

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.8 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Tolnai u. 3. szám alatti telekingatlanra kikötött visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

**Tisztelt Bizottság!**

#### I. Előzmények:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot írt ki a Budapest VIII., Tolnai u. 3. szám alatti, 34801 hrsz-ú ingatlan értékesítésére, a felépítmény bontása és új épület építése feltételével.

A pályázat nyertesének a Képviselő-testület 566/2007. (06. 12.) számú határozatában a HADAR ROYAL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-t nyilvánította. Az adásvételi ügyletre a felek 2007. augusztus 1. napján előszerződést kötöttek, melynek során rögzítették, hogy az ingatlanon egy 7 db lakásból álló felépítmény is található. Felek rögzítették azt is, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére és az ingatlan átadására a bérlők kihelyezését követően kerül majd sor.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a HADAR ROYAL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft 2008. július 23-án adásvételi szerződést kötött az ingatlanra.

Az adásvételi szerződés 5. pontja alapján a felépítményes ingatlan vételára 63.600.000,- Ft. A vételárat Áfa-fizetési kötelezettség nem terhelte.

- Vevő a pályázat benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 3.000.000,- Ft-ot ajánlati biztosíték címén, amelyet az előszerződésben foglaltak alapján foglaló jogcímre változtattak, továbbá
- 54.400.000,- Ft-ot a bérlők kihelyezése során, a bérlők részére került megfizetésre, valamint
- 6.200.000,- Ft megfizetése az adásvételi szerződés aláírásáig megtörtént.

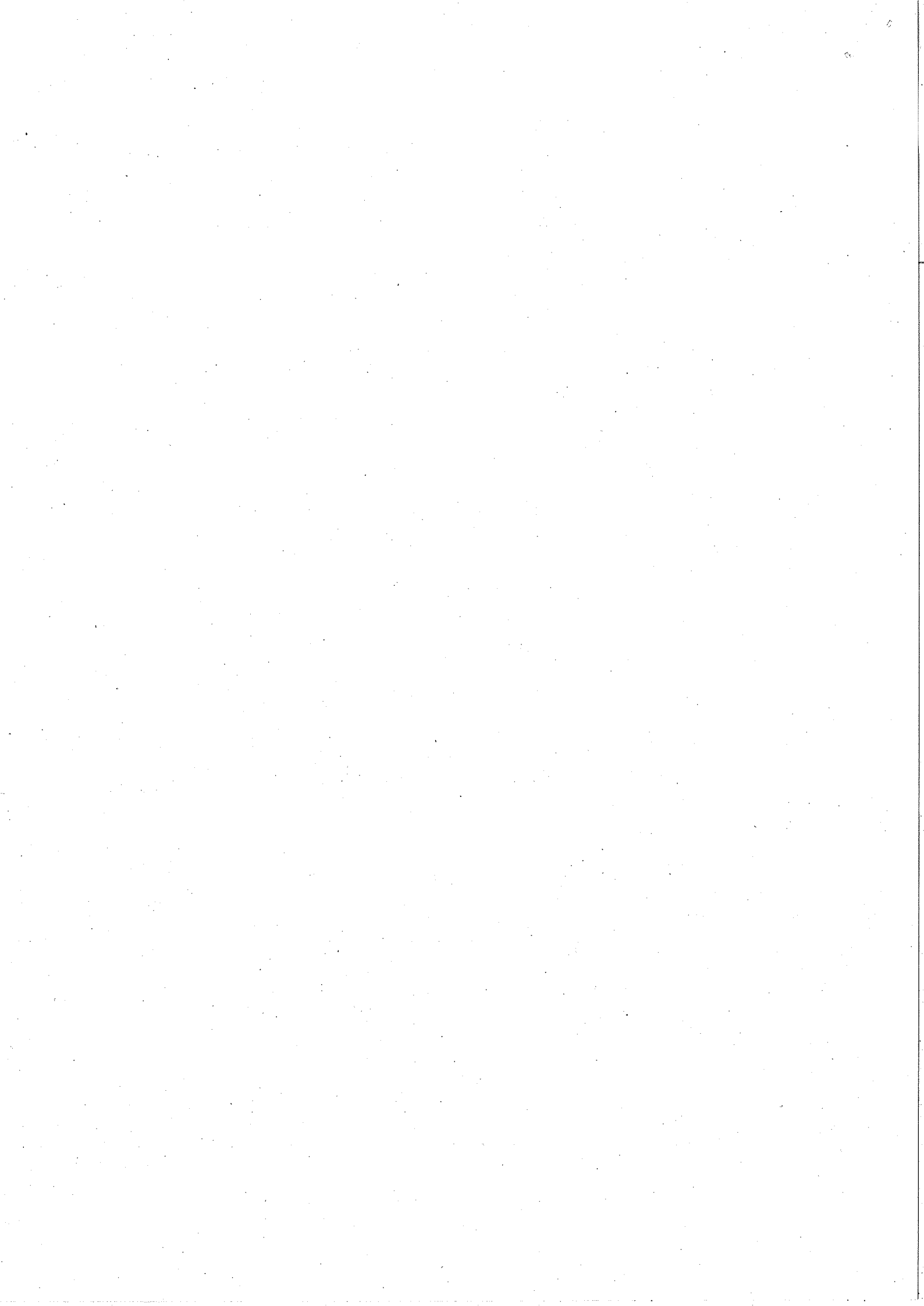
Vevő az adásvételi szerződés 7.1. pontjában az ingatlant lakóingatlan, illetve szálloda építés céljára vásárolta meg, és az alábbi kötelezettségeket vállalta.

