatlanok **külön-külön** értékesítése: (jelen műszaki állapotban)
 - a szomszédos építési telkek eladását egymástól függetlenül pályáztatja, hirdeti meg, egyenként a rávonatkozó JÓKÉSZ előírások figyelembevételével készíti elő az értékesítést a JGK Zrt.
 - a forgalmi érték megállapítása egyenkénti felméréssel készül, a telkek jelenlegi műszaki paramétereinek rögzítésével
2. Ingatlanok **együtt történő** értékesítése (jelen műszaki állapotban)
 - a szomszédos építési telkek eladását együtt pályáztatja, hirdeti meg, egyenként a rávonatkozó JÓKÉSZ előírások figyelembevételével készíti elő az értékesítést a JGK Zrt.
 - a forgalmi érték megállapítása egyenkénti felméréssel készül, az ingatlanok jelenlegi műszaki paramétereinek rögzítésével
3. Ingatlanok **összevonása**, értékesítése
 - a telkek egyike sem sarok telkek, ezáltal összevonásuk után nem változik a beépíthetőség. A mellékelt szakvélemény szerint a telkek egyesítésével létrejövő nagyméretű telek értéke nem növekszik keresleti viszonyok várható megváltozása miatt. **A telkek egyesítésének idő- és erőforrás szükséglete az értékesítést negatívan befolyásolja, ezt a lehetőséget emiatt nem javasoljuk.**

III. Az egyes értékesítési lehetőségek vizsgálata

III.1 Ingatlanok külön-külön értékesítése: (jelen műszaki állapotban)

Ingatlanok külön-külön, jelenlegi műszaki állapot szerinti becsült forgalmi értéke:

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m ²	Felépítmény	beépítési %	forgalmi érték eFt
Szigony u. 26.	építési telek	36195	763	----	65	179.000
Szigony u. 28.	építési telek	36196	713	----	65	168.000
Szigony u. 30.	építési telek	36197	806	----	65	189.000
Összesen:						536.000 + áfa

Az ingatlanok külön-külön történő értékesítése esetén a fenti táblázat szerinti forgalmi értékekkel kell számolni, az ingatlanokkal műszaki feladat nincs. A pályázati kiírás telkenként, egyenkénti áron történik.

III.2 Ingatlanok együtt történő értékesítése (jelen műszaki állapotban)

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m ²	Felépítmény	beépítési %	forgalmi érték eFt
Szigony u. 26.-28.-30.	építési telek	36195 36196 36197	2282	----	65	536.000
Összesen:						536.000 + áfa

Az ingatlanok együtt történő értékesítése esetén az 1. változat, előző táblázat szerinti forgalmi értékekkel kell számolni, az ingatlanokkal műszaki, hatósági feladat nincs. Az együtt történő értékesítés esetén az egyedi forgalmi értékek összeadódnak, a pályázati kiírás az együttes értéken történhet.

Szigony u. 26.-28.-30. építési telek

Cím	Funkció	Hrsz.	telek terület m ²	beépítési %	forgalmi érték eFt
Szigony u. 26.-28.-30.	építési telek	36195 36196 36197	2282	65	
Forgalmi érték külön - külön értékesítve:(összesen)					536.000 + áfa
Forgalmi érték együttesen értékesítve:					536.000 + áfa
Értékesítési módból adódó különbözet:					-----

Az ingatlanok együttes értékesítéssel történő eladás esetén a forgalmi értékének várható becslést, forgalmi érték tervezetet készített Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi szakértő, mely szakvélemény jelen dokumentum mellékletét képezik.

IV. A forgalmi értékek összevetése, összegzés

A forgalmi értékek összehasonlítása külön-külön történő- és együttes értékesítés esetén:

Szigony u. 26.-28.-30.	Ingatlanok külön történő értékesítése esetén a várható egyedi értékek összege Ft	Ingatlanok együtt történő értékesítés esetén várható összes érték Ft	Értékesítési veszteség, vagy többlet haszon értéke
	536.000.000 + áfa	536.000.000 + áfa	-----

Az ingatlanok **külön-külön, jelen műszaki állapotban történő** értékesítése esetén, amennyiben mindhárom ingatlanra érkezik érvényes ajánlat, a minimális lehetséges bevétel a három ingatlan értékének összege. Az építési telkekre mutató kereslet miatt a piaci környezet kedvezőbb lehet ezen értékesítési forma alkalmazására.

Az ingatlanok **együtt, jelen műszaki állapotban történő** értékesítése esetén a forgalmi értékek összeadódnak, azonban ilyen nagy méretű, nagy utcai szélességgel bíró, frekventált elhelyezkedésű telek esetén fontos szempont lehet az építészeti, a kerület városépítészeti, városképi szempontja is.

A nagy méretű telek tervezési, építészeti szempontokat figyelembe véve előnyösebb lehet. (egységes homlokzat, nagyobb belső udvar, zöld felület, benapozás, világosabb értékesebb lakások) Ezek növelik a majdani ingatlanok értékesíthetőségi lehetőségeit, de ezzel egyben az építési költségek is jelentősen emelkednek. Az együttes értékesítés e miatt nem növeli a telkek forgalmi értékét.

A kerület az építészeti szempontok figyelembevételével vélhetően sokkal értékesebb épületegyüttessel gyarapodhat a telkek külön - külön történő beépítésével szemben.

Ezt figyelembe véve az ingatlanok együtt történő meghirdetése, hasznosítása, pályáztatása javasolt.

