

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

11. 7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 3-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan
pályázat útján történő értékesítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet a 11. ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: pályázati felhívás

értékbecslés

értékbecslés aktualizálása

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 helyrajzi számon nyilvántartott, 565 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan, amely a Bérkocsis utca 30. és a Tolnai Lajos utca 12. szám alatt található saroképület. Földterületének felszíne sík. A lakóház zártosított beépítésű, „U” alakú kialakítású, a szomszéd Tolnai Lajos utca 10. szám alatti lakóház belső udvara felől téglakerítéssel határolt. Az ingatlan Tolnai Lajos utcai szomszédja nyomdaipari középiskola, a Bérkocsis utcai fronton lévő szomszédos ingatlanon (Bérkocsis u. 32.) új épület fejlesztése zajlik. A lakóház 105 m²-es udvarának 60 %-a töredezett betonfelülettel, keramittéglákkal burkolt, 40 %-a fával, cserjékkel és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A telek formája szabályos téglalaphoz közelítő paralelogramma formájú. A lakóház pince + földszint + emelet szintosztású, mindkét utcafrontja zártosított beépítésű. A lakóház bejárata 2,5 * 3,6 méteres fémszerkezetű kétszárnyú lemezajtó. A lakóházban nincs lift. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált, a függőfolyosó feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a melegvíz ellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. Az 1889. évben épült lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt az ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

A Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc, ingatlanforgalmi értékbecslő) 2021. április 20-án elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 193.000.000,- Ft összegben került meghatározásra, mely értékbecslés 2021. október 14. napján aktualizálásra került ugyanezen értéken.

Az ingatlanon egy lakóépület található, amelynek alapterülete 724 m². Az épület az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában áll, műemléki védelemmel nem rendelkezik.

A lakóépületben 18 db lakás található, amelyből 7 db lakás bérleti szerződéssel bérlő által lakott, 3 db lakásban pedig jogcím nélküli használó van. A lakások bérbeadásából összesen 64.417,- Ft bevétele keletkezik havonta az Önkormányzatnak. Az ingatlanban 4 db nem lakás célú helyiség található, amelyből mind a 4 db helyiség üres.

Mivel az ingatlan jelenleg lakott, annak kiürítéséről gondoskodni szükséges, ezen kiürítési folyamatok már megkezdődtek.

A bérleti szerződések megszüntetése az adásvételi előszerződés megkötését követően kezdhető meg, amelyre az Önkormányzat az adásvételi előszerződés megkötésének napjától számítottan 24 hónap időtartam alatt vállal kötelezettséget.

Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése az Önkormányzatnak felróható okból nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, az Önkormányzat az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt lakás bérleti díj bevétele 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért köteles Vevőnek fizetni. Abban az esetben, ha az Önkormányzat nem felróható, érdeken kívül felmerülő ok miatt nem tudja az ingatlant Vevőnek birtokbaadni, kötbér fizetési kötelezettség nem keletkezik.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága az 53/2021. (VII. 14.) számú határozatával döntött az ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítéséről, mely pályázatot a Bizottság a 2021. október 13-án megtartott ülésen visszavont és úgy döntött, hogy új pályázat kerüljön kiírásra.

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

A pályázat célja: a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

A minimális vételár összege: 193.000.000,- Ft.

A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár.

Az ajánlati biztosíték összege: 28.950.000,- Ft.

A nyertes pályázóval adásvételi előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként fizeti meg.

Az érvényes pályázatra vonatkozó kikötés: a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

- az ingatlanon található épületet saját költségén elbontja,
- a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- a földszinti utcafronton legalább 1 db kereskedelmi célra szolgáló helyiséget alakít ki.

A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 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, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárás lebonyolítására elektronikus úton kerül sor, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban kapnak tájékoztatást az érintettek.

Javasoljuk továbbá, hogy a hirdetmény a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozatában foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Képviselő-testület 2021. október 21-ei ülésén dönt a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 39. szám alatti épület kiürítése, valamint a Budapest VIII., Bérkocsis u. 30. és Tolnai L. u. 37. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó pénzbeli megváltások pénzügyi fedezetének biztosításával kapcsolatosan, az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében fedezet biztosítása az épületek kiürítési kiadásaira szükséges.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel. A fedezet átcsoportosítással az Önkormányzat 2021. költségvetéséről szóló 25/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet 5.1. melléklet 21100 címén biztosítható.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének terhére az épületek kiürítésének további kiadásaira 150.000.000 Ft összegű pénzügyi fedezet biztosítása a Képviselő-testület 2021. október 21-én ülésén előzetes kötelezettségvállalással megtörtént.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható.

A döntés célja az ingatlan pályázat útján történő értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala, amely pénzügyi fedezetet igényel, az ingatlan kiürítésére tekintettel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló határozata (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az irányadó.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) 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.

A Versenyeztetési Szabályzat 97. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értékbecslésben meghatározott likvid forgalmi érték 100%-a. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen, a következő pályázati kiírásban, az előzőek szerinti forgalmi érték 90 %-át, a következő pályázatok során pedig a forgalmi érték 75 %-át kell minimális vételárként szerepeltetni. Ha a versenyeztetési eljárás eredménytelen volt, akkor a fentiektől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (XI. 03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan pályázat útján történő értékesítése

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítéséhez.
- 2.) elfogadja a határozat mellékletét képező, a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi feltételekkel:
 - a.) a minimális vételár: 193.000.000,- Ft,
 - b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
 - c.) az ajánlati biztosíték összege 28.950.000,- Ft
 - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
 - da.) az ingatlanon található épületet saját költségén elbontja,
 - db.) a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
 - dc.) a felépítményes ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
 - dd.) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmese esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 15.000.000,- Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmese esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 7.500.000,- Ft, amely kötelezettségek garanciaszerződés megkötésével biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
 - de.) a földszinti utcafronton legalább 1 db kereskedelmi célra szolgáló helyiséget alakít ki.
 - e.) a nyertes pályázóval adásvételi előszerződést köt az Önkormányzat, amely alapján a nyertes pályázó a vételár 10 %-át foglalóként megfizeti, és amelyben az Önkormányzat vállalja, hogy az ingatlant az adásvételi előszerződés aláírásának napjától számítottan 24 hónap alatt kiüríti és ezt követően felek megkötik a végleges adásvételi szerződést.
- 3.) a pályázati felhívást a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) 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



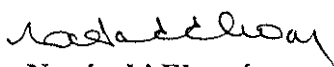
honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 3.) pont esetében 2021. november 15., 4.) pont esetében 2022. január 31.

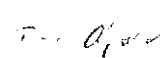
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. október 26.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

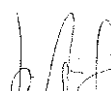
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

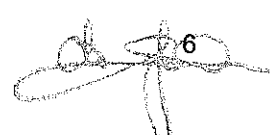

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 6

Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére.

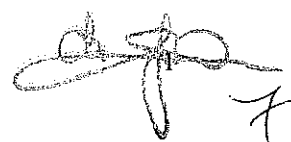
1. A pályázati felhívás közzététele

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 rendelkezésre bocsátása:	50.000,- Ft + ÁFA
Az ingatlan minimális vételára:	193.000.000,- Ft
Az ajánlati biztosíték összege:	28.950.000,- Ft. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:	átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:	2021. november és 2021..... között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Ór u. 8., Tel.: 06-1-216-6961/106 mellék)



Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje: 2021. 24⁰⁰ óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.

A pályázatok leadásának határideje: 2021. 10⁰⁰ óra.

A pályázatok leadásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ör u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.

A pályázatok bontásának időpontja: 2021. 10¹⁰ óra.

A pályázatok bontásának helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Ör u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete vagy Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés: 2022. január 31.

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 ingatlan:

Címe: Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30.

Helyrajzi száma: 34792

Megnevezése: kivett lakóház, udvar

Alapterülete: 565 m²

Közmű ellátottsága: összközműves

Terhei: az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak elővásárlási joga van; 14+11 m² nagyságú területre vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban, az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: L1-VIII-1.

Kíró felhívja a figyelmet, hogy

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

4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 45/2019. (II. 21.) számú határozata (Versenyeztetési Szabályzat) vonatkozik.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

Amennyiben egy érvényes pályázat kerül benyújtásra, a II. forduló megtartására nem kerül sor.

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárást a bonyolító bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000 Ft. A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles előszerződést kötni. Az előszerződésben felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy az eladó által az ingatlanon található lakásokra, helyiségekre vonatkozó valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül ingatlan adásvételi szerződést kötnek.

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

Kíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárat

- egy összegben, vagy
- banki hitel felhasználásával

egyenlítsse ki.

Vevő a vételár

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

b) a vételár banki hiteltől történő kiegyenlítése esetén, az általa megajánlott vételár - ajánlati biztosíték összegével csökkentett - 50%-át a szerződés megkötését követő 60 napon belül megfizetni. A fennmaradó 50% kiegyenlítésére banki hitel vehető igénybe, amely teljesítésére - a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására rendelkezésre álló határidő leteltéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 45 munkanap áll a nyertes ajánlattevő rendelkezésére.

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. Az ajánlati biztosíték vételár 10%-át kitevő része foglalónak minősül.



Az ingatlan birtokbaadásának időpontja: az ingatlan kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpont.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) az ingatlanon található épületeket elbontja, a birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától 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 bizalmi őrzésbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- d) a garanciaszerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.
- e) a földszinti utcafronton legalább 1 db kereskedelmi célra szolgáló helyiséget alakít ki.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft/ingatlan/ügylet földhivatali eljárási illeték

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

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

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

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

banki hitel felhasználásával kívánja kiegyenlíteni, de a banki hitelt határidőben nem kapja meg, vagy az a fizetési határidő napjának 24 óráig nem érkezik meg eladó bankszámlájára.

5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei

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

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

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

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

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

6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b) az ajánlathoz csatolni kell az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló visszavonhatatlan banki átutalást vagy a bankszámla kivonatát.
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi 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 képviseletére jogosultak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát.
- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- j) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi előszerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata.



k) az ajánlatnak tartalmaznia kell a 12. 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 cégeljárás nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

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

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

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

A hiánypótlás nem terjedhet ki az ajánlat módosítására.