- az adásvételi szerződés aláírásától számított 6 hónapon (2009. január 23.) belül megszerzi a jogerős bontási engedélyt és +/- 0.00 m szintig az épületeket lebontja
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven (2009. július 23.) belül megszerzi a jogerős építési engedélyt
- az adásvételi szerződés aláírásától számított négy éven (2012. július 23.) belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt

Az adásvételi szerződésben 2013. július 23-ig visszavásárlási jog került rögzítésre.

Az adásvételi szerződés 7.4. pontja alapján a vevő a késedelmes teljesítés esetén napi 50.000,- Ft késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak.

Az adásvételi szerződés 7.4. pontja alapján az Önkormányzat abban az esetben élhet a visszavásárlási jogával, amennyiben vevő legalább 180 napos késedelemben esik. Ez esetben a visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az eladó a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során eladó köteles a vételárban a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíteni.



A kötelezettségek teljesítése az alábbiak szerint alakult:

- az adásvételi szerződés aláírásától számított 6 hónapon (2009. január 23.) belül megszerezte a jogerős bontási engedélyt és +/- 0.00 m szintig az épületeket lebontotta, *teljesítés: 2008. október 6.*
- az adásvételi szerződés aláírásától számított 12 hónapon (2009. július 23.) belül megszerzi a jogerős építési engedélyt, *teljesítés: nem történt meg*
- az adásvételi szerződés aláírásától számított négy éven (2012. július 23.) belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt, *teljesítés: nem történt meg*

A Hadar Royal Kft a telket a tulajdonában álló Budapest VIII., Tolnai L. u. 1. szám alatti, 34800 hrsz.-ú telekkel együtt szándékozott beépíteni, mivel a telkek önállóan nem alkalmasak a gazdaságos beépítésre.

A Tolnai L. u. 1. szám alatti telket 2008 szeptemberében értékesítette az Adel Kft részére. Az elvi építési engedély kérelmét az Adel Kft-vel közösen, a két telek együttes beépítésére nyújtották be.

A Hadar Royal Kft kérelme alapján a beépítés körülményeit és városképi illeszkedést tisztázó elvi építési engedélyezési eljárás 2009. december 8-án keltezett végzéssel megindult. A kérelmet a Hadar Royal Kft 2010. február 5-én megismételte, ezért új eljárás indult 2010. február 15-én.

Az Építésügyi Iroda a lefolytatott eljárás eredményeképpen a benyújtott tervek alapján az elvi építési engedélyt nem adta meg többek között, mert az építető a 2012. február 5-én keltezett hiánypótlási felhívásnak csak részben tett eleget.

Az Önkormányzat első alkalommal 2009. július 27-én kérte fel a Hadar Royal Kft-t a beépítési kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó tájékoztatás megadására. Ezt követően még két alkalommal küldött ilyen tartalmú megkeresést az Önkormányzat. A Hadar Royal Kft 2009. november 25-én írt levelében jelezte, hogy az Építésügyi Iroda által leállított bontási eljárás újra indításáról nem kaptak még értesítést, egyben felhívta a figyelmet az adásvételi szerződés 7.4. pontjára, miszerint a késelemben nem számít bele a vis major, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása, vagy egyéb, a vevő önhibáján kívüli okokból eredő késelelem.

Az Építésügyi Iroda a Gazdálkodási Ügyosztály 2010. március 17-i, fentiekre vonatkozó megkeresésére 2010. március 26-án levelében válaszolva tájékoztatott, hogy az Építésügyi Iroda által kiadott végzését fellebbezéssel megtámadták. A Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal végzésével a fellebbezésben foglaltaknak helyt adott, az Építésügyi Iroda által kiadott végzést megsemmisítette. A másodfokú végzés a 2010. február 25-i közléssel jogerős, arról külön nyilatkozatot nem adnak ki, azaz a bontás akadálya, még a Tolnai L. u. 1. szám alatti ingatlan bontási munkáinak befejezése előtt elhárult.