129 *ch*



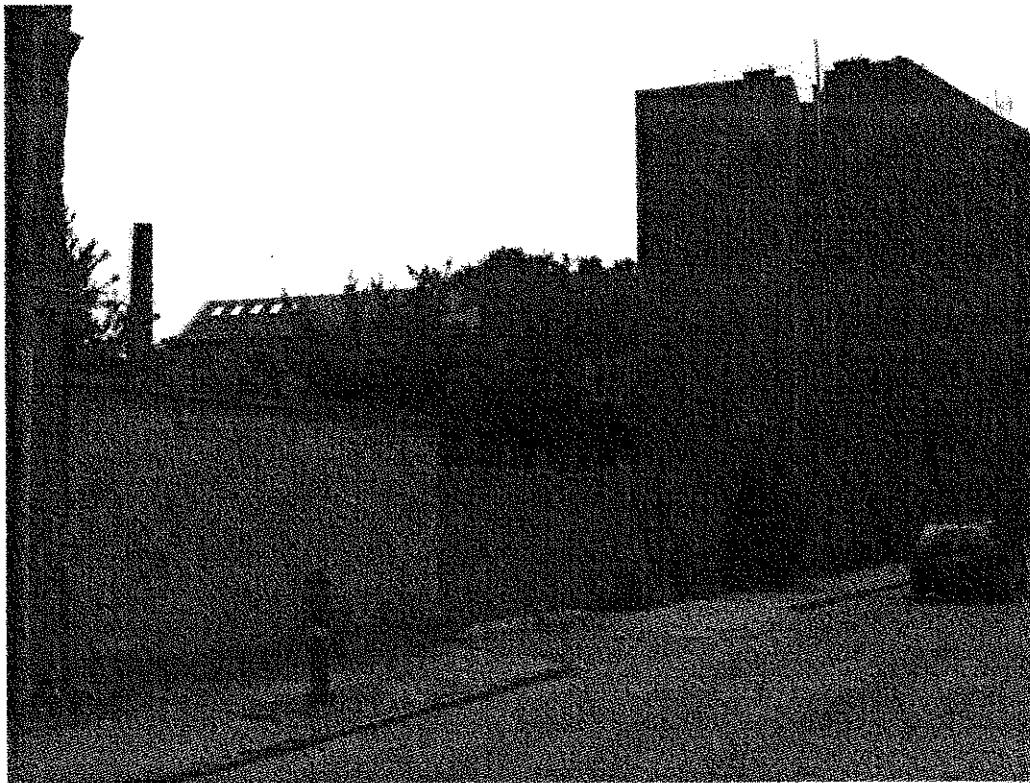
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szigony utca 26-28-30. építési telkek (Hrsz.: 36195; 36196; 36197)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

AKTUALIZÁLÁS

a Budapest VIII. ker., Szigony utca 26 – 28 - 30. szám
(hrsz.: 36195; 36196 és 36197) alatti,
Önkormányzati tulajdonú építési telkek összevont forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. november 23.

JW

130

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Szigony utca 26-28-30. építési telek (Hrsz.: 36195;36196;36197)

GRIFTON
Property

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : telek

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Szigony-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szigony utca 26-28-30.
Hrsz. : 36195; 36196; 36197

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése : kivett, beépítetlen terület
Közmű-ellátottság : telekhatáron
Tulajdoni hányad : 1/1
Alapterület : 2.282 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú és maradványelvű elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. november 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 234.882,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 536.000.000,- Ft
azaz **Ötszázharminchatmillió forint**

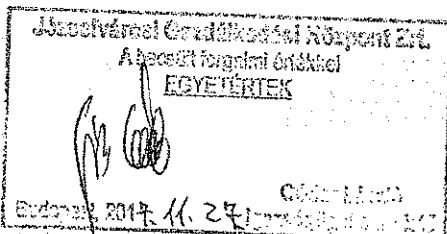
Budapest, 2017. november 23.

Készítette:

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

Törőnyí Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Szigony utca 26-28-30. szám alatti, 36195; 36196; 36197 hrsz-ú beépítetlen telkek összevont értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan aktualizált forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált építési telek esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert és a maradványelvű módszert alkalmaztuk.

3. A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Az ingatlanokról készített 2017. júliusi értékelésekben meghatározott értékek kialakításában szerepet játszó ingatlanpiaci kínálatban, valamint, ezen, kínálat keresleti oldalán alapvető változások nem történtek az elmúlt időszakban.

A vizsgált telkek együttes értékesítése lehetővé teszi az önkormányzat számára, hogy a nagyobb fejlesztési területen közösségi szempontból is preferálható szempontokat érvényesítsen a leendő fejlesztésre vonatkozóan (pl. közcélú passzázs, nagyobb zöldfelület, stb). Az így megvalósuló fejlesztés kevesebb, de értékesebb lakásokkal valósulhat meg. A fejlesztési terület nagysága a potenciális fejlesztők körét szűkíti. Jelenleg a válság utáni egyre erősödő, lakócélú fejlesztésre alkalmas telkek utáni kereslet lanyhulni látszik.

Ennek okai:

- a fejlesztők több telket vásároltak meg, mint amit egyszerre meg tudnak/akarnak fejleszteni;
- a véges építőipari kapacitások és szakemberek hiánya miatt építési engedéllyel rendelkező beruházások sem tudnak elindulni;
- az új lakások áfája csak 2019. végéig kedvezményes 5 %, ezért újabb vásárlásokat óvatosabban terveznek a fejlesztők;
- az új lakások emelkedő árában jelentős szerepet játszanak az emelkedő költségek.

Össességében a vizsgált ingatlanok esetében a júliusban megállapított értékek változatlanul érvényesek.