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

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

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

8. Az ajánlat formai követelményei

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

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

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

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

„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan 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 2016. évi CXXX. törvény 325. §-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 igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét - ennek hiányában tartózkodási helyét - olvashatóan is fel kell tüntetni,

c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,

d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,

e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,

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

9. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

10. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

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

11. A pályázatok bontása

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei

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

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

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

13. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül el kell bírálni. A pályázat eredményének megállapítására vonatkozó határidő egy alkalommal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kööttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

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

Az elbírálás fő szempontja:

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

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 előrebecsátásával, 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 Bonyolítója az 5 legmagasabb ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra és ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. Az induló vételár a beérkezett legmagasabb vételár ajánlat, a licitlépcső 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint, negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a Bonyolító jelen lévő képviselője, a jegyzőkönyvvezető, a Bonyolító jogi képviselője és az ajánlattevők jelen lévő képviselői írnak alá.

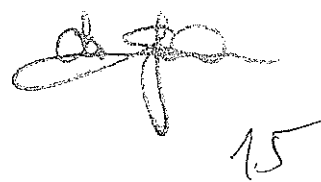
A Bonyolító az ajánlatok értékeléséről jegyzőkönyvet (a továbbiakban: értékelési jegyzőkönyv) készít, amely tartalmazza

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

14. Összeférhetetlenség

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

- a) annak közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pont),
- b) annak munkaviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,
- c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,
- d) ha bármely oknál fogva nem várható el tőle az ügy elfogulatlan megítélése.



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

16. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2022. január 31-ig** dönt, amelyről Bonyolító 15 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

17. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a Kiírás 2. pontjában megjelölt időpontban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961/106 mellék.

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

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

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II. 21.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2021. november

Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató



Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról
4. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről
5. számú melléklet: Nyilatkozat adó és adók módjára behajtható köztartozásról; Kijóval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről
6. számú melléklet: Nyilatkozat pénzügyi alkalmasságról
7. számú melléklet: Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
8. számú melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetről
9. számú melléklet: Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről
10. számú melléklet: Adásvételi előszerződés tervezet
11. számú melléklet: Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
12. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
13. számú melléklet: Értékbecslés

„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan 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 aláírás¹ Meghatalmazott esetén


„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ

Alulírott.....(név/társaság neve) a **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítésére** kiírt pályázatra ajánlatomat az alábbiakban foglalom össze:

Megajánlott vételár:Ft

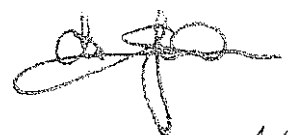
A vételár megfizetésének módja:

- a) egy összegben
- b) banki hitel igénybevételel

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról

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

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal megjelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó.



„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan 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



21

„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

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

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

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

amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

1.
2.
3.
4.

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

a.) nem állnak fenn

b.) fenn állnak

(a megfelelő szöveg aláhúzendő)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzendő.


22

„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

**NYILATKOZAT
pénzügyi alkalmasságról**

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

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

1.

2.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

**NYILATKOZAT
a kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról**

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

Címzett:.....

Cím:.....

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

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

Bankszámlavezető pénzintézet:.....

Bankszámlaszám:.....

Bankszámlával rendelkezni jogosult:
(név, lakcím vagy székhely)

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT

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

a.) átlátható szervezetnek minősül.

b.) nem minősül átlátható szervezetnek.

(a megfelelő szöveg aláhúzendó)

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



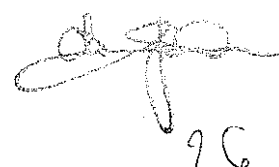
„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

NYILATKOZAT
a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Alulírott a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlant** előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Handwritten signature and initials, possibly 'JG'.

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából 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: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

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

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2021. (.....)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 34792 hrsz.-ú, természetben Bérkocsis utca 30. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére.
- 1.2 A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (.....)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén található felépítmény elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.
- 1.3 A felek rögzítik, hogy a pályázati kiírás a jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Felek jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak az előszerződés (illetve annak esetleges módosításai) alapján az adásvételi szerződés megkötésére a Ptk. 6:73. §-ában foglalt feltételek szerint azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén tagadhatják meg.

2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai


21
27

Címe:	Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30.
Helyrajzi száma:	34792
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Térmértéke:	565 m ²
Közmű ellátottsága:	összközműves
Terhei:	az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak elővásárlási joga van; 14+11 m ² nagyságú területre vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban, az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

3.

Jognyilatkozat

- 3.1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 34792 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatt található ingatlan.
- 3.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületben 18 db lakás található, amelyből 7 db lakás bérlő által lakott és 3 db lakásban jogcím nélküli használó van, 4 db helyiség található, ebből 4 db helyiség üres.
- 3.3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más 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.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Eladó el kívánja adni vevőnek, vevő pedig meg kívánja venni eladótól teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén az 1.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.
- 4.2. Az adásvételi szerződés megkötésének határideje a lakásokra vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanap.
- 4.3. Vevő az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.
- 4.4. Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 24 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, lakások bérleti díjából származó bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi



kötbért fizet Vevőnek, amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség nem keletkezik.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

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

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára- Ft, azaz forintot ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a befizetett ajánlati biztosítékbólFt összeget foglalónak fogadnak el („Foglaló”), a fennmaradó-Ft, azaz-Ft vételárrészlet. Ezen felül vevő megfizetett Ft vételár előleget. A foglaló és a vételár részlet összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

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

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

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

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:

- a) az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.
- c) a földszinti utcafronton legalább 1 db kereskedelmi célra szolgáló helyiséget alakít ki.

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

A beépítés százalék, 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 Józsefvárosi 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. A 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 késedelembbe 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 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.

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

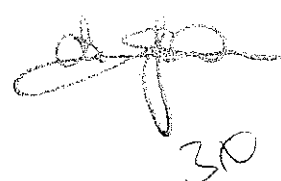
7.2. Vevő a késedelmi kötbér teljesítéséhez banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettsége van, mely garanciaszerződést az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles Eladó részére átadni.

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.

Az ingatlan birtokának átruházása

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



9.

Egyéb rendelkezések

- 9.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.
- 9.2. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.
- 9.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 9.4. 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.

- 9.5. 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.

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

- 9.6. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 9.7. 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.

- 9.8. 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.

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

Budapest, 20.

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

képviseli: Kovács Ottó

igazgatósági elnök
Eladó

.....
Vevő

Jelen okiratot ... (.....) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 20

....
okiratkészítő ügyvéd

KASZ szám:



„Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”

Adásvételi előszerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat

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

1.

2.

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

Budapest,

.....
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

A *-gal jelölt résznél a megfelelő szöveg aláhúzandó



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjeggyel 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., Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan elidegenítése - pályázat”**

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

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

Az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték Bérkocsis utca 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. Az adásvételi előszerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

Átlátható szervezet:

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

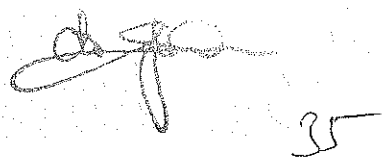
1. átlátható szervezet:

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

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

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

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



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Bérkocsis u. 30.
HRSZ: 34792

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifton Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 341.593 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 193.000.000 Ft
Dátuma: 2021. április 20.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2021. május 11.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

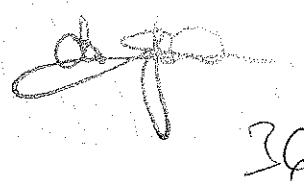
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 341.593,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 193.000.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 172.148.500,- Ft

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

Budapest, 2021. október 14.

Bárfai László
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


36

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bérkocsis utca 30. szám (hrsz.:34792) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről 2020. november 23-án készült értékelés kiegészítése



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2021. április 20.

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett lakóház, udvar

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bérkocsis utca 30.
Hrsz. : 34792

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : vannak
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : Kivett lakóház, udvar
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Tulajdoni hányad : 1/1
Alapterület : 565 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : jövedelem alapú érték és újraelállítási
érték megállapítása
Eredeti értékelés fordulónapja : 2020. november 23.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan forgalmi értéke : 193.000.000,- Ft
azaz Százkilencvenhárommillió forint
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke : 341.593 -Ft/m²
Építési telek nettó piaci értéke : 141.208.000,-Ft
azaz Száznegyvenegymillió-kettőszáznyolcezer forint
Telek fajlagos nettó forgalmi értéke : 249.926,-Ft/m²
Építési telek bruttó forgalmi értéke : 179.334.160,-Ft
Építési telek értékének áfa tartalma : 38.126.160,-Ft
Az ingatlan nettó likvidációs értéke : 135.550.000,-Ft
azaz Százharmincötmillió-ötvenezer forint
Az ingatlan bruttó likvidációs értéke : 172.148.500,-Ft
Az ingatlan likvidációs értékének áfa tartalma : 36.598.500,-Ft

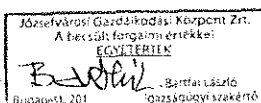
Budapest, 2021. április 20.