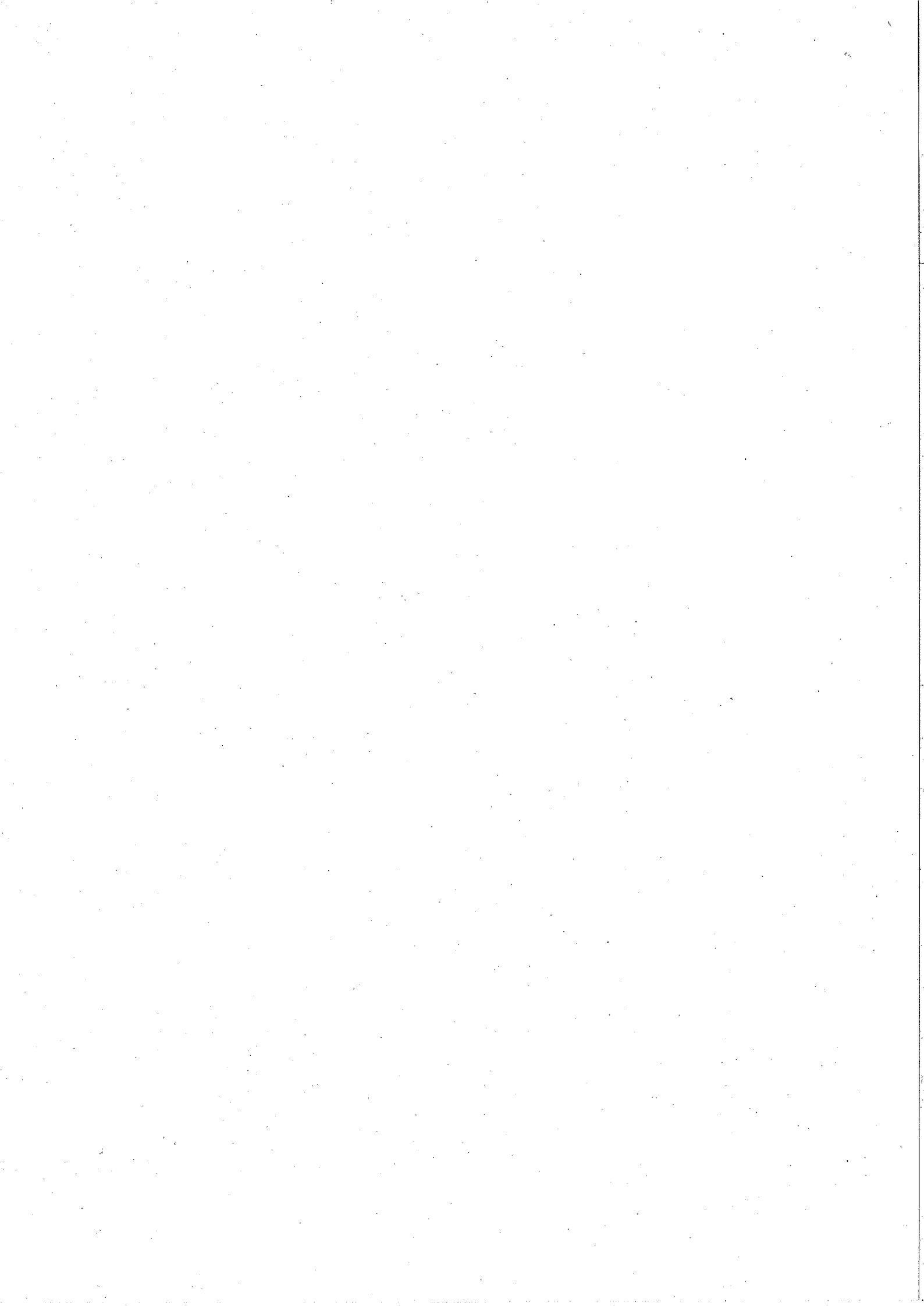
A Hadar Royal Kft hiánypótlást nyújtott be az Építésügyi Irodára az építési engedély kérelméhez, ami alapján a hatóság 2010. július 5-én hozott határozatában az elvi építési engedély megadását továbbra is megtagadta.

Az Építésügyi Iroda 2010. július 7-én levelében tájékoztatta a Gazdálkodási Ügyosztályt, hogy a bontási kötelezettségének a Hadar Royal Kft a szerződésben vállaltak szerint eleget tett, ellenben sem a telekegyesítésre, sem az építési engedélyezésre kérelmet nem nyújtottak be.

A Hadar Royal Kft felé felszólítás megküldésre került, 2010. augusztus 3-án, hogy a 376 napra esedékes 18.800.000,- Ft késelelmi kötbér fizesse meg az Önkormányzat részére. A Hadar Royal Kft a késelelmes teljesítést nem ismerte el, véleményük szerint az építési hatóság késelelmenek, és a jogszabályi környezet változásának felróható körülmény a szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítése, amik kimerítik a szerződés 7.4. pontjában foglalt kimentő körülményeket.

A Hadar Royal Kft 2010. november 25-én levelében jelezte, hogy a telekegyesítést – amely az építési engedély benyújtásának elengedhetetlen kelléke – nem tudja lefolytatni, amíg az Építésügyi Iroda az épületek lebontását igazoló határozatát nem adja ki. Ennek igazolására mellékelte a Földhivatal hiánypótlási felhívását, amely az épületek lebontásának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésére vonatkozik, nem pedig a telkek egyesítésére. Az Építésügyi Iroda álláspontja szerint a telekegyesítés és a bontás egymást nem érintő eljárások. Az Építésügyi Iroda a bontás elismeréséről szóló határozatát 2010. június 26-i keltezéssel adta ki, amelyet megküldött az építető részére is.

2011. január 23-án egyeztető megbeszélésre került sor, amelyen a Hadar Royal Kft, az Építésügyi Iroda, valamint a Kisfalu Kft is részt vett. A Hadar Royal Kft képviselője sérelmezte, hogy az építési jogkörnyezet



folyamatos változása miatt a tervezett beépítésük már nem valósulhat meg, a beépítés csak jelentős veszteséggel történhet meg.

A megbeszélés eredményeként a 2010. február 5-én indult elvi építési engedélyeztetési eljárást – amely a tervezett beépítésnek megfelelő tartalmú – hiánypótlással még teljesítheti.

A Hadar Royal Kft-t 2011. december 22-én keltezett, és 2012. január 3-án átvett levélben felszólítottuk, hogy tájékoztasson az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerinti eljárásokról, azaz elvégezték-e a telekegyesítést, illetve felélesztették-e az akkor még teljesíthető elvi építési engedély iránti kérelmüket. Megkeresésünkre válasz nem érkezett.

Az Építésügyi Iroda megkeresésünkre az Építésügyi Iroda vezetője 2012. június 4-én telefonon tájékoztatott, hogy a Hadar Royal Kft az elvi építési engedély felélesztése érdekében lépéseket nem tett, a telekegyesítésre kérelmet nem nyújtott be.

A válasz elmaradására tekintettel 2012. június 7-én levelünkben felszólítottuk a Hadar Royal Kft-t, hogy 2009. július 23-tól 2012. június 7-ig 52.500.000,- Ft késedelmi kötbérfizetési kötelezettségük van, amelyet a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül egyenlítsenek ki. Egyben felhívtuk a figyelmüket, hogy a jogerős használatba vételi engedély megszerzésére vállalt határidő 2012. július 23. napja lesz. A visszaérkezett térítvény szerint levelünket a Hadar Royal Kft. 2012. június 21-én vette át.

A Kisfalu Kft székhelyén, 2012. július 17-én, személyes megbeszélésre került sor, ahol tájékoztattuk a Hadar Royal Kft-t a visszavásárlás lehetőségeiről. A tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően vártuk az írásbeli ajánlatukat.

Többszöri írásbeli felszólításunk után, 2012. november 29-én küldték meg ajánlatukat, amely szerint az Önkormányzat szerződésben foglalt visszavásárlási joga nem nyílt meg, mivel az adásvételi szerződés 7.4. pontjában meghatározott események nem a Hadar Royal Kft-nek felróható okokból következtek be.

Hivatkoztak a Tolnai Lajos u. 1, épülethez tartozó, a Népszínház u. 21. társasházzal határos tűzfal és az akörüli terület bontásával kapcsolatos késedelemre, mivel ezt az Önkormányzat Építésügyi Hatósága megtiltotta, amivel a projekt prognosztizált ütemterve súlyosan sérült. Véleményük szerint nem a Vevőnek felróható, a bontási munkálatokból eredő késedelem, mivel 2008. október 6-án emelkedett jogerőre a bontási engedély, amely munkálatok megkezdése után a jegyző 2008. november 21-én leállítatott, a Budapest VIII., Népszínház u. 21. szám alatti tulajdonos jelzése alapján. A bontási munkálatok befejezése után, annak szabályszerű bejelentése ellenére sem kapott az eljáró hatóságtól határozatot a telekegyesítéssel kapcsolatosan. A telekegyesítés meg nem történte okán, az illetékes építési hatóság három alkalommal utasította vissza az építési engedély iránti kérelmet.

Fentiekén túlmenően hivatkozik a gazdasági válságra is, amely akadályozta a Hadar Royal Kft-t a szerződés szerinti teljesítésben, illetve a beruházás végrehajtása az egyéb, építéshatósági jogértelmezési anomáliák megoldása esetén is.

## **II. Indokolás:**

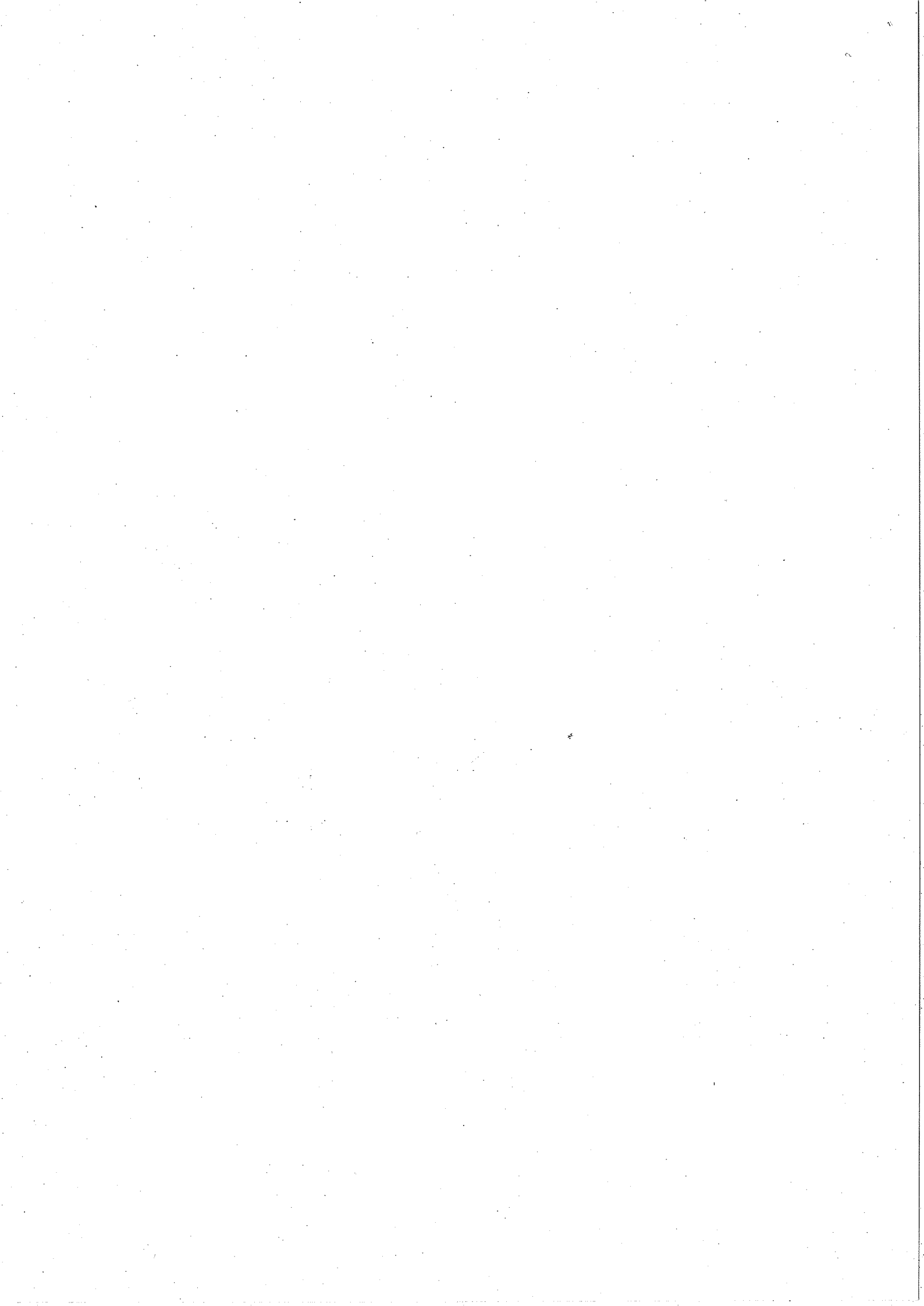
A lent említett tények miatt nem javasoljuk a telek visszavásárlását.