Készítette:

2021 MÁJ 11.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. szám alatti, 34792 hrsz-ú kivett lakóház, udvar 2020. november 23-án készült értékelésének kiegészítésével a lakóház telkének építési telekként történő 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 jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2020. november 18.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2020. 11. 11. és 2021. 04.19)
- szintalaprajzok
- övezeti térkép
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

[Handwritten signature]
39

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bérkocsis utca 30.
Helyrajzi szám	: 34792
Megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Terület	: 565 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Vezetékjog 14 m ² nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT; Vezetékjog 11 m ² nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT;

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Bérkocsis utca és a Tolnai Lajos utca sarkán található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bérkocsis utca és a Tolnai Lajos utca felől közelíthető meg.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 34792 hrsz-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan fölterületének felszíne sík. A vizsgált ingatlan a Bérkocsis utca 30. szám és a Tolnai Lajos utca 12. szám alatt található. A Bérkocsis utca és a Tolnai Lajos utca sarkán lévő lakóház zártosított beépítésű, 'U' alakú kialakítású, a szomszéd Tolnai Lajos utca 10. szám alatti lakóház belső udvara felől téglakerítéssel határolt. A vizsgált ingatlan Tolnai Lajos utcai szomszédja nyomdaipari középiskola, a Bérkocsis utcai fronton lévő szomszédos ingatlanon új épület fejlesztése zajlik. A lakóház 105 m²-es udvarának 60 %-a töredezett betonfelülettel, keramittéglákkal burkolt, 40 %-a fával, cserjékkel, és talajtakaró növényekkel benőtt földterület. A telek formája szabályos téglalapozhoz közelítő paralelogramma formájú. A lakóház pince + földszint + emelet szintosztású, mindkét utcafrontja zártosított beépítésű. A lakóház bejárata 2,5 * 3,6 méteres fémszerkezetű kétszárnyú lemeztető. A lakóházban nincs lift. A falak a szigetelés hiánya miatt nedvesednek, ezért jellemzően vakolathiányosak. A lakóház udvari és utcai homlokzati vakolata rossz állapotú. A belső lépcsőház falazatáról a vakolat sok helyen levált, a függőfolyosó feletti tetőrészen beázások nyomai láthatóak. A függőfolyosó acéltartó elemein és a korlátokon korrózió nyomai láthatóak. A lakóházban 18 db lakás és 4 db nem lakás célú helyiség van. A Megbízótól kapott Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartás alapján a vizsgált ingatlanban a 18 lakás komfortfokozata szerint szükséglakás, komfort nélküli és komfortos egyaránt megtalálható. A szemle során 1 bérlő

által használt lakásba és a pincébe volt lehetséges a bejutás. A padlástér lakattal volt zárva, melyet önkényesen egy lakó zárt le. A lakóházban minden közmű megtalálható. A lakásokban a meleg vízellátás működik, a fűtés egyedi kiépítésű. A lakóház általános műszaki állapota összességében leromlott, gyenge. A karbantartások és az állagmegóvási munkák elmaradása miatt a vizsgált ingatlan gazdaságosan nem újítható fel.

Környezet

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:200 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

Lakóház

építés ideje	:1889.
szintszáma	:pince + földszint + galéria + emelet
ingatlan típusa	:lakóház (100 %-s önkormányzati tulajdon)
építési mód	:hagyományos, téglá, felújítandó állapot
alapozás	:téglá sávalap
szigetelés	:nincs vagy elavult
tartószerkezet	:téglá szerkezet, felújítandó állapotban
födém szerkezet	:téglaboltozatos pince, acélgerendás közbenső, fagerendás zárófödém, felújítandó állapotban
pince	:leromlott állapotú
lépcsőház	:vakolathiányos, felújítandó állapotú
tetőszerkezet	:faszerkezetű, nyereg- és félnyereg tető, felújítandó állapotú
héjzat	:cserépfedés, felújítandó állapotú
külső felületképzés	:kőporos vakolat, téglá, rossz állapotú
elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Helyiségek (lakások, nem lakáscélú helyiség)

külső nyílászárók	:fém, gerébtokos faszerkezetűek, felújítandó állapotúak
belső nyílászárók	:fa tok- és szárnyszerkezetűek, felújítandó állapotúak
bejárati ajtók magassága	:2,0 m
helyiségek belmagassága	:2,2 – 3,5 m
padozat	:beton, pvc, járólapp, parketta, felújítandó állapotúak
falak	:vakoltak, festettek, csempézettek, felújítandó állapotúak
meleg vízellátás	:egyedi
fűtésrendszer	:egyedi

Az ingatlan övezeti besorolása szerint L1-VIII-1 jelű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- | | |
|---|--|
| • Minimális telekméret: | 500 m ² , |
| • Beépítés módja: | Zárt sorú (az utca jellegéből adódóan) |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 65 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 100 %* |
| • Maximális szintterületi mutató: | 4,0 m ² /m ² , |
| • Maximális építmény magassága: | 16,0 – 23,0 méter,** |
| • Zöldfelület mértéke: | 0 %* |

**mélygarázs létesítése esetén*

***A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat 'JÓKÉSZ' 2014-es módosításban lévő 3. térképszelvényen, a Csarnok negyedre vonatkozóan a vizsgált ingatlan esetében az érvényes utcai építménymagasság 19 m.*

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.



Helyiségkimutatás

helyiség megnevezés	elhelyezkedése	komfort fokozata	nettó alapterülete (m ²)
nem lakáscélú helyiség	pince		60
nem lakáscélú helyiség	pince		60
nem lakáscélú helyiség	földszint		12
nem lakáscélú helyiség	földszint		24
lakás	földszint 1	szükséglakás	18
lakás	földszint 2	komfortos	34,55
lakás	földszint 3	komfort nélküli	28,83
lakás	földszint 4	komfort nélküli	26,4
lakás	földszint 5	komfort nélküli	31,78
lakás	földszint 6	szükséglakás	18,3
lakás	földszint 7	komfortos	64,4
lakás	földszint 8	szükséglakás	12
lakás	földszint 9	komfort nélküli	19,66
lakás	1.emelet 10	komfort nélküli	32,3
lakás	1.emelet 11	komfort nélküli	28,97
lakás	1.emelet 12	komfort nélküli	28,97
lakás	1.emelet 13	komfort nélküli	56,3
lakás	1.emelet 14	komfort nélküli	30,6
lakás	1.emelet 15	komfort nélküli	43,52
lakás	1.emelet 16	komfort nélküli	29,3
lakás	1.emelet 17	komfort nélküli	31,57
lakás	1.emelet 19	komfort nélküli	32,43
helyiségek összesen pince			120
helyiségek összesen földszint			36
helyiségek összesen			156
lakások összesen szükséglakás			48,3
lakások összesen komfort nélküli			420,63
lakások összesen komfortos			98,95
lakások összesen			567,88
Helyiségek összesen			723,88

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő szempont

fejlesztési potenciál szintszám növeléssel

Értécsökkentő szempont

a lakóház gyenge műszaki állapotú
gazdaságosan nem felújítható

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 2016) 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 információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit 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 értéksökkentő hatása.

4.1 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a kalkulált újraelőállítási költsége alapján határozzuk meg, oly módon, hogy az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

A költség alapú értékmeghatározáshoz első lépésben piaci összehasonlítással határoztuk meg a telekértéket, majd a felépítmények újraelőállítási költségét számoltuk. Az épületek újraelőállítási költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020. kiadvány, építőipari cégek által közölt információk, valamint különböző elemzések alapján kalkuláltuk.

Az újraelőállítási költségből az avulások figyelembe vételével határoztuk meg az értéket.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, melynek fő elemei az alábbiak:

- műszaki állapotból adódó fizikai avultság; fizikai romlás;
- használat / hasznosíthatóság / korszerűség alapján meghatározott funkcionális avultság;
- piaci környezeti viszonyokat figyelembe vevő avultság, melyet az ingatlantól független tényezők befolyásolnak.

Fizikai avultság

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

Funkcionális avultság

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

Környezeti avultság

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

A részletes számítások alapján a költségalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 30. szám (34792 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:

187.117.000,-Ft

azaz

Száznyolcvanhétmillió-száztizenhétezer forint

összeben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFA-t nem tartalmaz.

A költségalapú megközelítéssel számított ingatlanértékre vonatkozó számításokat utána közöljük.

A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során Budapest VIII. kerület területén lévő, hasonló adottságú építési telkek aktuális kinalati adatait vetjük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Települési Utca, házszám Telék területe	Telék Bp., VIII. ker. Bérkocsis utca 30. 565	Építési telék Bp., VIII. ker. Károlyi Sándor utca 72	Építési telék Bp., VIII. ker. Mátyás utca 72	Építési telék Bp., VIII. ker. Népszínház utca 800	Építési telék Bp., VIII. ker. Sárvári utca 1 336	Építési telék Bp., VIII. ker. Vág utca 680
Jellemzők Környezeti érték Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrás, beszerzési dátuma	L1-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 60 %, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 60 %, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19,5 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.	L1-VIII-2 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 60 %, színterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19,5 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telék, maximális beépíthetőség 65 %, színterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
	213 330 000	204 900 000	300 000 000	421 000 000	235 000 000	235 000 000
	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	ing.com: 26880165	ing.com: 31235629	ing.com: 31594560	ing.com: 31264402	ing.com: 31083244	ing.com: 31083244
	283 684	265 415	375 000	315 120	345 588	345 588
Fajlagos kinalati ár (Ft/m ²)						
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
A piaci korrekció mértéke összesen	elhelyezkedés (1)	rosszabb	0%	0%	0%	0%
	ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	5%	10%	5%
	beépíthetőség (3)	kiseb	5%	0%	5%	0%
	hasznosíthatóság (4)	szoros	0%	0%	0%	0%
	környezeti érték (5)	hátrányos	0%	0%	0%	0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-15%	-15%	-15%	-15%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	-5%	-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		283 684	252 144	337 500	315 120	311 029
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)						
Az ingatlan becslési piaci forgalmi értéke		169 440 000				
Az ingatlan becslési likvidációs értéke		135 550 000				

[Handwritten signature]

A felépítmény értékének meghatározása újraelőállítási költség számítással és avulással

Elhelyezkedés	nettó területe (m2)	újraelőállítási ktg. (Ft/m2)	avulás (%)			Felépítmény számított értéke (Ft)
			fizikai	funkcionális	környezeti	
<i>pince</i>						
nem lakáscélú helyiség	120,00	190 000	20	30	40	547 200
<i>földszint</i>						
nem lakáscélú helyiség	36,00	360 000	30	60	60	1 399 680
komfortos lakás	98,95	360 000	30	60	60	3 847 176
komfort nélküli lakás	106,67	290 000	30	50	60	2 784 087
szükség lakás	48,30	260 000	30	40	60	904 176
<i>emelet+galéria</i>						
komfort nélküli lakás	313,96	290 000	30	50	60	8 194 356
Felépítmény értéke összesen						17 676 675

Forgalmi érték meghatározása költségalapú módszerrel

	számított érték (Ft)
Felépítmény értéke	17 676 675
Telek értéke	169 440 000
Az ingatlan forgalmi értéke	187 116 675

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 "tisztá" 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 37/2019.(VIII.22.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettünk. A tervezett épületegyüttes összesen 32 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. + 5 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.