## **III. Tényállás:**

Az adásvételi szerződés szerint a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot a következő kiadások terhelnék:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 63.600.000,- Ft
  - vételár Áfája (ha a Hadar Royal Kft Áfa körbe tartozik): 17.172.000,- Ft
  - bontás költségei (engedélyezés, kivitelezés): nem ismert
  - az egyéb engedélyezési eljárások költségei: nem ismert
- Összesen: 80.772.000,- Ft, valamint az engedélyezési és bontási eljárás költségei.

Becslésünk szerint a bontási és az egyéb engedélyezési eljárások költségei (tervezés és engedélyezés nélkül) kb. 20.000.000,- Ft lehetett (de ez csak becslésen alapuló adat).



A Hadar Royal Kft. által válaszleveleiben megküldött kifogások nagy része építésügyi- és építésigazgatási szakértői kérdés, emiatt, hogy teljes mértékben jogos-e az Önkormányzat kötbérvisszavételére csak bírósági úton dönthető el.

Tekintettel arra, hogy a Hadar Royal Kft sem a jogerős építési engedély, sem a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vállalt kötelezettségének nem tett eleget, és már lehetősége sincs arra, hogy teljesítse vállalt kötelezettségeinek egy részét, a visszavásárlási jog gyakorlására kikötött határidőig a késcselmi kötbér tartozása folyamatosan növekszik.

A Hadar Royal Kft a Budapest VIII., Tolnai u. 3. szám alatti telek ingatlant továbbértékesítette 2012. október 29. napján az Ar Global Investments Kft-nek, amely tényről az Önkormányzatot 2012. november 29. napján kelt levelében tájékoztatta.

A visszavásárlási jog kötelezettje semmi olyat nem tehet, amely meghiúsítaná vagy megnehezítené a visszavásárlást, ilyen magatartása esetén beáll a kártérítési felelőssége. Ha az eredeti vevő az adásvétel tárgyát a visszavásárlási jog megsértésével eladja, a visszavásárlási jog címzettje jogosult azt a rosszhiszemű vagy ingyenesen szerző harmadik személytől visszakövetelni, az ilyen eladás a visszavásárlásra jogosulttal szemben hatálytalan.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosával szemben a visszavásárlási jog nem gyakorolható – tekintettel arra a tényre, hogy a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési- és terhelési tilalom nem került bejegyzésre az ingatlant-nyilvántartásba – csak annak lehet a megállapítását kérni a bíróságtól, hogy a felek közötti adásvétel az Önkormányzattal szemben – amennyiben jogerősen megítélt követelése keletkezik a Hadar Royal Kft-vel szemben –, hatálytalan.

Az Önkormányzatnak a Budapest VIII., Tolnai u. 3. szám alatti ingatlant a Budapest VIII., Tolnai u. 1. szám alatti ingatlannal együtt lenne érdemes visszavásárolnia, hiszen a két telket együtt lehetne gazdaságosan továbbértékesíteni, illetve beépíteni. A Budapest VIII., Tolnai L. u. 1. szám alatti ingatlan jelenlegi tulajdonosa az Adel Ingatlanforgalmazó és Befektetési Kft. A Tolnai L. u. 1. szám alatti ingatlan tulajdonosát megkerestük a telek eladási árának megismerése érdekében, amire vonatkozóan nem tájékoztatta Társaságunkat.

A telekingatlan nettó forgalmi értéke 45.920.000,- Ft a 2013. március 22. napján elkészített értékbecslés alapján.

A Tolnai L. u. 3. szám alatti ingatlan tulajdoni lapján az Önkormányzat visszavásárlási jogán kívül egyéb teher nem található, az ELMŰ Hálózati Kft. javára 11 m<sup>2</sup> nagyságú területre bejegyzett vezetékjogon kívül.

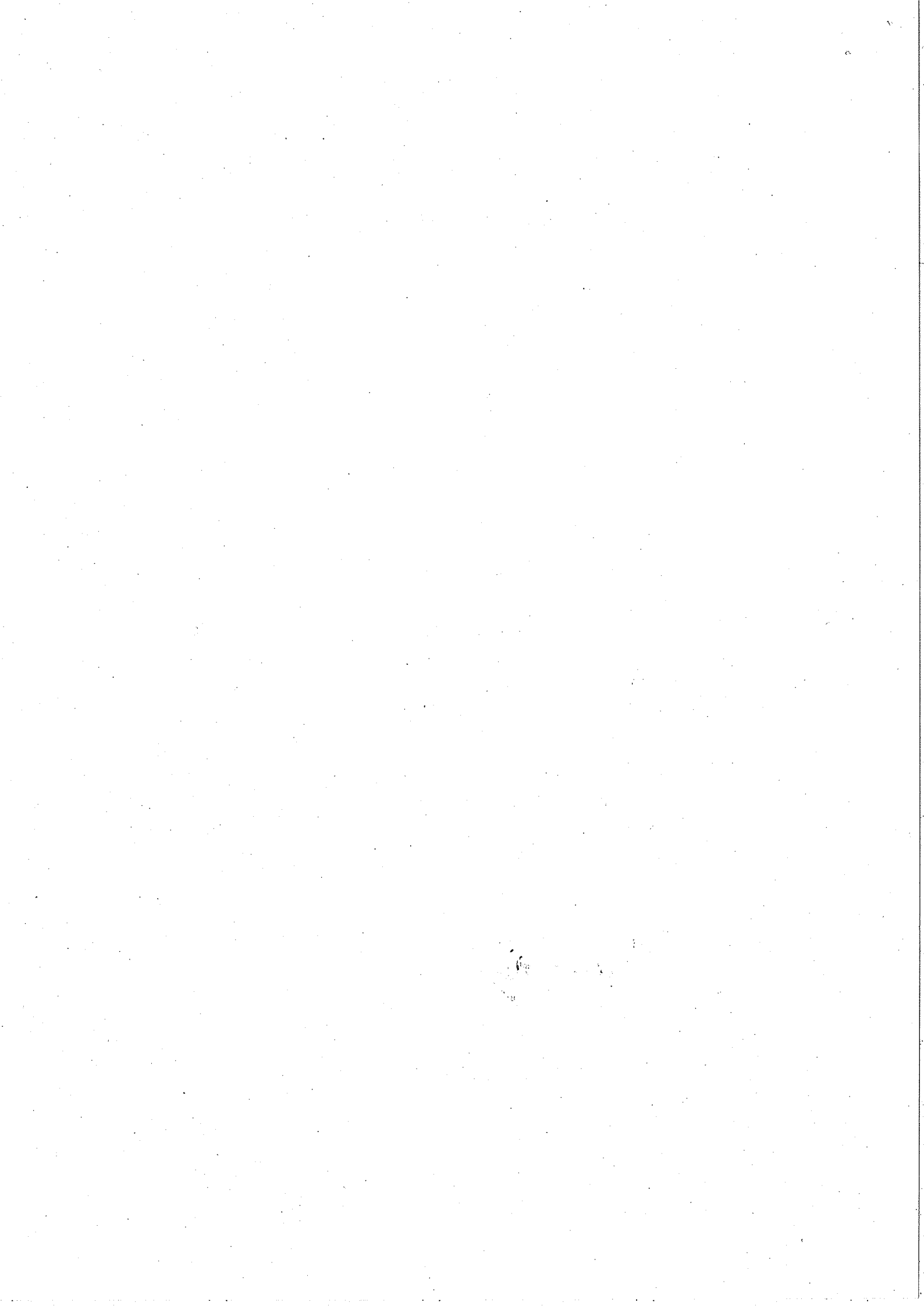
Tényként rögzíthetjük, hogy

- az eladáskor az ingatlanon álló épület bontásának költségei az Önkormányzat számára nem ismertek,
- a visszavásárlás során a vételárat csökkentő tényező (pl.: kötbér) nem érvényesíthető,
- a telek önmagában gazdaságosan nem építhető be (számítások szerint a rendezési tervnek megfelelő épület építése csak veszteségesen történhetne meg), csak a mellette lévő magántulajdonú Budapest VIII., Tolnai L. u. 1. szám alatti ingatlannal együtt közösen,
- az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke nem éri el az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat.

A tulajdonos váltást követően keresetet nyújtottunk be a Fővárosi Törvényszékhez, amelyben azt kértük, hogy kötelezze a Hadar Royal Kft-t a kötbértartozás megfizetésére, valamint AR Global Kft-t pedig annak a tūrésére, hogy amennyiben a bíróság helyt adna kötbérre vonatkozó kereseti igényünknek, és a Hadar Royal Kft nem teljesítene, abban az esetben az AR Global Kft tulajdonát képező Tolnai u. 3. sz. alatti ingatlanra is az Önkormányzat végrehajtást vezethessen. Kértük, továbbá, hogy a köztük megkötött adásvételi szerződés az Önkormányzat felé hatálytalaná váljon, tekintettel arra a tényre, hogy álláspontunk szerint az egész szerződés csak azért jött létre, hogy fedezetelvonó legyen az Önkormányzat követelésével szemben.

#### **IV. Jogszabályi környezet ismertetése:**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja alapján: „A Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkal való rendelkezés, az engedményezés, a követelés állomány átruházás, a





tartozás átvállalás, a szerződéses jogutódlás jóváhagyásával kapcsolatos döntések esetében, ha az érték a 100 millió forintot nem haladja meg.”

#### V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Fentiek indokok alapján nem javasoljuk az Önkormányzatnak, hogy éljen a visszavásárlási jogával, tekintettel arra, hogy a tulajdonos számára kifizetendő vételár magasabb, mint az ingatlan jelenkori forgalmi értéke.

#### VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A határozat meghozatalával az Önkormányzatot anyagi kár nem éri, mivel a visszavásárlás az Önkormányzat számára ráfizetéses lenne. A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a visszavásárlással kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest VIII., Tolnai u. 3. szám alatti, 34801 hrsz-ú telekingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben rögzített visszavásárlási jogával nem kíván élni.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. június 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. június 10.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS

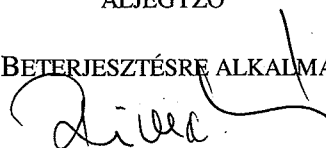
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ  
2013 JÚN 11.