A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Bérkocsis utca 30. szám (34792 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:

193.000.000,-Ft

azaz

Százkilencvenhárommillió forint

összegben 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.

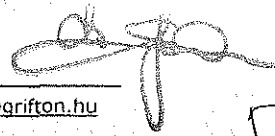


Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m ² , db, %
Telek területe	565 m ²
Övezet jele	L1-VIII-1
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m ²
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	100 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	75 %
Legkisebb zöldfelületi arány	0 %
Szintterületi határérték	4,5 m ² /m ²
Építménymagasság legalább	12,5 m
Építménymagasság legfeljebb	19,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	565 m ²
Bruttó beépítés terepszint felett	424 m ²
Maximális szintterület	2 543 m ²
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	2 896 m ²
Nettó beépítés terepszint alatt	509 m ²
Nettó beépítés terepszint felett	2 161 m ²
Földszinti bruttó terület	309 m ²
Földszinti üzletek bruttó területe	154 m ²
Lakások nettó összterülete	1 806 m ²
Üzletek nettó összterülete	139 m ²
Közös területek	216 m ²
Erkély/terasz (3 m ² /lakás)	108 m ²
Tárolók (3 m ² /lakás)	108 m ²
Lakásszám (50 m ² /lakás)	36 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 315 m ²
Teremgarázshelyek száma	32 db
Felszíni parkolóhelyek száma	4 db

1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. szám alatti ingatlan**A fejlesztés nettó költségei**

Területi adatok			
Eladható lakásterület			1 806 m ²
Eladható üzlet terület			139 m ²
Eladható terasz, loggia, kert			108 m ²
Közös területek			216 m ²
Eladható tároló			108 m ²
Eladható teremgarázs			32 db
Eladható felszíni parkoló			4 db
Lakásszám			36 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			30 000 000 Ft
Építési költség - lakás			380 000 Ft/m ²
Építési költség - üzletek			380 000 Ft/m ²
Építési költség - erkély/terasz			180 000 Ft/m ²
Építési költség - tároló			200 000 Ft/m ²
Építési költség teremgarázs			200 000 Ft/m ²
Építési költség felszíni parkolók			300 000 Ft/db
Építési költség közös területek			200 000 Ft/m ²
Bontási és építési költség összesen			861 142 441 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	25 834 273 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	17 222 849 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	25 834 273 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	17 222 849 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	34 445 698 Ft
Összes költség			981 702 383 Ft



52

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	2 007	1 806	1 806	780 000	1 408 744 768	1 341 661 684
Üzletek	154	139	139	780 000	108 364 982	85 326 758
Erkély/terasz	108	108	108	390 000	42 262 343	40 249 851
Tároló	120	108	108	390 000	42 262 343	33 277 435
Garázs	1 067	960	32	3 800 000	121 600 000	95 748 031
Parkoló	103	103	4	2 000 000	8 243 321	6 490 804

1 602 754 563

A 1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. szám alatti telekingatlan értéke DCF módszerrel

Évek		2021	2022	2023	Összesen
		építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel		480 826 369	641 101 825	480 826 369	1 602 754 563
Finanszírozás					
Hitelfelvétel		468 174 441	219 017 228	0	687 191 668
Kumulált hitelfelvétel		468 174 441	687 191 668	687 191 668	
Hitel törlesztés		240 413 184	320 550 913	126 227 571	687 191 668
Kumulált hitel törlesztés		240 413 184	560 964 097	687 191 668	
Átlagos hitelállomány		234 087 220	297 201 006	63 113 786	
Kamatköltség	5%	5 780 802	14 860 050	3 155 689	23 796 541
Hítelfolyamatok egyenlege		221 980 454	-116 393 735	-129 383 260	
Kiadások					
Beruházás		668 820 630	312 881 754	0	981 702 383
Kumulált beruházás		668 820 630	981 702 383	0	
Marketing költségek	3,0%	14 424 791	19 233 055	14 424 791	48 082 637
Cash flow		19 561 403	192 593 281	337 018 317	
Diszkonttényező	7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték		18 910 722	174 006 498	0	
Maradványérték					
Cash flow-k jelenértéke		193 000 000			
Telek területe, m²		565		Átlagos lakásméret	50 m ²
Fajlagos érték Ft/m²		341 593			

4.3 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2020. november 18-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2020. november 11-ei, és a 2021. április 19-i nem hiteles tulajdoni-lap adatai alapján azonosítottuk.

Az ingatlan egyeztetett piaci értékét a jövedelem alapú módszerrel kapott érték figyelembevételével javasoljuk elfogadni. A költségalapú módszerrel megállapított műszaki érték tájékoztató jellegű.

Alkalmazott módszerek	Költségalapú módszer	Jövedelem alapú módszer
Súlyozás:	0%	100%
Piaci érték	187 116 675 Ft	193 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	193 000 000 Ft	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Bérkocsis utca 30. szám alatti (34792 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

193.000.000 Ft-ban,
azaz
Százkilencvenhárommillió forintban

határoztuk meg.

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



A Megbízó kérésére meghatároztuk a lakóház bontása után megmaradó építési telek piaci értékét.

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Jövedelem alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	169 440 000 Ft	193 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	176 510 000 Ft	

Az építési telek értékének megállapításakor a jelenlegi vírushelyzet negatív gazdasági hatására tekintettel 20 %-os értékcsökkenést kalkuláltunk.

$176.510.000 \text{ Ft} \times 0,8 = 141.208.000 \text{ Ft}$,

141.208.000,-Ft

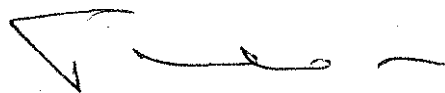
azaz

Száznegyvenegymillió-kettőszáznyolcezer forint

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

Budapest, 2021. április 20.

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



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

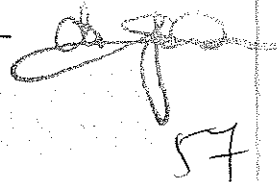
Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2020. november és 2021. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Szintrajzok
Józsefváros városrészei
Csarnok negyed térképe
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Józsefváros Kertületi Építési Szabályzata (részlet)
Önkormányzati Ingatlanvagyon Kataszter
Fényképek
Térkép



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/178185/2021

2021.04.19

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 34792 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 30. "felülvizsgálat alatt"
1084 BUDAPEST VIII.KER. Bérkocsis utca 30. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill.

Kivett lakóház, udvar

0

565

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84846/1994/03.12.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10

Vezetékjog

14 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.09.22

Vezetékjog

11 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/463286/2020

2020.11.11

Szektor : 53

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34792 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Bárkocsis utca 30. "felülvizsgálat alatt"
1084 BUDAPEST VIII.KER. Bárkocsis utca 30. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

megjelölési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

565

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84846/1994/03.12.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10

Vezetékjog

14 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

Vezetékjog

11 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József Körút 53

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

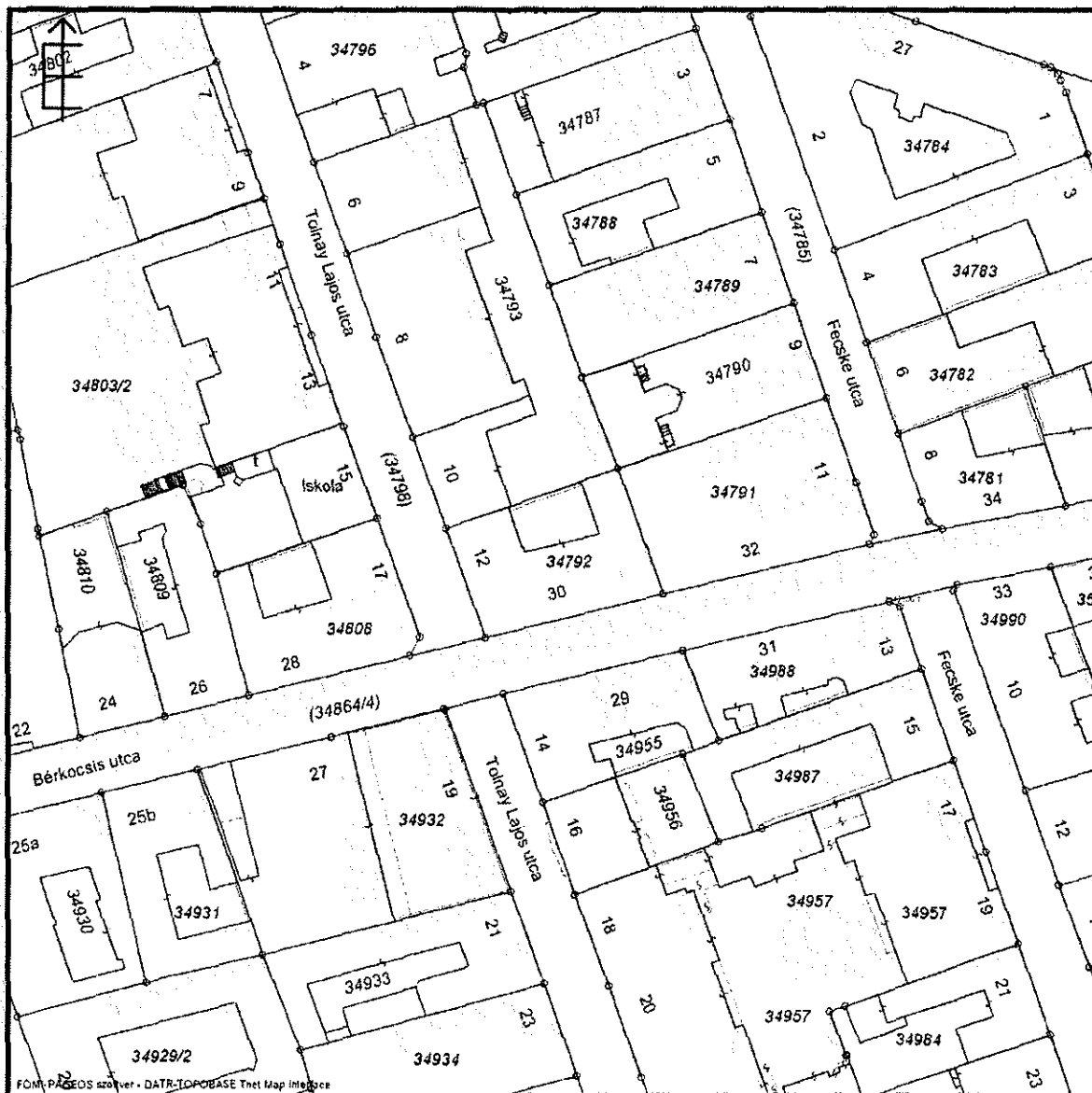
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.11.11 14:32:02

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 34792

Megrendelés szám: 9000/13000/2020

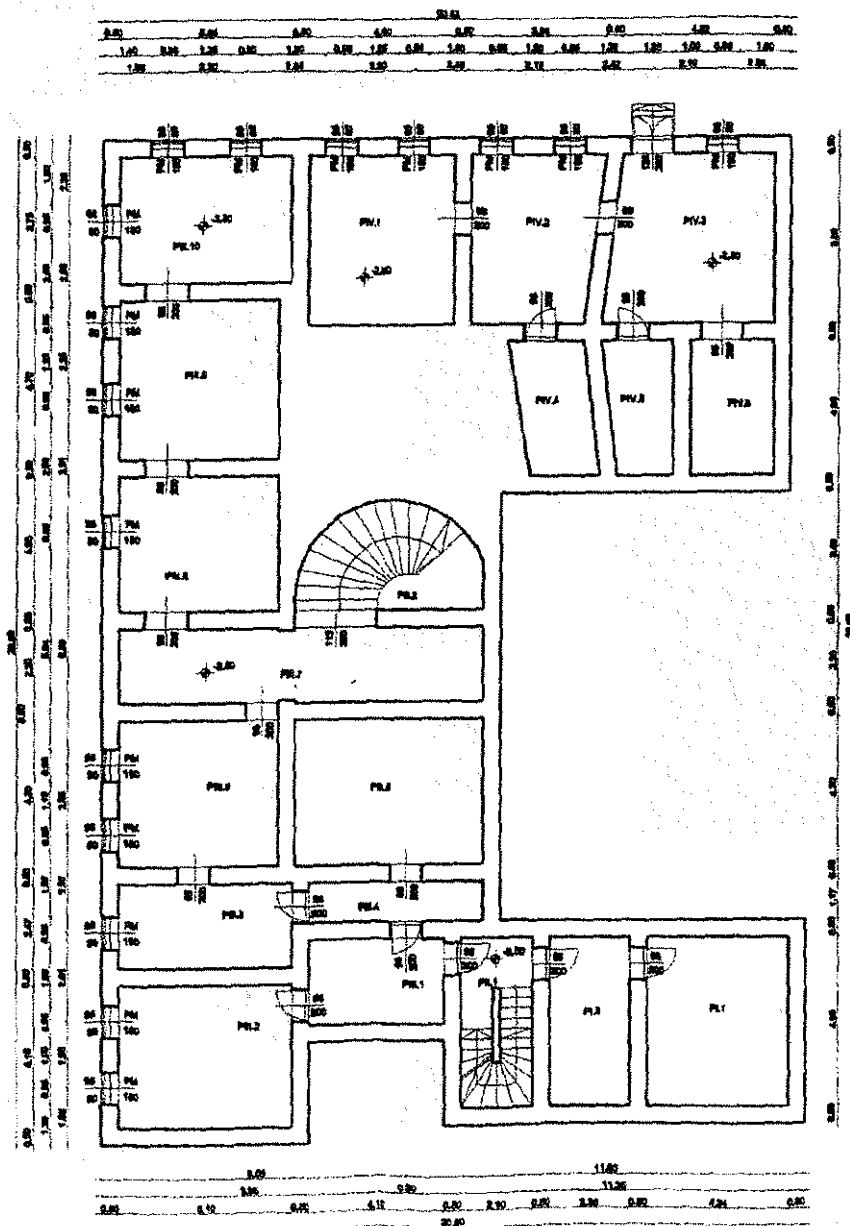
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

60

BÉRKOCSIS utca 30.
PINCE ALAPRAJZ
M=1:100

[illegible]

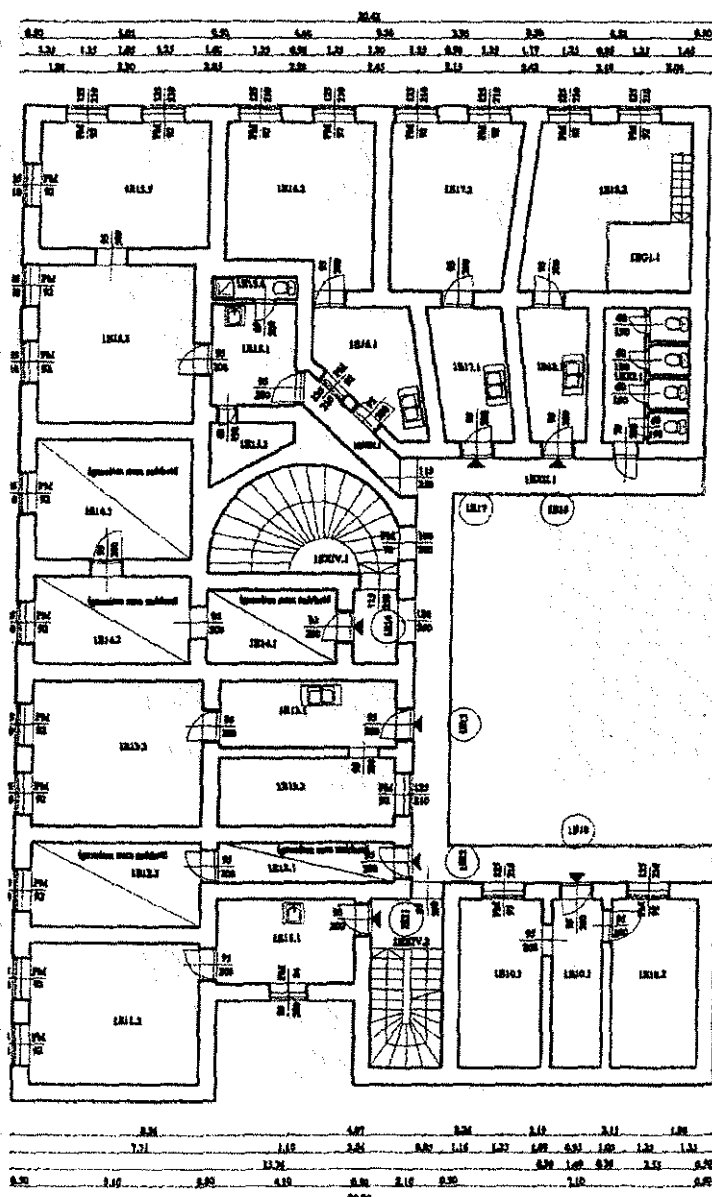
ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 03-14-2001 BY 60322 UCBAW

6.1

M=1:100



BÉRKOCSIS utca 30.
ELSŐ EMELET ALAPRAJZ
M=1:100

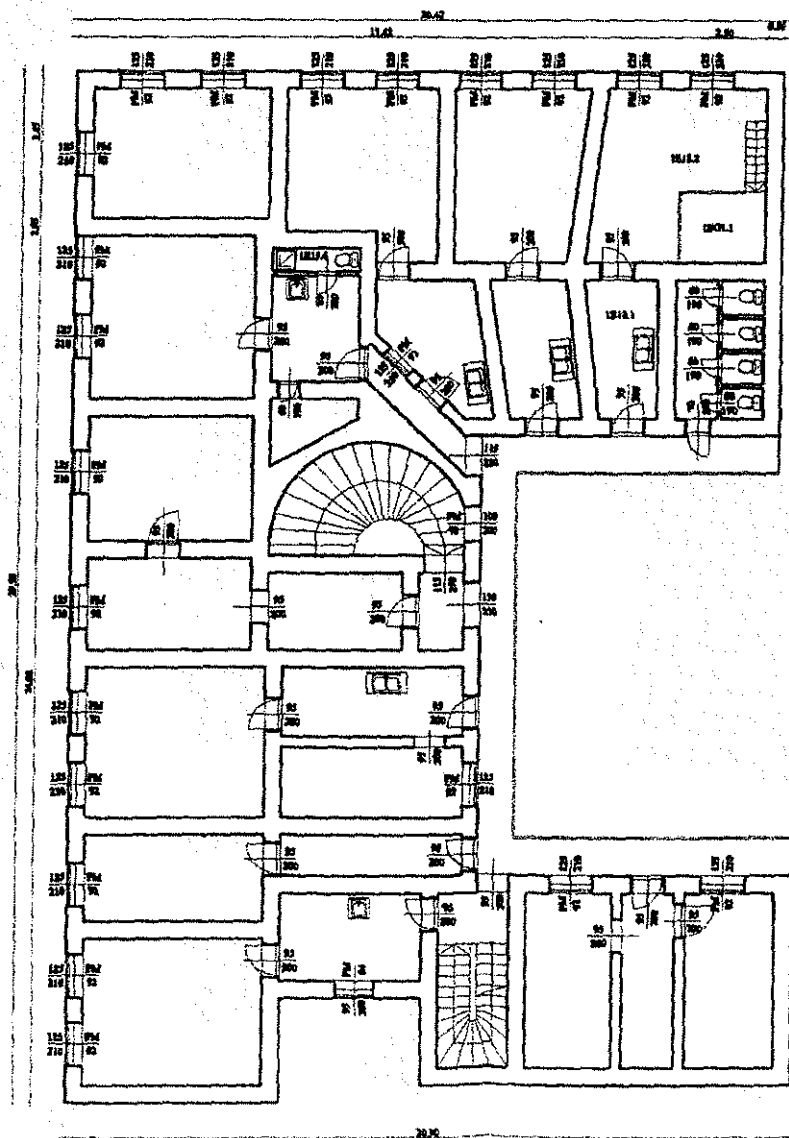


1810.1	terrace	terrace	5.00 m ²
1810.2	terrace	terrace	12.70 m ²
1810.3	terrace	terrace	12.30 m ²
Összesen:			20.00 m ²
1811.1	terrace	terrace	18.00 m ²
1811.2	terrace	terrace	18.00 m ²
Összesen:			36.00 m ²
1812.1	terrace	terrace	6.14 m ²
1812.2	terrace	terrace	15.00 m ²
Összesen:			21.14 m ²
1813.1	terrace	terrace	16.00 m ²
1813.2	terrace	terrace	16.00 m ²
1813.3	terrace	terrace	16.00 m ²
Összesen:			48.00 m ²
1814.1	terrace	terrace	6.71 m ²
1814.2	terrace	terrace	12.34 m ²
1814.3	terrace	terrace	16.76 m ²
Összesen:			35.81 m ²
1815.1	terrace	terrace	7.94 m ²
1815.2	terrace	terrace	20.00 m ²
1815.3	terrace	terrace	1.10 m ²
1815.4	terrace	terrace	1.71 m ²
1815.5	terrace	terrace	1.71 m ²
Összesen:			33.46 m ²
1816.1	terrace	terrace	9.77 m ²
1816.2	terrace	terrace	10.00 m ²
Összesen:			19.77 m ²
1817.1	terrace	terrace	6.36 m ²
1817.2	terrace	terrace	10.00 m ²
Összesen:			16.36 m ²
1818.1	terrace	terrace	6.36 m ²
1818.2	terrace	terrace	10.00 m ²
Összesen:			16.36 m ²
1819.1	terrace	terrace	10.12 m ²
1819.2	terrace	terrace	10.00 m ²
1819.3	terrace	terrace	10.00 m ²
1819.4	terrace	terrace	10.00 m ²
1819.5	terrace	terrace	10.00 m ²
Összesen:			50.12 m ²

Ar. és épít. tervszám: 770.11-4.00-0-0-0-0

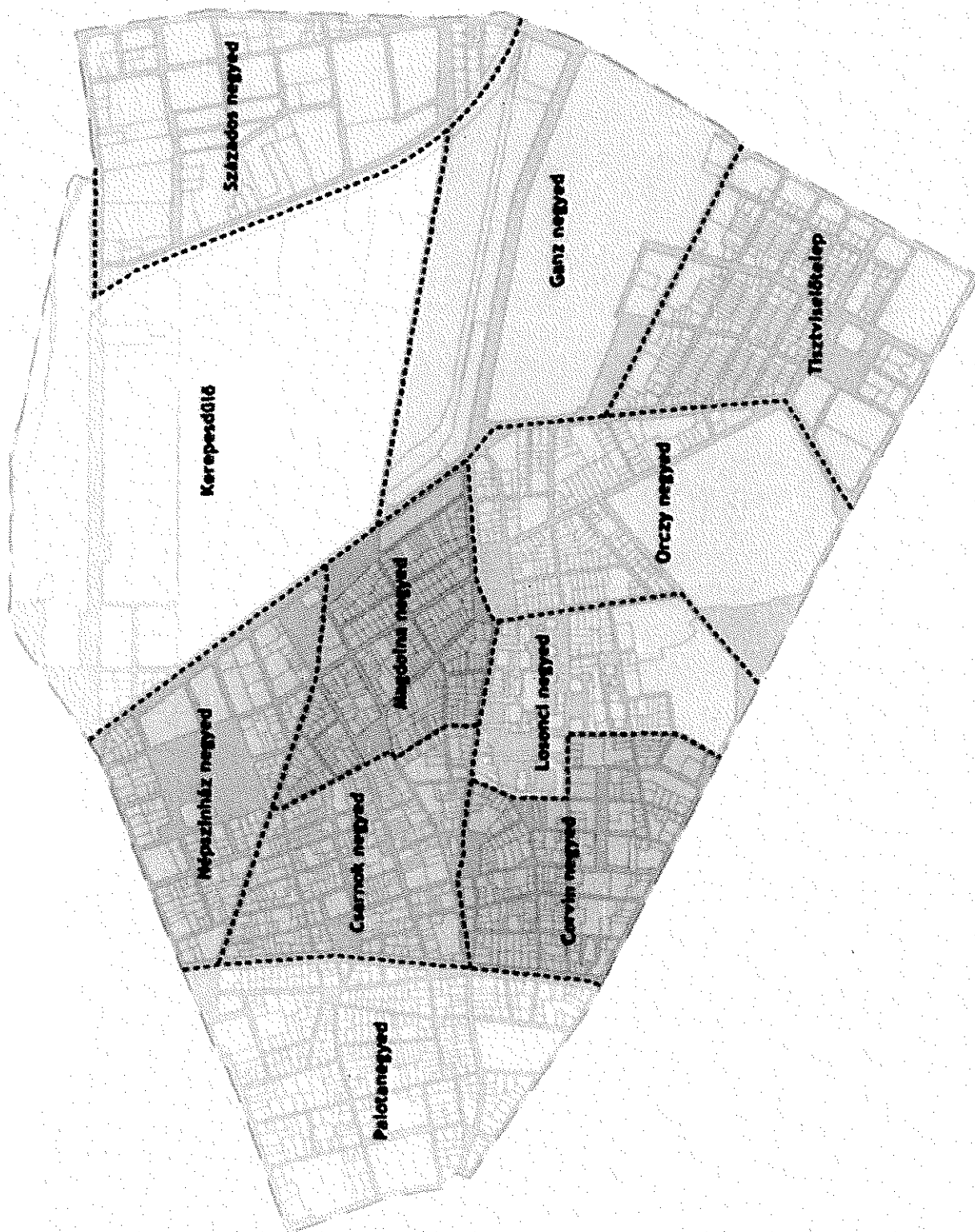
[Handwritten signature]
63

BÉRKOCSIS utca 30.
ELSŐ EMELET GALÉRIA ALAPRAJZ
M=1:100

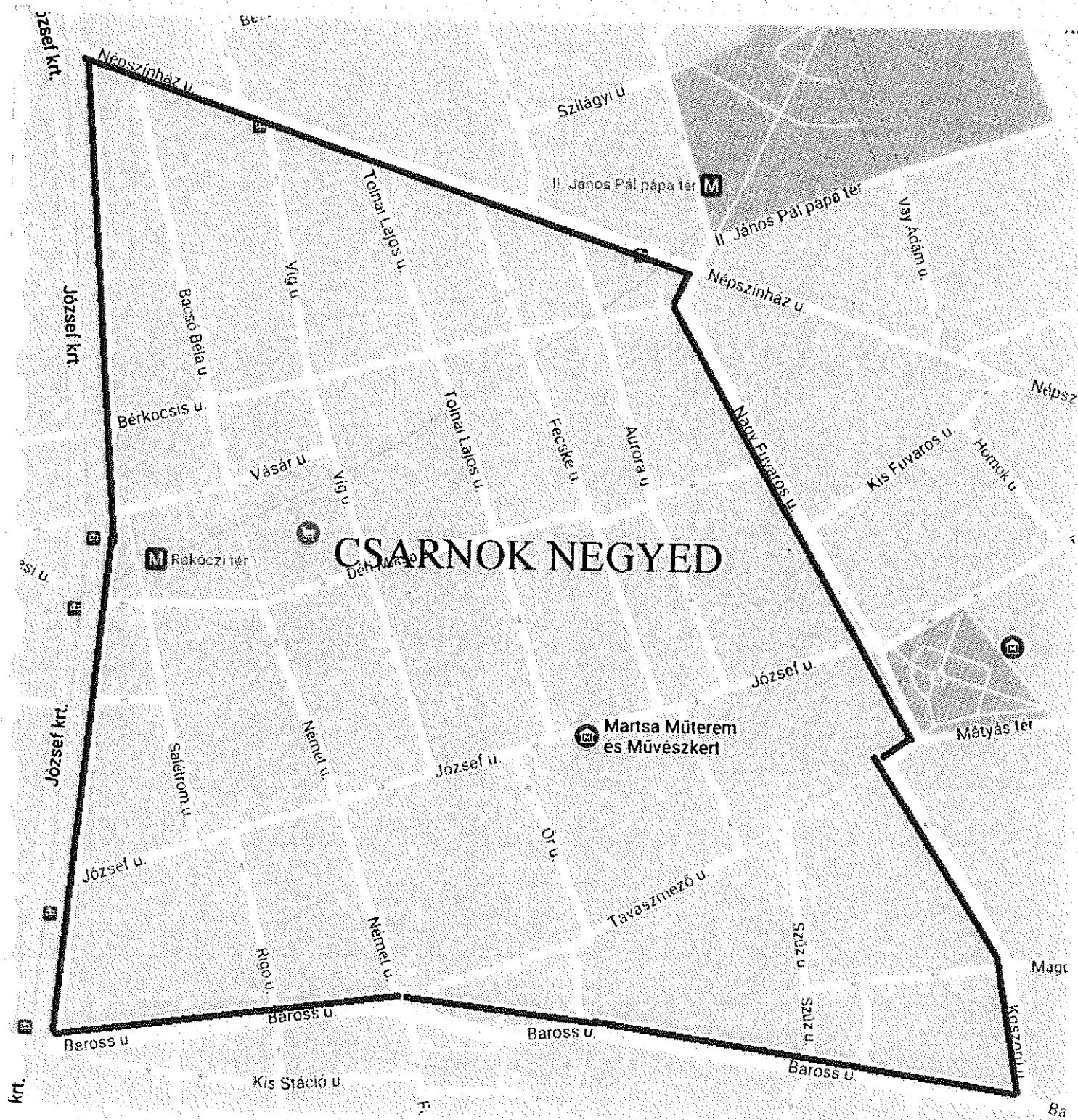


101.1. galéria: 4.34 m²
 Összesen: 4.34 m²
 A galériák összesen: 4.34 m²

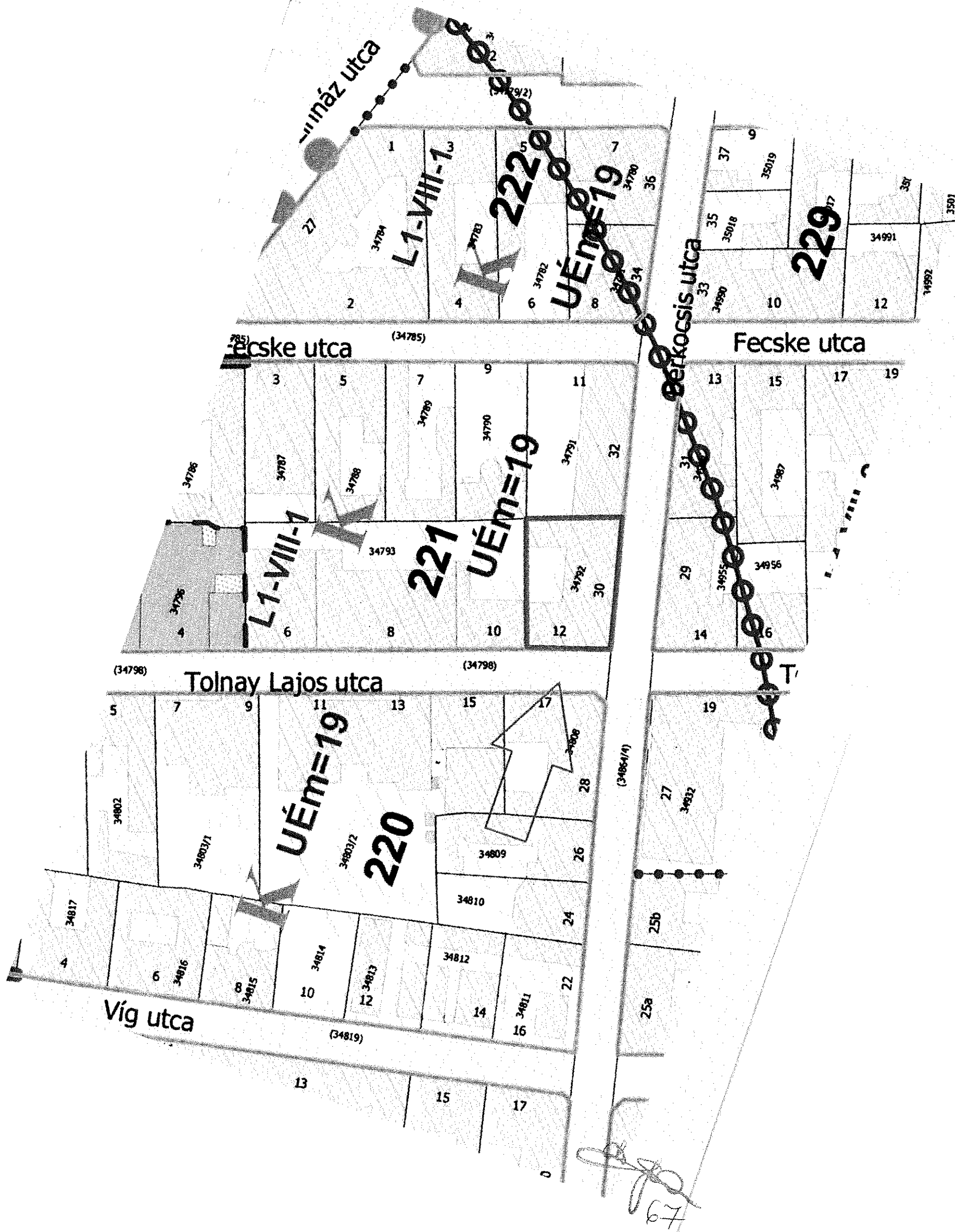
64

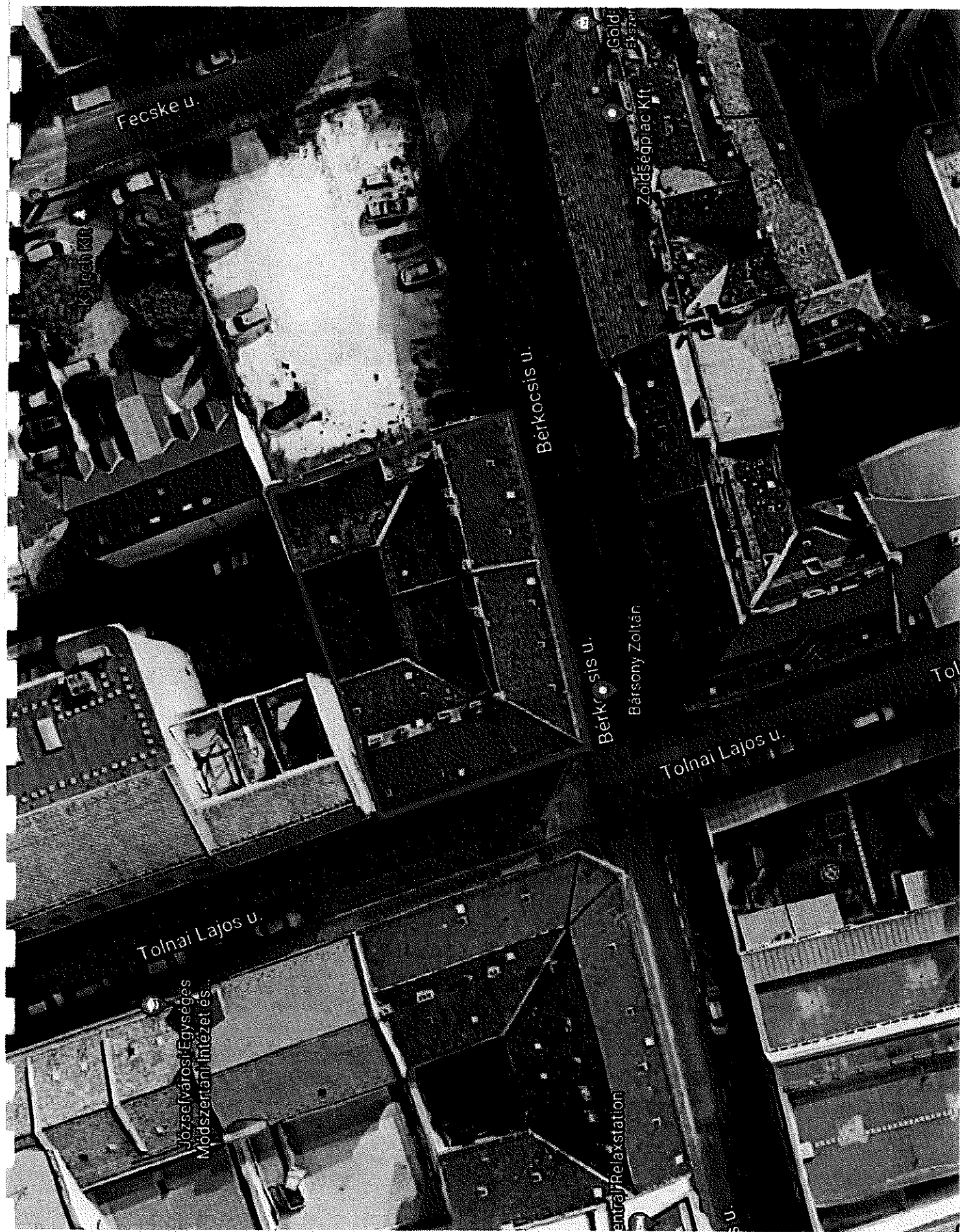


[Handwritten signature]



Handwritten signature and the number 66.





**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

37/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete*

a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról és egyes építésügyi tárgyú rendeletek hatályon kívül helyezéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának hatálya

1.§

1.§ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról (JÓKÉSZ) szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép: „1. § Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának (JÓKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei utca – Orczy tér – Orczy út – Nagyváradi tér – Üllői út által határolt területére terjed ki.”

Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása

2.§

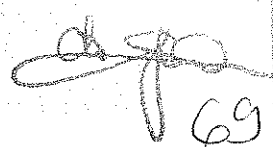
2. § Hatályát veszti a Rendelet 9. § (8) bekezdés c)-d) pontja, a 9. § (8) bekezdés f), h), i), k), m), o) pontjai, 9. § (11) bekezdés c)-d) pontja, a 16. § (3)-(4) és (6) bekezdése, a 17. § (2) bekezdés c), e), f), g), j) pontjai, a 20. § (11) bekezdése, a 24. § (3)-(4) bekezdése, a 25. § (4)-(5) bekezdése, a 28. § (6) és (8)-(9) bekezdése, a 34. § (5)-(6) bekezdése, a 35. § (4) bekezdése, a 36. § (3) bekezdése, a 37. § (7) és (9)-(10) bekezdése, a 38. § (1) bekezdése, valamint a Rendelet 4. sz. melléklete (Övezeti terv).

3.§

HATÁLYÁT VESZTI

1. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az I. tömb/Kerepesi út Hungária körút – Százados út Szörényi utca/ és a II. tömb /Százados út – Ciprus utca Törökbecse utca – Tisztes utca/ által határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról szóló 24/1991 számú rendelete
2. a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Baross tér - Festetics u. – Mosonyi u. Fiumei u. által határolt terület Részletes Rendezési Tervéről szóló 12/1992. (VI.02.) számú rendelete
3. a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Részletes Rendezési Terv jóváhagyásáról szóló 32/1993. (X.12.) sz. önk. rendelete
4. a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az R-35680 ttsz számú, Budapest VIII. kerület Hungária körút – Szörény utca – Százados út – Stróbl Alajos utca által határolt terület Részletes Rendezési Terve jóváhagyásáról szóló 2/1994. (I.18) sz. önk. rendelete

*RENDELKEZÉSI BEÉPÍTVE A 66/2007. (XII. 12.) ÖNKÖRMÁNYZATI RENDELETBE.



- (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.

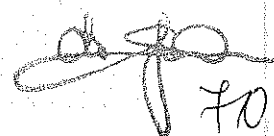
IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Lakóterületi építési övezetek általános előírásai

21.§

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén:⁸²
 - 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 építményhelyezhető 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,

⁸² Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet



- 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:⁸³
- 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.

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

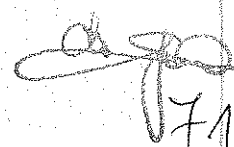
22.§

- (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)⁸⁴ Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
 - d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
 - e)⁸⁵ Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

⁸³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

⁸⁴ Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

⁸⁵ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én



f) ⁸⁶ 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) ⁸⁷ Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁸⁸	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelkek esetén
[1] mélygarázs létesítése esetén

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) ⁸⁹ 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
------------------------	----------------------	-----------------------

⁸⁶ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁸⁷ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

⁸⁸ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész

⁸⁹ Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2014. december 5-től.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Lapszám: 3 / 1

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakó 11221-57 Helyrajzi szám: 34792 / A Közter.: N Kültér.: N

Megnevezés

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épületnyilvántartás alapadatai

E 01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
E 02.	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Bérkocsis utca 30.		
E 03.	Rendeltetéstől eltérő használat:	-	-
E 04.	Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
E 05.	Az építés éve:		1889
E 06.	Az utolsó felújítás éve:		0
E 07.	Beépített alapterület:	m ² :	481
E 08.	Szintek száma:	db:	2
E 09.	Szintek nettó területe:	m ² :	725
E 10.	Pinceszint területe:	m ² :	328
E 11.	Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	1
E 12.	Az épület tetőszerkezete:	magas	1
E 13.	Tetőtéri beépítettség:	magastető építésével beépíthető	5
E 14.	Az épület állapota:	teljes felújítással megfelelővé tehető	3
E 15.	A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	6
E 16.	Melegvíz ellátás:	egyedi	4
E 17.	Egyéb ellátottság:	telefon + kábel TV van	4
E 18.	Felvonók száma:		0
E 19.	Hulladékártólas:	konténeres	2

Az épület helyiségei, közlekedői

E 20.	Közös helyiségek, közlekedők:	db:	11	E 21.	m ² :	5887
E 22.	Lakások összesen:	db:	18	E 23.	m ² :	568
E 24.	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db:	18	E 25.	m ² :	568
E 26.	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db:	4	E 27.	m ² :	156
E 28.	Nem lakás célú helyiségekből - önkormányzati tulajdon:	db:	4	E 29.	m ² :	156
E 30.	- polgári védelem helyisége:	db:	0	E 31.	m ² :	0

Handwritten signature and the number 73.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"

E

Lapszám: 3 / 2

Törölve: N

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-57 Helyrajzi szám: 34792 / A Közter.: N Kültér.: N

Megnevezés:

Jogi rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
E 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2003		3 998
E 31.1	Bruttó érték változás	2004		3 998
E 31.2	Bruttó érték változás	2005		3 998
E 31.3	Bruttó érték változás	2017	+ 388	4 386
E 32.	Becsült érték	2006		
E 33.	Állagmutató	3	20-39%	30

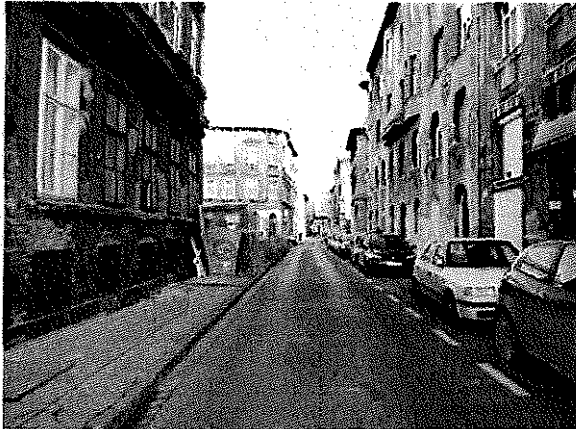
Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

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

Rudas & Kárg Kft. GISPAN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2020.11.18. Fazekas Papp Ágnes
Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása:

[Handwritten signature]
74

1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. Kivett lakóház, udvar ; Hrsz.: 34792



Környezet, utca, szomszédos épületek



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan utcai homlokzata

A lakóház bejárata

2020. november 18.


75

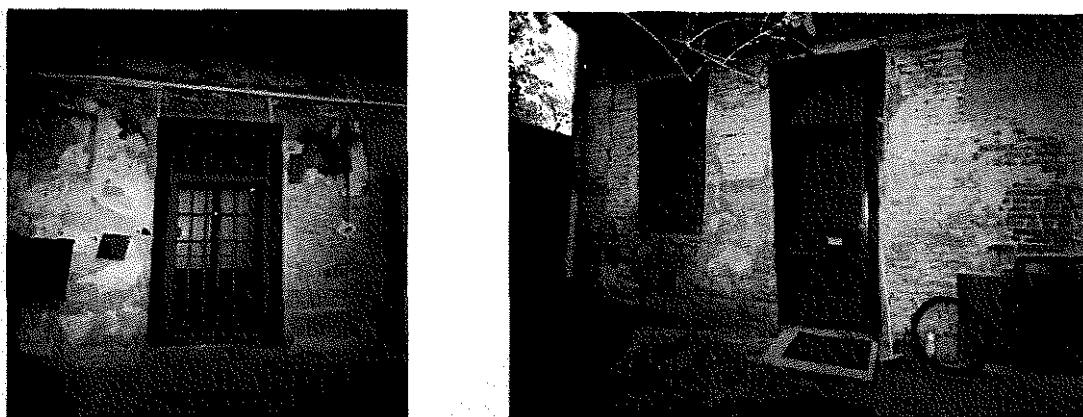
1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. Kivett lakóház, udvar ; Hrsz.: 34792



Lakóház kapualja és udvara



A lakóház udvara és belső homlokzata



Lakások

2020. november 18.

[Handwritten signature]
76

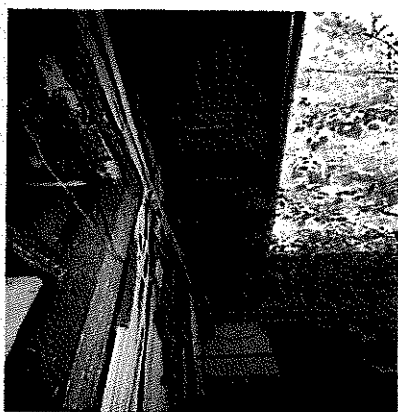
1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. Kivett lakóház, udvar ; Hrsz.: 34792



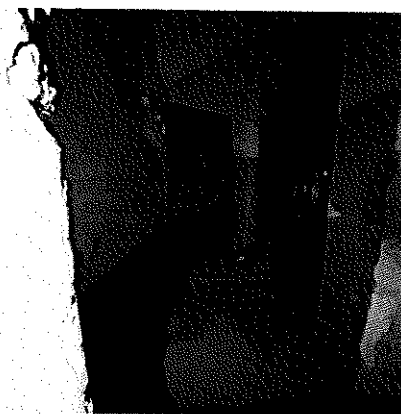
Lépcsőház



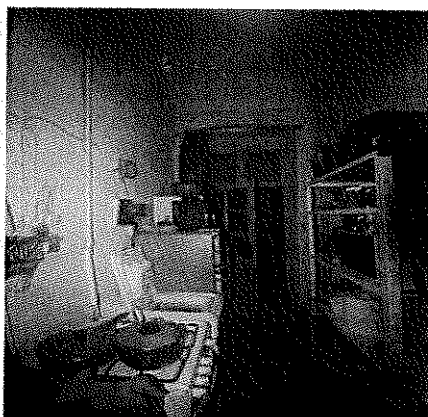
Függőfolyosó



Homlokzat, tető



Lakás



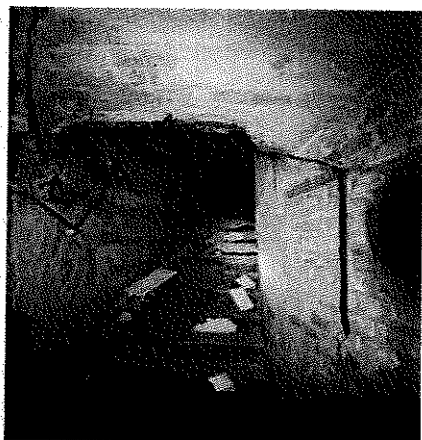
Lakás



2020. november 18.

 77

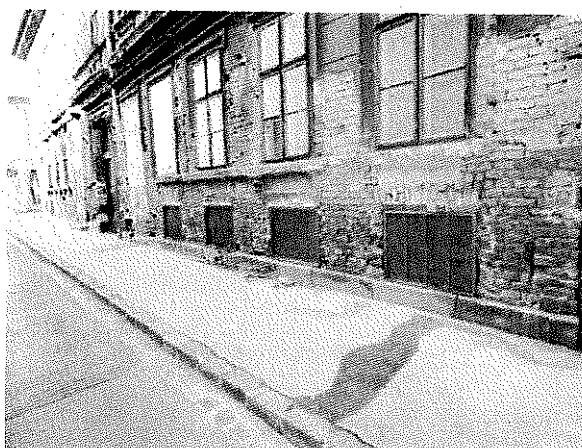
1084 Budapest, Bérkocsis utca 30. Kivett lakóház, udvar ; Hrsz.: 34792



Pince



Pince



Lakóház utcafronti lábazata



Lakóház utcafronti homlokzata

2020. november 18.

[Handwritten signature] 78

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bérkocsis utca 30.