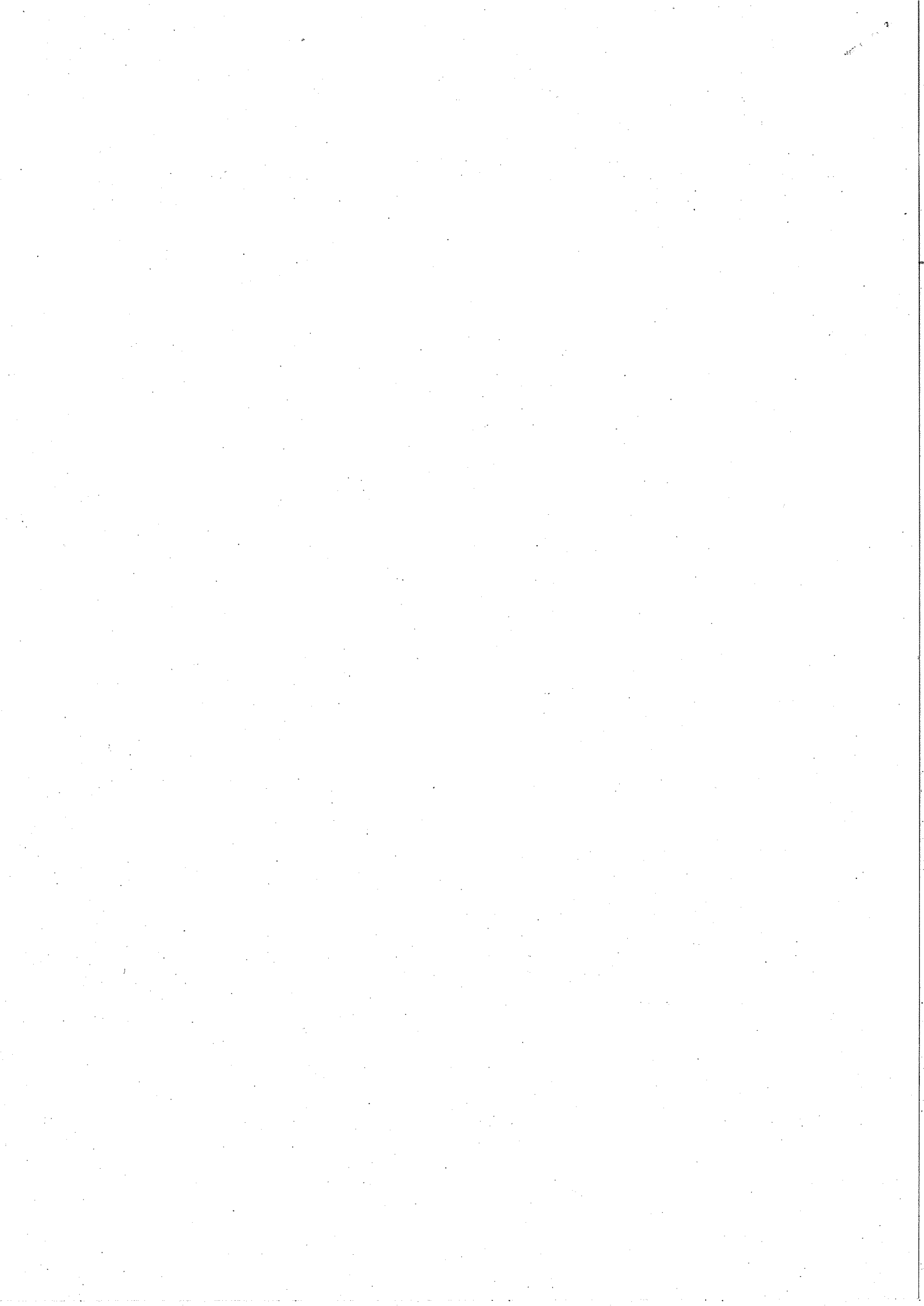
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



5.9. melléklet.

2013.03.22.

2013 APR 02

3



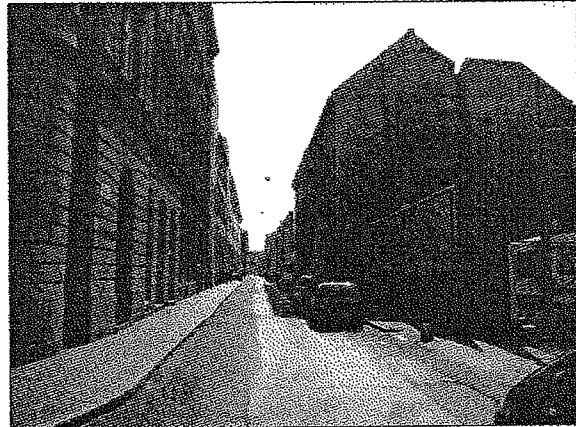
Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

DR  
81

KISFALU KFT.		
Érv. dátuma:	2013 MAREC 29	HI:
Iktatószám:	191 - M + 8 / 2013.	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap	Egyéb:

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Tolnai Lajos u. 3.  
34801 hrsz alatti telekről



Budapest, 2013. március 22.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett telek forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csamok negyed	L1-VIII-2
Telek területe m <sup>2</sup>	573
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m <sup>2</sup>	80 135
A telek nettó forgalmi értéke Ft	<b>45 920 000</b>
Áfa 27%	12 398 400
A telek bruttó forgalmi értéke Ft	58 318 400



*Bartfai László*

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

## 1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

## 2. Alapelvek, feltételek

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

## 3. Tanúsítvány

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

## 4. Az ingatlan leírása

### 4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Népszínház utca közelében található. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan bejárata előtt kiépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A csapadékvíz-elvezetése megoldott.

A tömegközlekedési eszközök megállója (villamos, metró) 2-5 percen belül elérhető. Szelemélygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

## 4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	AR GLOBAL INVESTMENTS KFT. 1/1
Telek területe	573 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	L1-VIII-2
Tulajdoni lap III. rész	Visszavásárlási jog 2013.07.23-ig Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat

A tárgyi telek téglalap alakú felszíne sík, hossz tengelyének tájolása K-Ny-i. Utcafrontja ideiglenes, OSB lapokból készült kerítéssel, bal és hátsó oldala épületekkel bekerített, jobb oldala bekerítetlen, a szomszéd beépítetlen területtel határos.

Az utcai közmű vezetékek (elektromos áram, víz, csatorna, gázvezeték) telken belüli csatlakozásait kiépítették.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JóKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-2. A beépítés mértéke 60%, legnagyobb szintterületi mutatója 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke 85%, a legkisebb zöldfelület mértéke 15%, az épület legkisebb építménymagassága 16 m, legnagyobb építménymagassága 23 m.

## 5. Értékképzés

### 5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit.

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

#### Feltételei:

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

---

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők

Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők

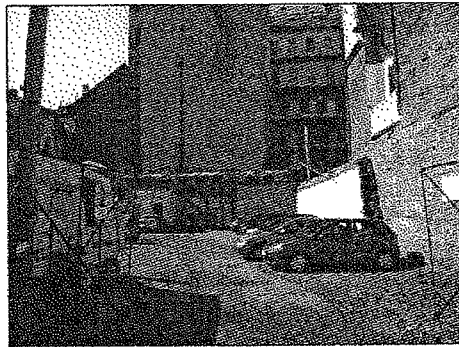
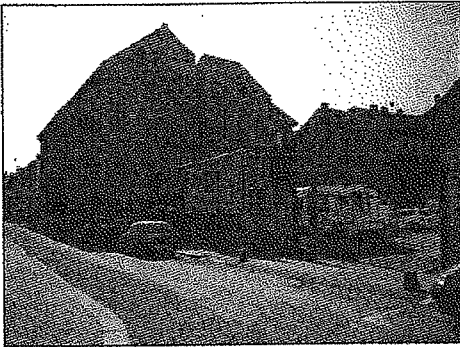
A szomszéd üres telekkel együtt hasznosítható

Kereslet hiánya, ingatlanpiaci visszaesés

## 5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	VIII. Tolnai L. u. 3.	VIII. Futó u.	VIII. Karácsony S. u.	VIII. Baross u.	VIII. Futó u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Bruttó ár Ft		72 600 000	79 000 000	117 200 000	88 700 000
5	Nettó ár (Ft)		57 165 354	62 204 724	93 760 000	70 960 000
6	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	Illetékhivatal
7	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	573	655	752	991	794
8	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	88 494	87 275	82 719	94 612	89 370
9	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
10	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
11	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
12	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
13	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
14	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
15	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
16	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2012.	2012.	2010	2010
17	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
18	Korrigált ár		57 165 354	62 204 724	93 760 000	70 960 000
19	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	88 494	87 275	82 719	94 612	89 370
20	<b>Helyszíni tényezők</b>					
21	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
22	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
23	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
24	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
25	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
26	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
27	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
28	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
29	Kerítés		jobb	jobb	jobb	jobb
30	Korrekciós tényező		0,99	0,99	0,99	0,99
31	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	87 609	86 403	81 892	93 665	88 477
32	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
33	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
34	Korrekciós tényező		0,95	0,98	0,90	0,90
35	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
36	Korrekciós tényező		0,98	0,99	0,98	0,98
37	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
38	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
39	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
40	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
41	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
42	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
43	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
44	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
45	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	80 135	80 441	79 451	82 613	78 036
46	Számított forgalmi érték, nettó Ft	45 917 571				
47	Kerekített forgalmi érték nettó Ft	45 920 000				
48	Áfa Ft	12 398 400				
49	Bruttó forgalmi érték Ft	58 318 400				





**KISFALU KFT.**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Érv. dátuma:	2013 JAN 11	Oldal:	1/1
Könyvszám:	II - M / 3 / 2013.		
Cyánítás:			
Műfajkód:	Ísp	Egyéb:	

Budapesti 1. Széki Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. sz.15.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mórgendítés szám: 8000004/13534/2013  
2013.01.11

BUDAPEST VIII. KER. Szektor : 53  
Beltérület 34801 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tolnai Lajos utca 3.

Szájjege: 157490/ 2012.09.22  
Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem, ELŐ KÖZLÖNY KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 74-74.  
I HÉSZ

Földrészlet területén változás előtt: 573 m<sup>2</sup> körle határozat: 2296/2/2009/10.10.27  
1. Az ingatlan adatai:  
szélesség adatak terület kat. jöv. adatak  
mérvésvi ág/kívüvv megnevezés/ min.o ha m2 k.f.11 ter. kat. jöv. ha m2 k.f.11

- Fivett beépítéslen terület 0 573 0,00  
MÉRÉS

1. tulajdoni hányad: 1/1 körle határozat: 172763/1/2009/08.07.31  
bejegyző határozat, érkezési idő: 106817/1573. (12.06.)  
körle határozat: 172763/1/2008/08.07.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER. ÖNFORMÁNYOSAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

2. tulajdoni hányad: 1/1 körle határozat: 183920/2/2012/12.10.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 172763/1/2009/08.07.31  
körle határozat: 183920/2/2012/12.10.29

jogcím: adósvételi  
jogállás: tulajdonos  
név: HADAR ROYAL KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Riva József utca 19.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 183920/2/2012/12.10.29  
jogcím: vételi  
ntalan: II / 3.  
jogállás: tulajdonos  
név: AR GLOBAL INVESTMENTS KFT.  
cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Riva József utca 19.

MÉRÉS  
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 172763/1/2009/08.07.31  
Visszavásárlási jog 2013.01.11-ig  
jogcím:  
név: BUDAPEST JÓZSEFUTCAI ÖNFORMÁNYOSAT társaság 10836307  
cím : 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap