



# Előterjesztés

9.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. április 27.

.....sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. SZIRTI TIBOR VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOCZKY BALÁZS

ALJEGYZŐ

**Költségvetési és Pénzügyi Bizottság** véleményezi -

**Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság** véleményezi -

**Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság** véleményezi x

**Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság** véleményezi -

### Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés elfogadását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1. A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. szám alatti, 36038/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 979 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület. Az Orczy negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. A telek ugyan kerítéssel nincs elválasztva az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 16. szám alatti ingatlantól, azonban attól külön álló, önálló ingatlan. A telek téglalap alakú, felszíne sík, épület nincs rajta. Az utcafront felől téglakerítéssel, balról és a telek végétől lakóépületekkel határolt, jobbról üres telekkel határolt. Az összes közmű a telekhatáron, mérőórák nincsenek. A JÓKÉSZ szerint Ln-1/01 övezet besorolású, magas intenzitású lakóterület.

ÉRKEZETT

2023. ÁPR. 19.

15<sup>10</sup>  
9

1  
K

Az ingatlan forgalmi értéke 357.950.000,- Ft + ÁFA a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. január 2. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

2. A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 16. szám alatti, 36037 helyrajzi számon nyilvántartott, 733 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület. Az Orczy negyedben elhelyezkedő lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. A telek kerítéssel ugyan nincs elválasztva az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 14. szám alatti ingatlantól, azonban attól külön álló, önálló ingatlan. A telek négyszög alakú, felszíne sík, épület nincs rajta. Az utcafront felől drótkerítéssel, jobbról, a telek végéről drótkerítés, balról üres telekkel határolt. Az összes közmű a telekhatáron, mérőórák nincsenek. A JÓKÉSZ szerint Ln-1/O-1 övezet besorolású, magas intenzitású lakóterület.

Az ingatlan forgalmi értéke 272.350.000,- Ft + ÁFA a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. január 2-án készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. január 10. napján jóváhagyott értékbecslés alapján.

A tárgyi ingatlanok a Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében az ingatlanok elidegenítésre javasolt ingatlanok között szerepelnek, ennek megfelelően az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben a telkek értékesítéséből származó bevétel, bevételi tervként szerepel.

A Városépítészeti Iroda állásfoglalása alapján az ingatlan beépítésének nincs akadálya a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján.

Fentiek alapján az alábbiakat javaslom:

- 1.) A Korányi S. u. 14. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 357.950.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 454.596.500,- Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 68.189.475,- Ft
- 2.) A Korányi S. u. 16. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében versenyeztetési eljárás lefolytatása.
  - a) A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat
  - b) I. forduló: pályázat benyújtás
  - c) II. forduló: versenytárgyalás
  - d) A minimális vételár összege: 272.350.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 345.884.500,- Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 51.882.675,- Ft

A kivett beépítetlen területek esetében a vételár megfizetése egyösszegben történhet. A vételár beérkezését, illetve a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történik meg az ingatlanok birtokbaadása, legkésőbb 2023. december 22. napjáig.

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.

Az adásvételi szerződés alapján a vételár az elővásárlási jog gyakorlási nyilatkozatok beérkezését követően, a birtokbaadásig egyösszegben esedékes. Az adásvételi szerződés megkötéséig fogláló (ez magában foglalja a pályázat során megfizetett ajánlati biztosíték összegét) kerül megfizetésre, amelynek összege az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú

Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 6. pont p) alpontja alapján a vételár 15 %-ának megfelelő összeg. Az ajánlati biztosíték összege a Versenyeztetési szabályzat 6. pont q) alpontja alapján a minimális vételár maximum 15 %-a, amely összeg a nyertes ajánlattevő esetében a foglalóba/vételárba beszámításra kerül.

Javaslom továbbá, hogy a hirdetmény a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint kerüljön megjelentetésre, többek között a [www.vatera.hu](http://www.vatera.hu) és a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) hirdetési portálokon.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok pályázat útján történő értékesítéséről szóló javaslat megtárgyalására és annak a Képviselő-testület részére történő terjesztése tárgyában a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. előterjesztést készített a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) 2023. április 5-i ülésére. A szakmai előterjesztés a Bizottság meghívójában szerepelt, azonban az előterjesztés a Bizottság elnökével történt egyeztetést követően – a Bizottsági ülést megelőzően – visszavonásra került.

Figyelemmel arra, hogy a 2023. évi költségvetést érintő bevételek határidőre történő teljesülése az Önkormányzat különös fontos gazdasági érdeke, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## **II. A beterjesztés indoka**

Jelen előterjesztés szerinti pályázatok kiírásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Figyelemmel arra, hogy a 2023. évi költségvetést érintő bevételek határidőre történő teljesülése az Önkormányzat különös fontos gazdasági érdeke, ezért indokolt és szükséges, hogy a Képviselő-testület a döntését a 2023. április 27-i ülésén meghozza.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés az előterjesztés szerinti ingatlanok pályáztatás útján történő elidegenítésére vonatkozó tulajdonosi döntés meghozatala.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötése és a vételár összegének megfizetése esetén várható. Az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletben a telkek értékesítéséből származó bevétel, bevételi tervként szerepel.

A jelen döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.2.8.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) pontja alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén. Ugyanezen rendelet 16/A. §-a alapján a 16. §-a szerinti esetekben a Képviselő-testület a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság (jelen esetben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság) javaslata alapján dönt.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés

szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) rendelkezései az irányadóak.

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat 12. pontja szerint a pályázati felhívásról szóló hirdetményeket legalább 15 nappal 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 fentiekől eltérően a Kiíró magasabb összegről dönthet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Pályázati felhívás
2. sz. melléklet: Korányi Sándor u. 14. értékbecslés
3. sz. melléklet: Korányi Sándor u. 16. értékbecslés

### Határozati javaslat

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023.(.....) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. 14. és Korányi Sándor u. 16. szám alatti ingatlanok pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. 36038/2 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 14. szám alatti, 979 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti.
- 2.) a Budapest VIII. 36037 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 16. szám alatti, 733 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant versenyeztetési eljárás alapján nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti.
- 3.) elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást
  - 3.1.) a Budapest VIII. 36038/2 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 14. szám alatti, 979 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan esetében az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 357.950.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 454.596.500,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege: 68.189.475,- Ft,
- d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - ea.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - eb.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - ec.) 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 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 100.000,- Ft/nap, azaz egyszázezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

3.2.) a Budapest VIII. 36037 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. 16. szám alatti, 733 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan esetében az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális vételár: 272.350.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 345.884.500,- Ft,
- b.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- c.) az ajánlati biztosíték összege: 51.882.675,- Ft,
- d.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
- e.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
  - ea.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
  - eb.) a telekingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
  - ec.) 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 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 100.000,- Ft/nap, azaz százezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

4.) a határozat 2.) és 3.) pontjában meghatározott ingatlanok értékesítésére szóló pályázati felhívások az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú képviselő-testületi határozat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,

mint Bonyolító ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerülnek közzétételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1 - 3.) pontok esetében: 2023. április 27.; 4.) pont esetében: 2023. május 2.

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, 2023. április 19.

Pikó András  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Sajtó Csilla  
jegyző

## Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2023. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet az alábbi ingatlanok értékesítésére:

| Cím               | Helyrajzi szám | Alapterület        | Az ingatlan minimális vételára         |
|-------------------|----------------|--------------------|--|
| Korányi S. u. 14. | 36038/2        | 979 m <sup>2</sup> | 357.950.000,- Ft + 96.646.500,- Ft ÁFA |
| Korányi S. u. 16. | 36037          | 733 m <sup>2</sup> | 272.350.000,- Ft + 73.534.500,- Ft ÁFA |

### 1. A pályázati felhívás közzététele

A pályázati felhívást a Kiíró az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 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 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

|  |  |
|--|--|
| <b>A pályázat kiírója:</b>   | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)                                       |
| <b>A pályázat Bonyolítója:</b>   | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)   |
| <b>A pályázat jellege:</b>   | nyilvános, kétfordulós pályázat  |
| <b>A pályázat célja:</b>   | tulajdonjog átruházás (elidegenítés)   |
| <b>A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:</b>                                   | 50.000,- Ft + ÁFA/ingatlan   |
| <b>Az ingatlan minimális vételára:</b>   | .....,- Ft + ÁFA, azaz bruttó.....,- Ft  |
| <b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>   | .....,- Ft/ingatlan.   |
| <b>A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:</b> | átutalás, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára                |
| <b>A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:</b>                                      | 2023. .... és 2023..... között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. |

Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Őr u. 8., Tel.: 06-1-216-6961 mellék)

- Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:** 2023. .... 24<sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
- A pályázatok leadásának határideje:** 2023. .... 10<sup>00</sup> óra.
- A pályázatok leadásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
- A pályázatok bontásának időpontja:** 2023. .... 10<sup>10</sup> óra.
- A pályázatok bontásának helye:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelen lehetnek.
- A pályázat eredményét megállapító szervezet:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
- A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:** 2023. június 30.
- A pályázati eljárás nyelve:** magyar
- A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján  
Tel.: 06-1-216-6961



### 3. A pályázattal érintett ingatlanok bemutatása:

| <i>Cím</i>        | <i>Helyrajzi szám</i> | <i>Megnevezése</i>         | <i>Alapterület</i> | <i>Közmű ellátottsága</i>  | <i>Terhei</i>  |
|-------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|--|--|
| Korányi S. u. 14. | 36038/2               | kivett beépítetlen terület | 979 m <sup>2</sup> | Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, az összes közmű az utcában rendelkezésre áll. | Az ingatlan tulajdoni lapján az ELMŰ Hálózati Kft. javára 15 m <sup>2</sup> területre vezetékjog van bejegyezve. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes. |
| Korányi S. u. 16. | 36037                 | kivett beépítetlen terület | 733 m <sup>2</sup> | Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, az összes közmű az utcában rendelkezésre áll. | Az ingatlan tulajdoni lapján a Budapesti Elektromos Művek javára vezetékjog van bejegyezve. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.                      |

| <b>Cím</b>        | <b>Helyrajzi szám</b> | <b>Alapterület</b> | <b>Az ingatlanok minimális vételára</b>   |
|-------------------|-----------------------|--------------------|---|
| Korányi S. u. 14. | 36038/2               | 979 m <sup>2</sup> | 357.950.000,- Ft + 96.646.500,- Ft<br>ÁFA |
| Korányi S. u. 16. | 36037                 | 733 m <sup>2</sup> | 272.350.000,- Ft + 73.534.500,- Ft<br>ÁFA |

Az ingatlanra vonatkozó részletes adatokat a pályázati kiírás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza. Az ingatlan övezeti besorolása: Ln-1/0-1.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- az ingatlanokra csak külön-külön tehető ajánlat.
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.
- Eladó az ingatlanokat a fent megjelölt elővásárlási jog jogosultjának elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve az erre rendelkezésre álló határidő leteltétől, vagy a teljes vételár beérkezésétől számított 5 munkanapon belül adja Vevő birtokába, attól függően, hogy melyik történik meg később. Az ingatlan birtokba adásának végső időpontja: 2023. december 22. napja.
- Amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre. Ez esetben a befizetett ajánlati biztosítékot az Eladó a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül visszautalja a

pályázat nyertese részére. A befizetett összeg után eladó kamatot és bármely jogcímen igényelt költséget nem fizet.

#### 4. A pályázat célja, tartalma

Az elidegenítésre kerülő ingatlanok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, elidegenítésére a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet, valamint a Képviselő-testület 45/2019. (II. 21.) számú határozata (a továbbiakban: Versenyzetési 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 versenyzetési 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 adásvételi szerződést kötni.

Vevő – az ajánlati biztosíték összegével csökkentett – vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül köteles az eladónak megfizetni.

A vételár megfizetésére vonatkozó határidő nem hosszabbítható meg. A vételár 15 %-a foglalónak minősül.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

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

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

- a) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a versenyzetési eljárás során következő helyzetjével szerződést kötni,
- b) jogosult arra, hogy a versenyzetési 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 versenyzetési 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 lejártától legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyzetési 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 ajánlati 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 az Eladó bankszámlájára.

## **5. Az ajánlat benyújtásának előfeltételei**

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

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

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

## **6. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

## **7. Az ajánlat tartalmi követelményei**

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevet/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, elektronikus levelezési címét. A pályázat során a hiánypótlási felhívás, egyéb tájékoztatás kérés küldése elektronikus úton történik.
- b) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati dokumentációban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket,
- c) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy rá vonatkozóan a 2015. évi CXLIII. törvény 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények nem állnak fenn.
- d) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs. E nyilatkozat mellé kell csatolnia a Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása, amennyiben nem található meg a NAV köztartozásmentes adózó nyilvántartásában.
- e) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá a Kiíróval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
- f) az ajánlatához csatolni kell a társaság képviseletére jogosult/ak aláírási címpéldányának eredeti példányát vagy hiteles másolatát. Az eredeti cégkivonatot nyertes pályázat esetén az adásvételi szerződéshez kell benyújtani.
- g) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.

- h) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- i) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan van-e bármilyen módosítási javaslata.
- j) az ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázati felhívás 7. pontjában 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/ek a társaság kézzel, vagy géppel írt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá nevét/nevüket önállóan/együttesen írja/írják alá a hiteles cég aláírási nyilatkozatuknak megfelelően.

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

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

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

A Bonyolító ajánlott, tértivevényes levélben, határidő kitűzésével felszólíthatja az ajánlattevőt az ajánlattal kapcsolatos formai vagy tartalmi hiányosságok pótlására, amennyiben a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljeskörűen csatolta. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljeskörűen 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.

## **8. Az ajánlat formai követelményei**

Az ajánlattevőnek ajánlatát egy eredeti példányban kell elkészítenie, és lezárt borítékban kell benyújtania.

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 (bánapénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

**Az ajánlat és az összes melléklet összefűzve, minden oldalát (az üres oldalakat is) folyamatos számozással 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, Korányi S. utcai telekingatlan értékesítése - 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/ek, vagy e személy/ek meghatalmazottja tehet/nek.

## **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 kitér 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 teljeskörűen 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 kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles ajánlott levélben tájékoztatni az összes pályázót.

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

#### **Az elbírálás fő szempontja:**

##### **A pályázat bírálati szempontja: - a megajánlott vételár összege**

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

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

A 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 bírálatban közreműködők által fontosnak tartott körülményeket, tényeket
- h) amennyiben versenytárgyalásra nem kerül sor, úgy az eredmény megállapítására vonatkozó javaslatát.

A pályázat Bonyolítója az 5 legmagasabb ajánlatot tevőket behívja versenytárgyalásra, és ajánlattevőknek lehetőségük van a vételárra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitáláshoz az ajánlattevőnek a Bonyolító által küldött felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott idő intervallumban tud licitálni. 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 a Vatera által készített jegyzőkönyv készül.

A versenytárgyalást követően az értékelési jegyzőkönyv és a versenytárgyalás során kialakult vételár alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására.

### **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. pontja),

- 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 **2023. június 30. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 8 napon belül valamennyi ajánlattevőt írásban értesíti.

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

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

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

**17. Egyéb rendelkezések**

Az ingatlanok megtekinthetők a Kiírás 2. pontjában megjelölt időintervallumban, de a megtekintés előtt két nappal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodájának munkatársával telefonos egyeztetés szükséges a következő telefonszámon: 06 1 216-6961.

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

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

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

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

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

Budapest, 2023. ....

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselője



dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Jelentkezési lap
2. számú melléklet: Ajánlati összesítő
3. számú melléklet: Nyilatkozat
4. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezetek
5. számú melléklet: Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat
6. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről, tájékoztatás az átlátható szervezet fogalmáról
7. számú melléklet: Értébecslések

## „Budapest VIII. kerület, Korányi S. utca .... szám alatt telekingatlan értékesítése - 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 <sup>1</sup> : |  |
| Telefonszáma:                      |  |
| Fax száma:                         |  |
| E-mail címe:                       |  |

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás<sup>1</sup> Meghatalmazott esetén

**„Budapest VIII. kerület, Korányi S. utca .... szám alatt telekingatlan értékesítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

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

Megajánlott vételár: .....Ft

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás

Vh  
19

„Budapest VIII. kerület, Korányi S. utca ... szám alatt telekingatlan értékesítése - pályázat”

**NYILATKOZAT**

Alulírott .....

(társaság neve) képviselőjében az alábbi nyilatkozatot teszem:

**1.) Cégnyilvántartási adatokról**

Kijelentem, hogy az e-cégjegyzékben található adatok a valóságnak megfelelnek. Vállalom, hogy amennyiben a társaság által benyújtott pályázat alapján kerül sor az adásvételi szerződés megkötésére, úgy az adásvételi szerződés előkészítéséhez 30 napnál nem régebbi cégkivonatot benyújtom.

**2.) Végelszámolásról, csődeljárásról, felszámolásról**

Kijelentem, hogy a Társaság

- végelszámolás alatt \*<sup>2</sup>áll/nem áll
- ellen csődeljárás folyamatban \*van/nincs
- ellen felszámolási eljárás folyamatban \*van/nincs.

**3.) A pályázati feltételek elfogadásáról, szerződéskötésről, ingatlanszerzési képességről, ajánlati kötöttségről**

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát részletesen megismertem, az ajánlattétel feltételeit, a pályázati kiírást magamra nézve kötelezőnek elfogadom.

Kijelentem, hogy

\* Magyarországon ingatlanszerzésre jogosult vagyok **vagy** külföldiként az ajánlat benyújtásáig az ingatlanszerzéshez a hozzájárulást megszereztem, amelyet a pályázati dokumentációhoz eredetiben csatolok.

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.

**4.) Adó és adók módjára behajtható köztartozásról, és a Kiíróval szemben fennálló tartozásról, kizáró körülményről**

Kijelentem, hogy az ajánlattevőnek,

- adó és adók módjára behajtható köztartozása<sup>3</sup> \* van / nincs;
- Kiíróval szemben tartozása (helyi adó, bérleti díj, gépjármű elhelyezési, közterületfoglalási, stb.) \* van / nincs;
- Kiíróval/Bonyolítóval szemben szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége \* van / nincs, amelyeket az alábbi okiratokkal igazolok:

<sup>2</sup> A nyilatkozat teljes terjedelmében a \*-gal jelölt részeknél a megfelelő aláhúzással jelölendő.

<sup>3</sup> A NAV Köztartozásmentes adózók nyilvántartásában szereplő ajánlattevő esetében külön igazolás benyújtása nem szükséges.

*VK*  
20

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Kijelentem, hogy cégünket érintően a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Közbeszerzési tv.) 62. §-ában és 63. §-ában foglalt kizáró körülmények

\* nem állnak fenn **vagy** fennállnak

### 5.) pénzügyi alkalmasságról

Kijelentem, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanok vételárának megfizetését vállalom, a szükséges anyagi eszközök rendelkezésemre állnak.

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

1. ....
2. ....

### 6.) Átláthatóságról

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

\* átlátható szervezetnek minősül **vagy** nem minősül átlátható szervezetnek.

### 7.) A pályázaton meghirdetett ingatlanok megtekintéséről, állapotának megismeréséről

Kijelentem, hogy a pályázaton meghirdetett **Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. ....** szám alatti ingatlanokat előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

### 8.) A kézbesítés helyéről és bankszámlaszámról

Kérem, hogy a Pályázattal kapcsolatos mindennemű nyilatkozatot, felhívást, értesítést, vagy más információt a megadott e-mail, a Pályázattal kapcsolatos esetleges jogvitában minden értesítést, idézést és bírósági határozatot, stb. az alábbi címre, e-mail kérem postázni:

Címzett .....

Cím .....

e-mail:.....

Amennyiben az általam a fentiekben megjelölt címzett a fenti címen az iratot nem veszik 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.

Tudomásul veszem, hogy a pályázat és az adásvételi szerződésben rögzített mindennemű levelezés a megadott e-mail címen keresztül történik. Amennyiben a Kiírótól, Bonyolítótól, eladótól, eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéréstlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem a küldőnek felróható körülmény.

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

Vh  
22

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET**

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., 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: ....., adószáma: ....., cégjegyzékszám: .....; statisztikai számjele:..... képviseli: ....., mint **vevő** (továbbiakban: Vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1.****Előzmények**

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a ..../2023. (.....) számú határozatában foglaltak alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület .... hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. .... szám alatt található ingatlan értékesítésére.**
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ..../2023. (.....) számú határozata szerint vevő lett.

**2.****A szerződés tárgyát képező ingatlan adatai**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, Korányi S. u. ....

**Helyrajzi száma:** ....

**Megnevezése:** kivett beépítetlen terület

**Telek alapterülete:** .... m<sup>2</sup>

**Közmű ellátottsága:** az utcán minden közmű alapvezeték kiépített

**Terhei:** .....

**3.****Jognyilatkozat**

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

Az elővásárlás jogosultja az elővásárlási jogával, postai küldemény esetén a küldemény postai feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül élhet. Amennyiben az elővásárlás jogosultja

él jogával, jelen szerződés közte és eladó között jön létre. Ez esetben a Vevő által befizetett ..... Ft + ..... ÁFA, azaz ..... forint + ..... ÁFA összeget az Eladó az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül a Vevő .....Bank Zrt. által vezetett ..... HUF számú számlájára visszautalja. A Vevő tudomásul veszi, hogy a befizetett összeg után eladó kamatot, vagy bármely jogcímen elszámolandó költséget, kártérítést nem fizet.

- 3.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant.
- 3.3. Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül postai úton, ajánlott tértivevényes küldeményel megküldi vagy személyesen eljuttatja a Magyar Állam és a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére a jelen szerződést azzal a felhívással, hogy a megküldéstől számított 35 naptári napon belül nyilatkozzon, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés teljesítése során Eladó, és Eladó képviselőjében eljáró szervezet a jelen szerződésben foglalt értesítéseket elektronikus úton küldi meg Vevő részére. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az Eladótól, és Eladó képviselőjében eljáró szervezettől a kéretlen (spam) levelek mappába kerülnek, az nem az Eladónak felróható körülmény. Az adásvételi ügylet során Vevő elektronikus értesítési címe .....@..... Vevő vállalja, hogy amennyiben a megadott elektronikus levelezési címe megváltozik, úgy Eladó az [ertekesites@jgk.hu](mailto:ertekesites@jgk.hu) címen haladéktalanul tájékoztatja, ahogy Eladó az értesítési címében, a képviselőjében eljáró szervezetben történő változásról haladéktalanul tájékoztatja.

#### 4.

##### Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan üres telek, a 2. pontban foglaltak figyelembevételével.
- 4.2. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan, a 3.1. pontban rögzítettekén kívül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.3. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tekintetében környezetszennyezés nem történt.
- 4.4. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést.
- 4.5. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta, beleértve az általa ismert esetleges rejtett hibákat is. A tájékoztatás esetleges elmaradásából eredő minden kár az Eladót terheli.

#### 5.

##### Az ingatlanok vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára ..... Ft + ..... Ft ÁFA. A vételár a Vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
- 5.2. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:



5.2.1. A Vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az Eladó számlájára .....Ft, azaz ..... forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják, így felek a befizetett bruttó ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (a továbbiakban: **foglaló**). Előbbiek alapján tehát **Vevő foglaló jogcímen 2023. .... napján megfizetett bruttó ..... Ft összeget az Eladó részére**. A foglaló összege a vételárba beleszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek a befizetéssel azonos összegben visszajár.

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

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

5.2.2. Felek rögzítik, hogy Vevő a fennmaradó ..... Ft + ..... Ft ÁFA, azaz .....forint + ..... forint ÁFA, összesen ..... Ft, azaz ..... forint összegű vételár hátralék megfizetésére jelen szerződés aláírásától számított 60 naptári napon belül köteles, az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15508009-08800000 számú bankszámlájára való átutalással. Eladó a vételár számlájára történő beérkezésének napjával, mint teljesítési nappal köteles előlegszámlát kiállítani a bankszámláján történt jóváírást követően a Vevő részére. A végszámla kiállítására az ingatlan birtokbaadásának napjával, mint teljesítési nappal kerül sor.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

6.1. A Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez.
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: Ln-1/0-1

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

A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér – Fiumei út – Orczy tér – Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) Kerületi Építési szabályzatáról szóló 17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelet 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 késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meg nem haladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió-forint.
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszáz ezer forint.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 100.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződés szerű teljesítésig.

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

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

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszáz ezer forint. 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 nyilatkozata alapján a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az Eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

## 8.

### Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

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

## 9.

### Az ingatlan birtokának átruházása

- 9.1. Az ingatlan birtokának átruházása legkésőbb a Magyar Állam, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-hez történő megérkezését, vagy a 3.3. pontban rögzített határidő eredménytelen leteltét, és a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül, Felek által előzetesen egyeztetett időpontban, átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül sor. Az ingatlan birtokba adásának végső időpontja: 2023. december 22. napja.

A birtokátruházás napjáig az ingatlannal kapcsolatos költségek az Eladót, a birtokátruházás napját követően felmerült költségek pedig a Vevőt terhelik. Vevő a birtok átvételére köteles, és a birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit. Amennyiben Vevő a birtokátruházásra vonatkozó felhívástól számított 5 munkanapon belül nem veszi birtokba az ingatlant, úgy az ingatlan birtokátruházását a Felek megtörténtnek tekintik. Eladó a Vevő részére írásban küldött egyoldalú nyilatkozattal és a kulcsok megküldésével teljesíti a birtokátruházást.

## 10.

### Egyéb rendelkezések

- 10.1. Az Eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.
- Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet. Eladó képviselőjének eredeti aláírási címpéldánya korábban csatolásra került a Földhivatal részére.
- 10.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a megszerzett vagyon után vagyonátruházási illetéket kell fizetni.
- 10.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladó, mind Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 10.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.
- Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 10.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
- 10.6. Vevő a szerződés megkötésével kapcsolatos eljárási költségek címén 5.500,- Ft + ÁFA/ingatlan összegű eljárási díjat, és 6.600,- Ft/ingatlan összegű földhivatali eljárási illetéket a szerződés aláírását megelőzően megfizetett.
- 10.7. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

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

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

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

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

Budapest, 2023. ....

.....  
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, 2023. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2023. ....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**„Budapest VIII. kerület, Korányi S. utca .... szám alatt telekingatlan értékesítése - pályázat”**

**Adásvételi szerződést érintő módosítási javaslatok és nyilatkozat**

Alulírott ..... (név) mint a ..... (társaság neve) vezető tisztségviselője jelen pályázatban található adásvételi szerződéshez /az alábbi módosítási javaslatokat teszem / nem teszek módosítási javaslatot\*

1. ....

2. ....

(Külön lapon folytatható, amit sorban kell a dokumentációba lefűzni, a végén keltezéssel és aláírással kell ellátni.)

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

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



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

Az ajánlatot a társaság képviselője minden oldalon kézjegyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

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

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, Korányi S. utca ... szám alatti telekingatlan értékesítése - 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.

A pályázati dokumentáció vételére és az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték Korányi S. utca ... szám alatti telek**

Az ajánlat tartalmát a következő sorrendben kérjük összefűzni:

1. Jelentkezési lap
2. Ajánlati összesítő
4. Eredeti aláírási címpéldány
5. A polgári perrendtartásról szóló 2016. Évi CXXX. törvény (a továbbiakban: 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 megfizetéséről szóló bizonylat másolata
8. Nyilatkozat (a pályázati dokumentáció 2. számú mellékletét képező nyilatkozat cégszerű aláírással ellátva)
9. Külföldi ingatlanszerzésére vonatkozó hozzájárulás
10. Kiíróval, bonyolítóval szemben fennálló tartozásról igazolások: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által bérbeadott ingatlan esetében az igazolás beszerzése nem szükséges, az saját nyilvántartásból kerül ellenőrzésre
11. Helyi adóigazolás (beszerezhető: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
12. Nemzeti Adó-és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) igazolása, amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a NAV köztartozásmentes adózók nyilvántartásában
13. Banki sorban állásról igazolás
14. Nyilatkozat a kézbesítés helyéről és a bankszámlaszámról
15. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos észrevételek, módosítási javaslatok

## Átlátható szervezet:

A 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-ának rendelkezései alapján átlátható szervezet:

### 1. átlátható szervezet:

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



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-935  
CPR csoport tagja ®

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1089 Budapest, Korányi Sándor utca 14.



sám alatti

**36038/2 hrsz-ú**

kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2023. január

---



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító            | : JGK-935   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Orczy negyed  |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 14.                                      |
| Helyrajzi száma                 | : 36038/2   |
| Ingtalan megnevezése            | : kivett beépítetlen terület  |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva   |
| Övezeti besorolása              | : Ln-1/0-1  |
| Beépíthetőség                   | : 65%   |
| Az értékelés célja              | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez                             |
| Tulajdoni lap szerinti méret    | : 979 m <sup>2</sup>  |
| Értékelt tulajdoni hányad       | : 1 / 1   |
| Értékelt alapterület            | : 979,00 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 365 633 Ft/m <sup>2</sup> |
| Megközelíthetősége              | : utcai   |
| Értékelés alkalmazott módszere  | : piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer                     |

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

becsült forgalmi értéke: **357 950 000 Ft**  
 azaz **Háromszázötvenhétmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**  
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a\*: **286 360 000 Ft**  
 azaz **Kettőszáznyolcvanhatmillió-háromszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Értékelt jog                          | : tulajdonjog        |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2022. december 14. |
| Szakvélemény fordulónapja             | : 2022. december 14. |
| Szakvélemény érvényessége             | : 180 nap            |
| Forgalomképesség értékelése           | : forgalomképes      |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. január 2.

2023 JAN 10.



**CPR-Vagyonértékelő Kft.**  
 1085 Budapest József krt 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*Handwritten signature and number 33*

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:                                      nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint):                      1089 Budapest, Korányi Sándor utca 14.  
Tulajdoni lap szerinti területe:                      979,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma:                                        36038/2  
Ingatlan megnevezése:                                kivett beépítetlen terület  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                    nincs hasznosítva  
Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

### II. rész:

Tulajdonviszony:                                      VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

### III. rész:

Bejegyző határozat:                                    • Vezetékjog a T-73922 ttszámú térrajz alapján átjegyezve a 36038/1 helyrajzi számú ingatlanról (191039/1/1999/99.07.14). Jogosult: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.  
• A T-73922 ttszámú térrajz alapján a 36038/1 és a 36038/2 helyrajzi számú ingatlanok egyesítve a 36082/2 helyrajzi szám alatt.  
• Vezetékjog 15 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között fekszik, a Korányi Sándor utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, valamint a telekkel szemben az Orczy-park található.

### Tömegközlekedési eszközök:

Villamos       Autóbusz       Trolibusz       Metro/Földalatti       Vasút

**4.2. Ingatlanpiac rövid leírása**

Budapest, VIII. kerület, a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő kerülete. Az évek óta tartó fellendülés az idei évben is látható, a beruházási kedv továbbra is élénk, és a fizetőképes kereslet is további áremelkedést valószínűsít. Hosszútávon kismértékű áremelkedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

**4.3. Ingatlan általános jellemzői**

Az ingatlan a tulajdoni lapon kivett beépítetlen területként van nyilvántartva, amely 979 m<sup>2</sup> alapterületű, és a 1086 Budapest, VIII. kerület Korányi Sándor utca 14. szám alatt található. A vizsgált ingatlan jelenleg nincs hasznosítva, területe üres, gondozott és egy egységet képez a mellette lévő – szintén értékbecslésünk tárgyát képező – 36037 helyrajzi számú ingatlannal.

A telek téglalap alakú, felszíne sík, épület nincs rajta. Az utcafront felől téglakerítéssel, balról és a telek végéről társasházakkal határolt, jobbról pedig üres telek határolja, kerítés nélkül. Az összes közmű a telekhatáron, mérőórák nincsenek. Az ingatlan 1/1 önkormányzati tulajdon, tulajdonviszonya rendezett.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JóKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása Ln-1/0-1, nagyvárosias, magas intenzitású lakóterület, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

A legkisebb kialakítható területe 500 m<sup>2</sup>, szélessége 18 m, maximális beépítés mértéke 65%, legnagyobb szintterületi mutatója 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a legkisebb zöldfelület mértéke 15%, az épület megengedett legkisebb építménymagassága 18 m, beépítési mód zárt sorú.

**A telek közmű ellátottsága:**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Elektromos hálózat:  | telekhatáron |
| Vezetékes víz közmű: | telekhatáron |
| Csatorna:            | telekhatáron |
| Vezetékes gáz közmű: | telekhatáron |

**A telek általános jellemzői:**

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Övezeti besorolása:                  | Ln-1/0-1                         |
| Beépíthetősége:                      | 65%                              |
| Szintterületi mutatója:              | 4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Terepszint alatti beépítési mértéke: | 85%                              |
| Településen belüli elhelyezkedése:   | Orczy negyed                     |
| Beépítettség:                        | beépítetlen                      |
| Tájolás:                             | D-i utcafront                    |
| Lejtésviszonyok:                     | sík terep                        |
| Kerítettség:                         | kerített                         |
| Környezetvédelmi kockázat:           | nem vélelmezhető                 |

**Megjegyzés:**

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (magyar állampapír átlag hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció.  $10,5\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-10,7\% = \text{lakások: } 4,3-7,0\% \text{, egyéb: } 6,0-10,0\%$ .
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

**5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**

| Adatok  | értékelt ing.                                | ÖH adat 1.                 | ÖH adat 2.                 | ÖH adat 3.                   |
|---|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                        | 1089 Budapest,<br>Korányi Sándor<br>utca 14. | VIII. ker.,<br>Orczynegyed | VIII. ker.,<br>Orczynegyed | VIII. ker.,<br>Magdolna utca |
| megnevezése:                                    | telek  | telek                      | telek                      | telek                        |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 979,00                                       | 922                        | 1 230                      | 805                          |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |  | K                          | K                          | K                            |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |  | 320 000 000                | 520 000 000                | 349 900 000                  |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                  |  | 2022                       | 2022                       | 2022                         |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |  | -10%                       | -10%                       | -10%                         |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |  | 312 364                    | 380 488                    | 391 193                      |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |  |                            |                            |                              |
| eltérő alapterület                              |  | 0%                         | 2%                         | -1%                          |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |  | 5%                         | -5%                        | -5%                          |
| gazdasági környezet                             |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| meglévő közművek                                |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| beépíthetőség                                   |  | 5%                         | 0%                         | 5%                           |
| kerítettség                                     |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| felépítmény                                     |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| egyéb értékbefolyásoló tényező:                 |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| Összes korrekció:                               |  | 10%                        | -3%                        | -1%                          |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |  | 342 414                    | 367 830                    | 386 655                      |
| Fajlagos átlagár:                               |  | 365 633 Ft/m <sup>2</sup>  |                            |                              |
| Ingatlan becsült piaci értéke:                  |  | 357 954 707 Ft             |                            |                              |
| Ingatlan értéke kerekítve:                      |  | 357 950 000 Ft             |                            |                              |

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Orczy negyedben, a Ludovika Campus közelében, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-2. Beépíthetőség: 60%, szintterületi mutató 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ingatlan.com/32069102
2. adat: Orczy negyedben, a Kálvária tér közelében, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-1. Beépíthetőség: 65%, szintterületi mutató 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ingatlan.com/33298870
3. adat: Magdolna negyedben, a Magdolna utcában, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-2. Beépíthetőség: 60%, szintterületi mutató 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ingatlan.com/33307222

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

357 950 000 Ft

azaz Háromszázötvenhétmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

## 5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

## 5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok  | értékelt ing.                                | ÖH adat 1.                  | ÖH adat 2.           | ÖH adat 3.                | ÖH adat 4.                | ÖH adat 5.                |
|---|--|-----------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                          | 1089 Budapest,<br>Korányi Sándor<br>utca 14. | VIII. ker.,<br>Kálvária     | VIII. ker.,<br>Dankó | VIII. ker.,<br>Kőrös utca | VIII. ker.,<br>Kőrös utca | VIII. ker.,<br>Illés utca |
| megnevezése:                                      | lakás  | lakás                       | lakás                | lakás                     | lakás                     | lakás                     |
| alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):            | 66   | 61                          | 63                   | 60                        | 67                        | 67                        |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                     |  | K                           | K                    | K                         | K                         | K                         |
| kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft): |  | 64 125 000                  | 71 953 000           | 82 963 000                | 85 605 000                | 75 686 000                |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                    |  | 2022                        | 2022                 | 2022                      | 2022                      | 2022                      |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:              |  | -5%                         | -5%                  | -5%                       | -5%                       | -5%                       |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):             |  | 998 668                     | 1 085 006            | 1 313 581                 | 1 213 802                 | 1 073 160                 |
| <b>KORREKCIÓK</b>                                 |  |                             |                      |                           |                           |                           |
| eltérő alapterület                                |  | 0%                          | 0%                   | -1%                       | 0%                        | 0%                        |
| kerületen belüli elhelyezkedés                    |  | 0%                          | 0%                   | -3%                       | 0%                        | 0%                        |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése      |  | -2%                         | -2%                  | -2%                       | -2%                       | -2%                       |
| általános műszaki állapot                         |  | 0%                          | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)          |  | 0%                          | 0%                   | -5%                       | -5%                       | 0%                        |
| eltérő lakásszám                                  |  | 0%                          | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| galéria   |  | 0%                          | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| ház műszaki állapota                              |  | 0%                          | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| Összes korrekció:                                 |  | -2%                         | -2%                  | -11%                      | -7%                       | -2%                       |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):   |  | 973 928                     | 1 060 297            | 1 174 640                 | 1 130 326                 | 1 053 014                 |
| Fajlagos átlagár:                                 |  | 1 078 441 Ft/m <sup>2</sup> |                      |                           |                           |                           |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyed, társasházban BB, 2+1 szobás, házközponti fűtéssel, loggiával. Ingtatlan.com/28605977
2. adat: Orczy negyed, Univergy társasházban BB, 3 szobás, hőszivattyús fűtéssel, loggiával. Ingtatlan.com/32949284
3. adat: Orczy negyed Kőrös Corner társasházban BB, 3 szobás, 6m<sup>2</sup> erkéllyel, hőszivattyús fűtéssel, közös wellnessel. Ingtatlan.com/33198368
4. adat: Orczy negyed Kőrös Corner társasházban BB, 3 szobás, 4m<sup>2</sup> erkéllyel, hőszivattyús fűtéssel, közös wellnessel. Ingtatlan.com/33198367
5. adat: Orczy negyed Kőrös utcában, 3 szobás, 8,5m<sup>2</sup> erkéllyel, házközponti, mennyezeti hűtő-fűtő rendszerrel. Ingtatlan.com/32503042

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

1 078 400 Ft

azaz Egymillió-hetvennyolcezer-négyszáz Ft .

## 5.4. Maradványelvű értékelés

## 5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

| MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA                             |  |                                 |                         |
|---|--|---------------------------------|-------------------------|
| <b>1. PROJEKT</b>   |  |                                 |                         |
| Helyrajzi száma   | 36038/2                                |                                 |                         |
| Település   | 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 14. |                                 |                         |
| Tervezett beruházás   | több lakásos lakóház                   |                                 |                         |
| Telekterület  | 979 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| Fejlesztési terület összesen:   | 979 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| <b>2. SZABÁLYOZÁS</b>   |  |                                 |                         |
| Övezeti besorolás   | Ln-1/0-1                               |                                 |                         |
| Telek méret   | 979 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| Szintterületi mutató  | 4,0                                    |                                 |                         |
| Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)                                  | 3 916 m <sup>2</sup>                   |                                 |                         |
| <i>Pincszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i> | <b>832 m<sup>2</sup></b>               |                                 |                         |
| <i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>                          | 25%                                    | 208,0 m <sup>2</sup>            |                         |
| <i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>                  | <b>3 916 m<sup>2</sup></b>             |                                 |                         |
| <i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>                          | 15%                                    | 587,4 m <sup>2</sup>            |                         |
| <i>Lakóterületek (teljes terület 85%-a):</i>                            | 85%                                    | 3 328,6 m <sup>2</sup>          |                         |
| <b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>  |  |                                 |                         |
| Tervezett épület: többlakásos lakóház                                   |  |                                 |                         |
| Pincszint garázs bruttó terület:  | 624 m <sup>2</sup>                     | nettó össz. terület:            | 567 m <sup>2</sup>      |
| Földszint, emelet lakások bruttó terület:                               | 3 329 m <sup>2</sup>                   | nettó össz. terület:            | 2 894 m <sup>2</sup>    |
| Nettó átlagterület/lakás  | 65,8 m <sup>2</sup>                    |                                 |                         |
| <b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>                            |  |                                 |                         |
|   |  | <i>Értékesítés fajlagos ára</i> | <i>Összes bevétel:</i>  |
| Lakások   | 2 894 m <sup>2</sup>                   | 1 078 400 Ft/m <sup>2</sup>     | 3 120 889 600 Ft        |
| Garázs  | 44 db                                  | 5 000 000 Ft/db                 | 220 000 000 Ft          |
| <b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>   |  |                                 | <b>3 340 889 600 Ft</b> |



| 5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN                                   |                             |                                       |                         |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>5.1 Területelőkészítés</b>   |                             |                                       |                         |
| Bontási munkák  | 0 Ft                        |                                       |                         |
| Régészeti feltárás  | 0 Ft                        |                                       |                         |
| <b>Területelőkészítési költség összesen</b>                               | <b>0 Ft</b>                 |                                       |                         |
| <b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 44</b>                             |                             |                                       |                         |
| Víz   | 5 720 000 Ft                | 130 000 Ft/egység                     |                         |
| Csatorna  | 11 000 000 Ft               | 250 000 Ft/egység                     |                         |
| Elektromoshálózat (3*16A)   | 3 218 688 Ft                | 73 152 Ft/egység                      |                         |
| Gáz (nincs)   | 0 Ft                        | 0 Ft/egység                           |                         |
| <b>Közműfejlesztési hozzájárulás összesen</b>                             | <b>19 938 688 Ft</b>        |                                       |                         |
| <b>5.3. Építkezés nettó árakon</b>  |                             |                                       |                         |
| Pinceszint  | 260 000 Ft / m <sup>2</sup> | 832 m <sup>2</sup> - bruttó terület   | 216 359 000 Ft          |
| Emelet  | 545 000 Ft / m <sup>2</sup> | 3 916 m <sup>2</sup> - bruttó terület | 2 134 220 000 Ft        |
| <b>Építkezési ktg összesen</b>  | <b>2 350 579 000 Ft</b>     |                                       |                         |
| <b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)</b>               |                             |                                       |                         |
| Építész, szakmérnökök   | 82 270 265 Ft               | 3,50%                                 |                         |
| <b>Szakértői költség összesen</b>   | <b>82 270 265 Ft</b>        |                                       |                         |
| <b>5.5 Menedzsment költségek</b>  |                             |                                       |                         |
| Projektmenedzsment  | 35 557 765 Ft               | 1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra                 |                         |
| <b>Menedzsment költség összesen</b>                                       | <b>35 557 765 Ft</b>        |                                       |                         |
| <b>5.6 Tartalékképzés</b>   |                             |                                       |                         |
| Előre nem látható költségek   | 99 533 829 Ft               | 4,0% 5.1 - 5.5 -ig                    |                         |
| <b>Tartalékképzés összesen</b>  | <b>99 533 829 Ft</b>        |                                       |                         |
| <b>Építkezési költség mindösszesen</b>                                    | <b>2 587 879 547 Ft</b>     | <b>5.1 - 5.6-ig</b>                   |                         |
| <b>5.7 Egyéb költségek</b>  |                             |                                       |                         |
| Saját erő a beruházás 30%-a   | 776 363 864 Ft              |                                       |                         |
| Előértékesítés a lakások 15%-a  | 501 133 440 Ft              |                                       |                         |
| Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EÉ)                                 | 1 310 382 243 Ft            | 8,0%                                  |                         |
| <b>Finanszírozás költsége összesen</b>                                    | <b>104 830 579 Ft</b>       |                                       |                         |
| Reklám, marketing   | 51 757 591 Ft               | 2,0% 5.1 - 5.6-ig                     |                         |
| Értékesítés, jogi költségek   | 77 636 386 Ft               | 3,0% 5.1 - 5.6-ig                     |                         |
| <b>Egyéb költségek mindösszesen</b>                                       | <b>234 224 557 Ft</b>       |                                       |                         |
| <b>5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>                                    | <b>2 822 104 104 Ft</b>     | <b>5.1 - 5.7 -ig</b>                  |                         |
| <b>5.9 Elvart nyereség</b>  | <b>141 105 205 Ft</b>       | <b>5,0% (gyakorlat 3%-6%)</b>         |                         |
| <b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>  |                             |                                       | <b>2 963 209 309 Ft</b> |
| <b>Összbevétel:</b>   |                             |                                       | <b>3 340 889 600 Ft</b> |
| <b>Kiadások:</b>  |                             |                                       | <b>2 963 209 309 Ft</b> |
| <b>Maradványérték:</b>  |                             |                                       | <b>377 680 291 Ft</b>   |
| <b>Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve:</b> |                             |                                       |                         |
| <b>377 680 000 Ft</b>   |                             |                                       |                         |
| azaz <b>Háromszázhetvenhétmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .</b>            |                             |                                       |                         |

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható.

| Az alkalmazott módszerek                         | Számított érték<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 357 950 000 Ft          | 100%        | 357 950 000 Ft          |
| Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:        | 377 680 000 Ft          | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>357 950 000 Ft</b>   |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**357 950 000 Ft**

azaz, Háromszázötvenhétmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Korányi Sándor utca 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **357 950 000 Ft**  
azaz **Háromszázötvenhétmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2022. december 14.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. január 2.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Övezeti leírás                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet)           | <input type="checkbox"/>            |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/>            |
| Adásvételi szerződés                         | <input type="checkbox"/>            |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek                            | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/SS5617/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 58

Beltérület 36038/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Korányi Sándor utca 14.  
1089 BUDAPEST VIII. KER. Dagonyics utca 9. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m<sup>2</sup>) torló határozat: 2383/1/1998/98.08.06  
Földrészlet területe változás előtt: 487 (m<sup>2</sup>) torló határozat: 140746/1/2005/05.04.12  
Földrészlet területe változás előtt: 979 (m<sup>2</sup>) torló határozat: 3672/2/2017/17.07.28

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai               | terület        | kat. t. jog | alosztály adatai                            |
|--------------------------------|----------------|-------------|---|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | m <sup>2</sup> | ha          | ter. kat. jog<br>ha m <sup>2</sup> k. fill. |
| - Kivett beépítetlen terület   | 0              | 979         | 0.00  |

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42762/1994/01.29.,  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.  
jogállás: tulajdonos  
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

**III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 125330/1/2005/05.04.11  
torló határozat: 180245/1/2010/10.09.23

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: AUTIENUS ALAPÍTVÁNY

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Deleg utca 24-26

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 140746/1/2005/05.04.12

Vezetékjog

a T-73922 tiszszámú ténnyel alapján bejegyezve a 36038/1 helyrajzi számú ingatlanról (191039/1/1999/99.07.14).

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTRONOS HÍVÉK RT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 140746/1/2005/05.04.12

- a T-73922 tiszszámú ténnyel alapján a 36038/1 és a 36038/2 helyrajzi számú ingatlanok együttesen a 36038/2 helyrajzi szám alatt.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/SS5617/2022

2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 52

Belterület 36038/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R É S Z

☞ bejegyző határozat, érkezési idő: 180245/1/2010/00.01.11

torló határozat: 33052/1/2013/12.12.11

Tulajdonjog fenntartással történt eladás 2012.10.01-ig

jogosult:

név: AUTIZMUS ALAPITVÁNY

cím : 1089 BUDAPEST VIII. KER. Delej utca 24-26

☞ bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05

torló határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetékjog

15 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

☞ bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.10

torló határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Az 57387/1/2013. számú 1. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: ENFERT KEREPESI INGATLANHÁSSZORÍTÓ KFT.

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Ganz utca 16

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 85552/2/2013/12.10.05

Vezetékjog

15 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-189/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

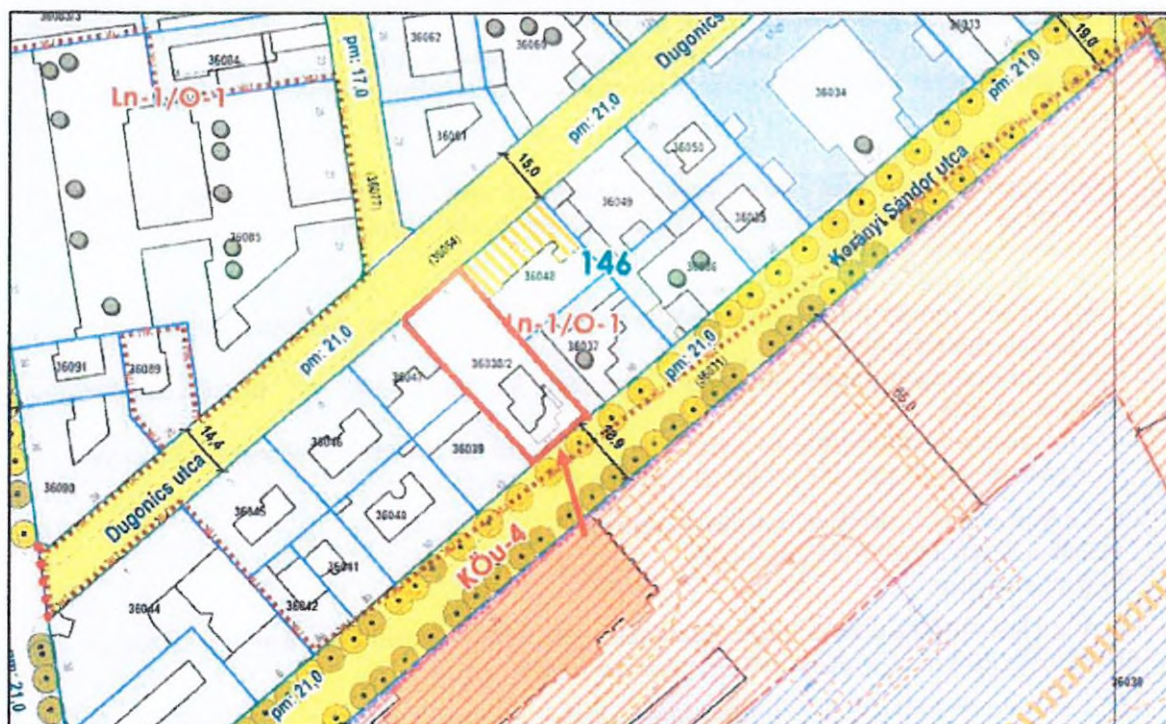
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÖVEZETI TÉRKÉP, LEÍRÁS ÉS HATÁRÉRTÉKEK



**49. Orczy negyed (O)**

64. § (1) Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – a Baross utca – az Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

65. § (1) Az Ln-1/O-1 és az Ln-1/O-2 jelű építési övezetek

- a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek,
- b) az Orczy út 11-23., (36015 hrsz-ú ingatlan) kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.

(2) Az Ln-1/O-3 és az Ln-1/O-4 jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.

(3) Az Ln-1/O-5 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat - a beépítés szabadon alakítható ki.

66. § (1) A K-Okt/O jelű építési övezet – NKE Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete - területén

- a) az SZT-en lehatárolt építési helyen a K-/Okt építési övezetben elhelyezhető rendelkezéseken kívül
  - aa) terepszint alatti lőtér,
  - ab) diákokotthon, kollégium épület,
  - ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
  - ad) épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szinterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - ae) lovarda,
  - af) lóistálló,

Vh 46

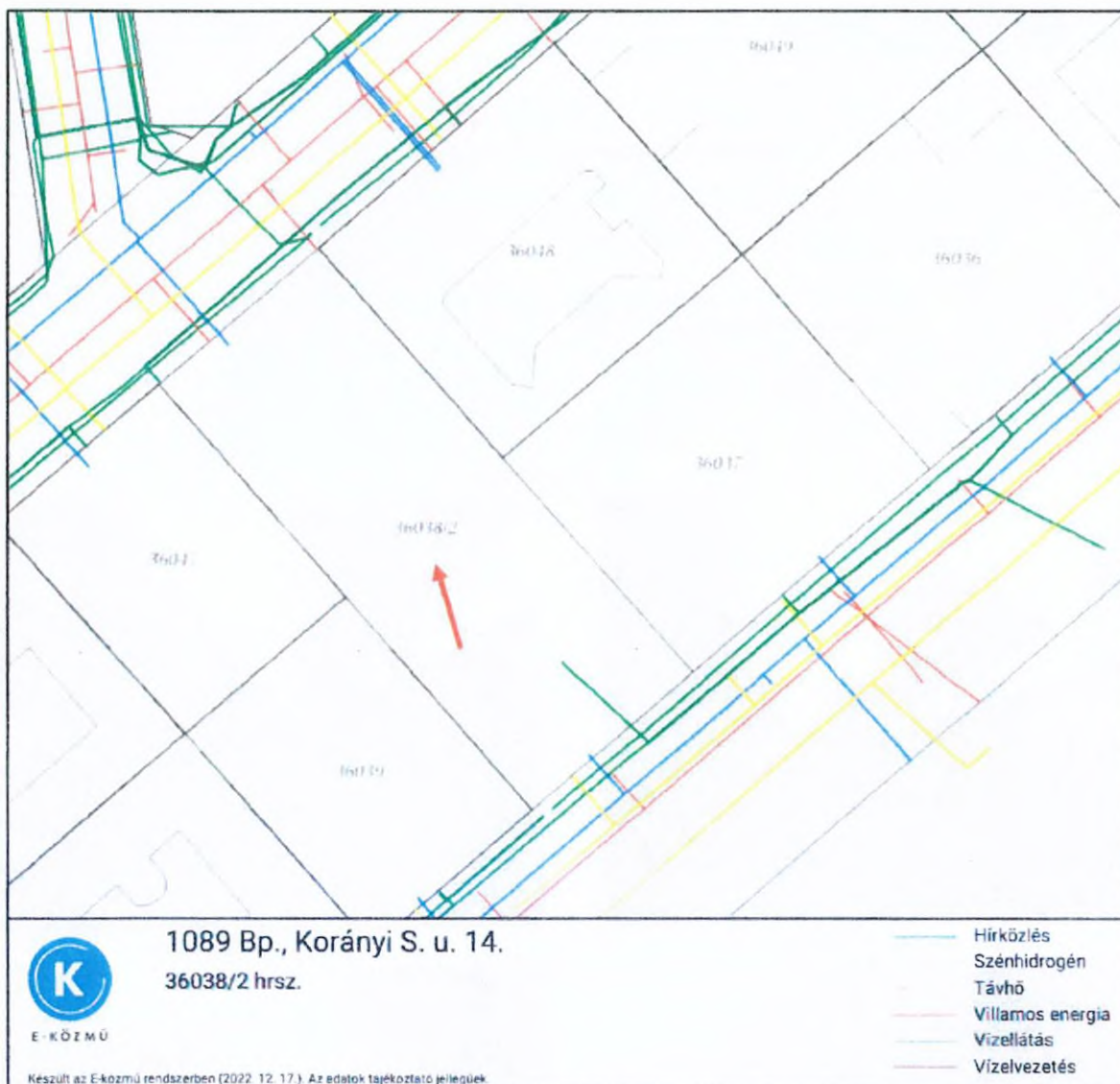
- ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű épület - amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket - helyezhető el, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- h) az építési övezet *„történeti kert”*-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:
- ba) kiosk, esővédő tető,
  - bb) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
  - bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
  - bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
  - be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
  - bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetés szerű használathoz szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
  - b) gépjárműtelep.
- (3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.
- (4) *„Az Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”*-ként jelölt területen
- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
  - b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
  - c) az (1) bekezdés b) pont alatti építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.
- (5) Az építési övezet területén az *„Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”*-hez csatlakozó, az *„építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén”* új épület csak a történeti kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.
- (6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületén az SZT-én kijelölt a *„közterületi építési hely terepszint felett”* jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.
- (7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.
- (8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a vonatkozó kormányrendelet szerint kell biztosítani.

**4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)**

|   | A                   | B             | C                             | D                    | E                                  | F     | G                      | H                               | I              | J                                 | K                   | L          |
|---|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|------------|
| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                        | Legnagyobb szintterületi mutató |                | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület magassága |            |
| 2 |                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | általános                       | parkolási célú |                                   |                     |            |
| 3 |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        |                                 |                | szint                             | szint               | legfeljebb |
| 4 |                     |               | m                             | m                    | %                                  | %     | %                      | m telek m                       | m              |                                   |                     |            |
| 5 | Ln 1/O 1            | Z             | 500                           | 18                   | 65<br>87,5                         | 85    | 15<br>810              | 4,0<br>84,5                     | 1,0            | 1. melléklet szerint              |                     |            |

*Handwritten signature and initials*

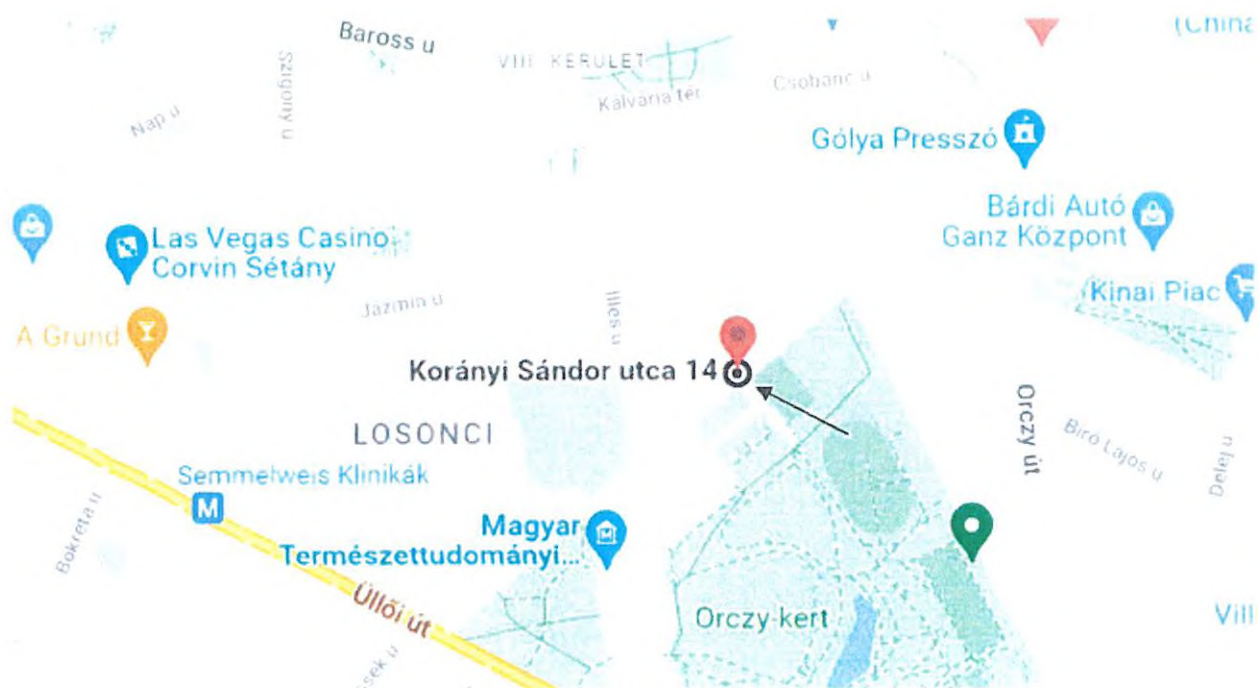
KÖZMŰTÉRKÉP



Vh 48



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. utcafront



05. telek területe

vk

49



06. telek területe



07. telek területe



08. telek területe



09. telek területe



10. telek területe



11. telek területe

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjvsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-936  
CPR csoport tagja ®

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1089 Budapest, Korányi Sándor utca 16.



sám alatti

**36037 hrsz-ú**

kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2023. január

---

Független | Megbízható | Értékmérő

VK JA

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító            | : JGK-936   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Orczy negyed  |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 16.                                      |
| Helyrajzi száma                 | : 36037   |
| Ingtalan megnevezése            | : kivett beépítetlen terület  |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva   |
| Övezeti besorolása              | : Ln-1/0-1  |
| Beépíthetőség                   | : 65%   |
| Az értékelés célja              | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez                             |
| Tulajdoni lap szerinti méret    | : 733 m <sup>2</sup>  |
| Értékelt tulajdoni hányad       | : 1 / 1   |
| Értékelt alapterület            | : 733,00 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 371 559 Ft/m <sup>2</sup> |
| Megközelíthetősége              | : utcai   |
| Értékelés alkalmazott módszere  | : piaci összehasonlító-, maradványelvű értékelési módszer                     |

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

becsült forgalmi értéke: **272 350 000 Ft**  
 azaz **Kettőszázhetvenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .**  
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a\*: **217 880 000 Ft**  
 azaz **Kettőszáztizenhétmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

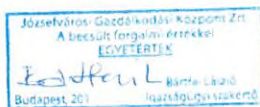
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Értékelt jog                          | : tulajdonjog        |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2022. december 14. |
| Szakvélemény fordulónapja             | : 2022. december 14. |
| Szakvélemény érvényessége             | : 180 nap            |
| Forgalomképesség értékelése           | : forgalomképes      |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. január 2.

2023 JAN 10.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
 1085 Budapest József krt. 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:                                      nincs bejegyzés  
Ingatlan címe (tul.lap szerint):                      1089 Budapest, Korányi Sándor utca 16.  
Tulajdoni lap szerinti területe:                      733,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma:                                        36037  
Ingatlan megnevezése:                                kivett beépítetlen terület  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                    nincs hasznosítva  
Bejegyző határozat:                                    nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony:                                      VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat:                                    Vezetékjog, jogosult: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között fekszik, a Korányi Sándor utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, valamint a telekkel szemben az Orczy-park található.

Tömegközlekedési eszközök:

|  |  |   |   |                                |
|--|--|---|---|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Villamos | <input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz | <input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz | <input type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|---|---|--------------------------------|

#### 4.2. Ingatlanpiac rövid leírása

Budapest, VIII. kerület, a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő kerülete. Az évek óta tartó fellendülés az idei évben is látható, a beruházási kedv továbbra is élénk, és a fizetőképes kereslet is további áremelkedést valószínűsít. Hosszútávon kismértékű áremelkedés várható. Az ingatlan értékesíthetősége feltételezhetően 360 napon belüli.

#### 4.3. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan a tulajdoni lapon kivett beépítetlen területként van nyilvántartva, amely 733 m<sup>2</sup> alapterületű, és a 1086 Budapest, VIII. kerület Korányi Sándor utca 16. szám alatt található. A vizsgált ingatlan jelenleg nincs hasznosítva, területe üres, gondozott és egy egységet képez a mellette lévő – szintén értékbecslésünk tárgyát képező – 36038/2 helyrajzi számú ingatlannal.

A telek négyszög alakú, felszíne sík, épület nincs rajta. Az utcafront felől drótkerítéssel, jobbról társasház, a telek végéről drótkerítés, balról pedig üres telek határolja, utóbbinál kerítés nélkül. Az összes közmű a telekhatáron, mérőórák nincsenek. Az ingatlan 1/1 önkormányzati tulajdon, tulajdonviszonya rendezett.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JóKÉSZ) szülő 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása Ln-1/0-1, Nagyvárosias, magas intenzitású lakóterület, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

A legkisebb kialakítható területe 500 m<sup>2</sup>, szélessége 18 m, maximális beépítés mértéke 65%, legnagyobb szintterületi mutatója 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a legkisebb zöldfelület mértéke 15%, az épület megengedett legkisebb építménymagassága 18 m, beépítési mód zárt sorú.

##### A telek közmű ellátottsága:

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Elektromos hálózat:  | telekhatáron |
| Vezetékes víz közmű: | telekhatáron |
| Csatorna:            | telekhatáron |
| Vezetékes gáz közmű: | telekhatáron |

##### A telek általános jellemzői:

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Övezeti besorolása:                  | Ln-1/0-1                         |
| Beépíthetősége:                      | 65%                              |
| Szintterületi mutatója:              | 4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Terepszint alatti beépítési mértéke: | 85%                              |
| Településen belüli elhelyezkedése:   | Orczy negyed                     |
| Beépítettség:                        | beépítetlen                      |
| Tájolás:                             | D-i utcafront                    |
| Lejtésviszonyok:                     | sík terep                        |
| Kerítettség:                         | kerített                         |
| Környezetvédelmi kockázat:           | nem vélelmezhető                 |

Megjegyzés:

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (magyar állampapír átlag hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció.  $10,5\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-10,7\% = \text{lakások: } 4,3-7,0\% \text{, egyéb: } 6,0-10,0\%$ .
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállításai költsége alapján adja meg. Az újraelőállításai értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállításai költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállításai értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

a.) fizikai romlás,

b.) funkcionális avulás és

c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) 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 hátrálévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,

> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Maradvány módszer:** Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A kérés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat kérés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.



5.2. Ingatlan telek értékének meghatározása

**5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer**

| Adatok  | értékelt ing.                                | ÖH adat 1.                 | ÖH adat 2.                 | ÖH adat 3.                   |
|---|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                        | 1089 Budapest,<br>Korányi Sándor<br>utca 16. | VIII. ker.,<br>Orczynegyed | VIII. ker.,<br>Orczynegyed | VIII. ker.,<br>Magdolna utca |
| megnevezése:                                    | telek  | telek                      | telek                      | telek                        |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 733,00                                       | 922                        | 1 230                      | 805                          |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |  | K                          | K                          | K                            |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |  | 320 000 000                | 520 000 000                | 349 900 000                  |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                  |  | 2022                       | 2022                       | 2022                         |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |  | -10%                       | -10%                       | -10%                         |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |  | 312 364                    | 380 488                    | 391 193                      |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |  |                            |                            |                              |
| eltérő alapterület                              |  | 1%                         | 3%                         | 0%                           |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |  | 5%                         | -5%                        | -5%                          |
| gazdasági környezet                             |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| meglévő közművek                                |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| beépíthetőség                                   |  | 5%                         | 0%                         | 5%                           |
| kerítettség                                     |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| felépítmény                                     |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| egyéb értékbecsítő tényező:                     |  | 0%                         | 0%                         | 0%                           |
| Összes korrekció:                               |  | 11%                        | -2%                        | 0%                           |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |  | 347 537                    | 374 070                    | 393 070                      |
| Fajlagos átlagár:                               |  | 371 559 Ft/m <sup>2</sup>  |                            |                              |
| Ingatlan becsült piaci értéke:                  |  | 272 352 747 Ft             |                            |                              |
| Ingatlan értéke kerekítve:                      |  | 272 350 000 Ft             |                            |                              |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyedben, a Ludovika Campus közelében, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-2. Beépíthetőség: 60%, szintterületi mutató 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ingatlan.com/32069102
2. adat: Orczy negyedben, a Kálvária tér közelében, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-1. Beépíthetőség: 65%, szintterületi mutató 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ingatlan.com/33298870
3. adat: Magdolna negyedben, a Magdolna utcában, szabályos téglalap alakú telek közművekkel eladó. Övezeti besorolás: L1-VIII-2. Beépíthetőség: 60%, szintterületi mutató 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ingatlan.com/33307222

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

272 350 000 Ft

azaz Kettőszázhetvenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

## 5.3. Új lakás fajlagos értékének meghatározása

## 5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok  | értékelt ing.                                | ÖH adat 1.                        | ÖH adat 2.           | ÖH adat 3.                | ÖH adat 4.                | ÖH adat 5.                |
|---|--|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                          | 1089 Budapest,<br>Korányi Sándor<br>utca 16. | VIII. ker.,<br>Kálvária           | VIII. ker.,<br>Dankó | VIII. ker.,<br>Kőrís utca | VIII. ker.,<br>Kőrís utca | VIII. ker.,<br>Illés utca |
| megnevezése:                                      | lakás  | lakás                             | lakás                | lakás                     | lakás                     | lakás                     |
| alapterület átlagos (m <sup>2</sup> ):            | 66   | 61                                | 63                   | 60                        | 67                        | 67                        |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                     |  | K                                 | K                    | K                         | K                         | K                         |
| kínálati ár (-5% ÁFA) nettó / adásvételi ár (Ft): |  | 64 125 000                        | 71 953 000           | 82 963 000                | 85 605 000                | 75 686 000                |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                    |  | 2022                              | 2022                 | 2022                      | 2022                      | 2022                      |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:              |  | -5%                               | -5%                  | -5%                       | -5%                       | -5%                       |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):             |  | 998 668                           | 1 085 006            | 1 313 581                 | 1 213 802                 | 1 073 160                 |
| <b>KORREKCIÓK</b>                                 |  |                                   |                      |                           |                           |                           |
| eltérő alapterület                                |  | 0%                                | 0%                   | -1%                       | 0%                        | 0%                        |
| kerületen belüli elhelyezkedés                    |  | 0%                                | 0%                   | -3%                       | 0%                        | 0%                        |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése      |  | -2%                               | -2%                  | -2%                       | -2%                       | -2%                       |
| általános műszaki állapot                         |  | 0%                                | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)          |  | 0%                                | 0%                   | -5%                       | -5%                       | 0%                        |
| eltérő lakásszám                                  |  | 0%                                | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| galéria   |  | 0%                                | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| ház műszaki állapota                              |  | 0%                                | 0%                   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
| Összes korrekció:                                 |  | -2%                               | -2%                  | -11%                      | -7%                       | -2%                       |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):   |  | 974 034                           | 1 060 412            | 1 174 779                 | 1 130 454                 | 1 053 127                 |
| Fajlagos átlagár:                                 |  | <b>1 078 561 Ft/m<sup>2</sup></b> |                      |                           |                           |                           |

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczy negyed, társasházban BB, 2+1 szobás, házközponti fűtéssel, loggiával. [Ingatlan.com/28605977](https://ingatlan.com/28605977)
- adat: Orczy negyed, Univery társasházban BB, 3 szobás, hőszivattyús fűtéssel, loggiával. [Ingatlan.com/32949284](https://ingatlan.com/32949284)
- adat: Orczy negyed Kőrís Corner társasházban BB, 3 szobás, 6m<sup>2</sup> erkéllyel, hőszivattyús fűtéssel, közös wellnessel. [Ingatlan.com/33198368](https://ingatlan.com/33198368)
- adat: Orczy negyed Kőrís Corner társasházban BB, 3 szobás, 4m<sup>2</sup> erkéllyel, hőszivattyús fűtéssel, közös wellnessel. [Ingatlan.com/33198367](https://ingatlan.com/33198367)
- adat: Orczy negyed Kőrís utcában, 3 szobás, 8,5m<sup>2</sup> erkéllyel, házközponti, mennyezeti hűtő-fűtő rendszerrel. [Ingatlan.com/32503042](https://ingatlan.com/32503042)

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos m<sup>2</sup> ára (kerekítve):

1 078 600 Ft

azaz Egymillió-hetvennyolcezer-hatszáz Ft .

5.4. Maradványelvű értékelés

**5.4.1. Maradványelvű értékelés számítási módszer**

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Az értékelési módszer alkalmas a piaci módszer ellenőrzésére, azonban nem alkalmas a tényleges költségek kalkulálására, melyet csak és kizárólag egy tényleges terv alapján lehet meghatározni.

| MARADVÁNYELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA                              |  |                                 |                         |
|--|--|---------------------------------|-------------------------|
| <b>1. PROJEKT</b>  |  |                                 |                         |
| Helyrajzi száma  | 36037                                  |                                 |                         |
| Település  | 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 16. |                                 |                         |
| Tervezett beruházás  | több lakásos lakóház                   |                                 |                         |
| Telekterület   | 733 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| Fejlesztési terület összesen:  | 733 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| <b>2. SZABÁLYOZÁS</b>  |  |                                 |                         |
| Övezeti besorolás  | Ln-1/0-1                               |                                 |                         |
| Telek méret  | 733 m <sup>2</sup>                     |                                 |                         |
| Szintterületi mutató   | 4,0                                    |                                 |                         |
| Bruttó építhető szintterület (fsz.+em)                                   | 2 932 m <sup>2</sup>                   |                                 |                         |
| <i>Pinceszint beépíthető alapterület (garázzsal, közös területekkel)</i> | <b>623 m<sup>2</sup></b>               |                                 |                         |
| <i>Közös területek (teljes terület 25%-a):</i>                           | 25%                                    | 155,8 m <sup>2</sup>            |                         |
| <i>Földszint, emelet (lakások, közös területekkel)</i>                   | <b>2 932 m<sup>2</sup></b>             |                                 |                         |
| <i>Közös területek (teljes terület 15%-a):</i>                           | 15%                                    | 439,8 m <sup>2</sup>            |                         |
| <i>Lakóterületek (teljes terület 85%-a):</i>                             | 85%                                    | 2 492,2 m <sup>2</sup>          |                         |
| <b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>   |  |                                 |                         |
| Tervezett épület: többlakásos lakóház                                    |  |                                 |                         |
| Pinceszint garázs  | 467 m <sup>2</sup>                     | nettó össz. terület:            | 425 m <sup>2</sup>      |
| Földszint, emelet lakások  | 2 492 m <sup>2</sup>                   | nettó össz. terület:            | 2 167 m <sup>2</sup>    |
| Nettó átlagterület/lakás   | 65,7 m <sup>2</sup>                    |                                 |                         |
| <b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>                             |  |                                 |                         |
|  |  | <i>Értékesítés fajlagos ára</i> | <i>Összes bevétel:</i>  |
| Lakások  | 2 167 m <sup>2</sup>                   | 1 078 600 Ft/m <sup>2</sup>     | 2 337 326 200 Ft        |
| Garázs   | 33 db                                  | 5 000 000 Ft/db                 | 165 000 000 Ft          |
| <b>ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:</b>  |  |                                 | <b>2 502 326 200 Ft</b> |

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

| 5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN                            |                             |                                       |                         |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>5.1 Területelőkészítés</b>                                      |                             |                                       |                         |
| Bontási munkák   | 0 Ft                        |                                       |                         |
| Régészeti feltárás   | 0 Ft                        |                                       |                         |
| Területelőkészítési költség összesen                               | 0 Ft                        |                                       |                         |
| <b>5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások 33</b>                      |                             |                                       |                         |
| Víz  | 4 290 000 Ft                | 130 000 Ft/egység                     |                         |
| Csatorna   | 8 250 000 Ft                | 250 000 Ft/egység                     |                         |
| Elektromoshálózat  | 2 414 016 Ft                | 73 152 Ft/egység                      |                         |
| Gáz  | 0 Ft                        | 0 Ft/egység                           |                         |
| Közműfejlesztési hozzájárulás összesen                             | 14 954 016 Ft               |                                       |                         |
| <b>5.3. Építkezés nettó árakon</b>                                 |                             |                                       |                         |
| Pincszint  | 260 000 Ft / m <sup>2</sup> | 623 m <sup>2</sup> - bruttó terület   | 161 993 000 Ft          |
| Emelet   | 545 000 Ft / m <sup>2</sup> | 2 932 m <sup>2</sup> - bruttó terület | 1 597 940 000 Ft        |
| Építkezési ktg összesen  | 1 759 933 000 Ft            |                                       |                         |
| <b>5.4 Tervezési, mérnöki díjak (építési költség %-ban)</b>        |                             |                                       |                         |
| Építész, szakmérnökök  | 61 597 655 Ft               | 3,50%                                 |                         |
| Szakértői költség összesen   | 61 597 655 Ft               |                                       |                         |
| <b>5.5 Menedzsment költségek</b>                                   |                             |                                       |                         |
| Projektmenedzsment   | 26 623 305 Ft               | 1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra                 |                         |
| Menedzsment költség összesen                                       | 26 623 305 Ft               |                                       |                         |
| <b>5.6 Tartalékképzés</b>  |                             |                                       |                         |
| Előre nem látható költségek  | 74 524 319 Ft               | 4,0% 5.1 - 5.5 -ig                    |                         |
| Tartalékképzés összesen  | 74 524 319 Ft               |                                       |                         |
| Építkezési költség mindösszesen                                    | 1 937 632 295 Ft            | 5.1 - 5.6-ig                          |                         |
| <b>5.7 Egyéb költségek</b>   |                             |                                       |                         |
| Saját erő a beruházás 30%-a  | 581 289 689 Ft              |                                       |                         |
| Előértékesítés a lakások 15%-a                                     | 375 348 930 Ft              |                                       |                         |
| Finanszírozási igény: Építési ktg-(SE+EE)                          | 980 993 677 Ft              | 8,0%                                  |                         |
| Finanszírozás költsége összesen                                    | 78 479 494 Ft               |                                       |                         |
| Reklám, marketing  | 38 752 646 Ft               | 2,0% 5.1 - 5.6-ig                     |                         |
| Értékesítés, jogi költségek  | 58 128 969 Ft               | 3,0% 5.1 - 5.6-ig                     |                         |
| Egyéb költségek mindösszesen                                       | 175 361 109 Ft              |                                       |                         |
| 5.8 Fejlesztés költsége (NETTÓ)                                    | 2 112 993 404 Ft            | 5.1 - 5.7 -ig                         |                         |
| 5.9 Elvart nyereség  | 105 649 670 Ft              | 5,0% (gyakorlat 3%-6%)                |                         |
| <b>ÖSSZES KÖLTSÉG:</b>   |                             |                                       | <b>2 218 643 074 Ft</b> |
| Összbevétel:   |                             |                                       | 2 502 326 200 Ft        |
| Kiadások:  |                             |                                       | 2 218 643 074 Ft        |
| Maradványérték:  |                             |                                       | 283 683 126 Ft          |
| Maradványelvű értékelési módszerrel megállapított érték kerekítve: |                             |                                       |                         |
| 283 680 000 Ft   |                             |                                       |                         |
| Kettőszáznyolcvanhárommillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .             |                             |                                       |                         |

BZAZ

*Vh*  
60

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk. A maradványelvű értékelést a piaci összehasonlító módszer ellenőrzésére használtuk, fő módszerként nem alkalmazható.

| Az alkalmazott módszerek                         | Számított érték<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 272 350 000 Ft          | 100%        | 272 350 000 Ft          |
| Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:        | 283 680 000 Ft          | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>272 350 000 Ft</b>   |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

272 350 000 Ft

azaz, Kettőszázhetvenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Korányi Sándor utca 16.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **272 350 000 Ft**  
azaz **Kettőszázhetvenkettőmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2022. december 14.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. január 2.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Övezeti leírás                               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet)           | <input type="checkbox"/>            |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/>            |
| Adásvételi szerződés                         | <input type="checkbox"/>            |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek                            | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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/SS5600/2022  
2022.11.30

BUDAPEST VIII. KER.

Sektor : 53

Beltérület 36037 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Korányi Sándor utca 16.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 733 (m2) törölő határozat: 961/L/2019/10.02.14

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak               | terület | kat. t. jöv. | alrészlet adatak |
|--------------------------------|---------|--------------|------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2        | ter. kat. jöv.   |
|                                |         |              | ha m2 k. fill.   |
|                                |         |              |                  |

Kivett beépítetlen terület 0 733 0,00

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 246917/1993/1993.12.06  
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: 191030/1/1999/99.07.14  
VezetékJog  
jogosult:  
név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK  
cím: - BUDAPEST 62. PF. 511. 1393

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

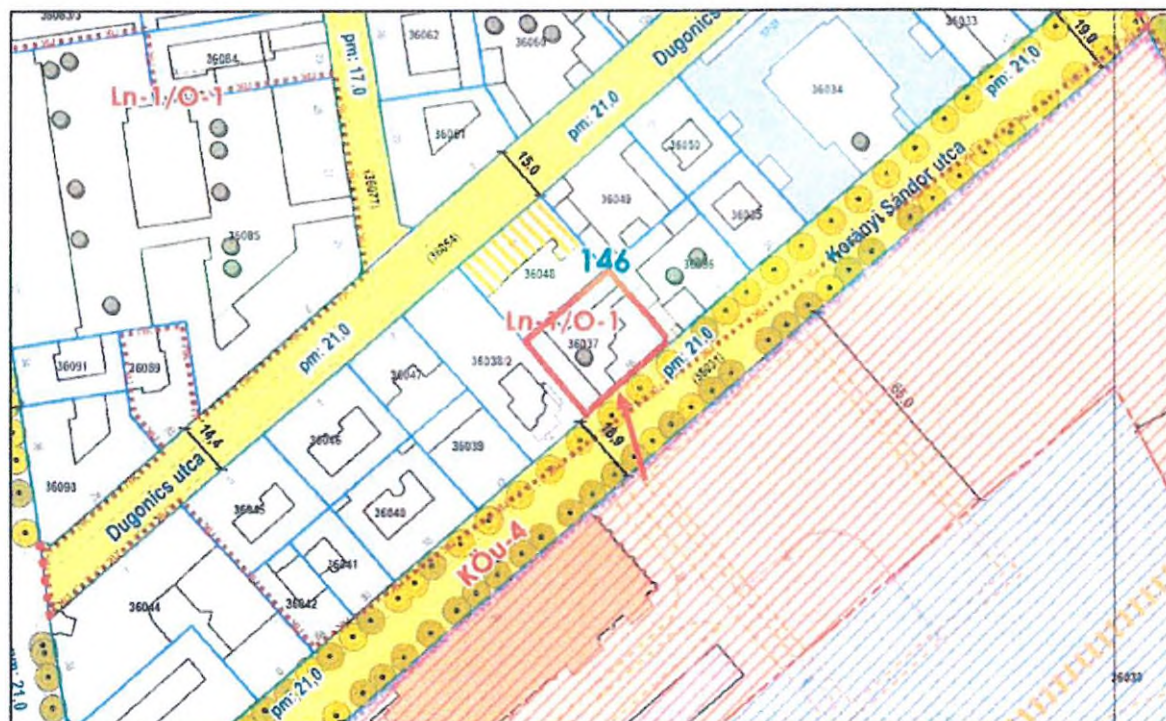
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Vh 63

ÖVEZETI TÉRKÉP, LEÍRÁS ÉS HATÁRÉRTÉKEK



**49. Orczy negyed (O)**

64. § (1) Az előírások hatálya a Kálvária tér déli és keleti oldala – a Baross utca – az Orczy tér északi oldala – Orczy út – Üllői út – Korányi Sándor utca – Illés utca – Kálvária tér nyugati oldala által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pont alpontjai tartalmazzák.

65. § (1) Az Ln-1/O-1 és az Ln-1/O-2 jelű építési övezetek

- a) jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.
- b) az Orczy út 11-23., (36015 hrsz-ú ingatlan) kialakult 11 szintes paneles tömbházas beépítése mellett, annak fennmaradásáig a telken csak szint alatti mélygarázs létesíthető.

(2) Az Ln-1/O-3 és az Ln-1/O-4 jelű építési övezetek jellemzően kialakult zártudvaros vagy keretes beépítésűek. Ahol az SZT építési helyet jelöl, építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül történhet.

(3) Az Ln-1/O-5 jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Az építési helyen belül – kivéve a kötelező építési hellyel meghatározott utcavonalakat - a beépítés szabadon alakítható ki.

66. § (1) A K-Okt/O jelű építési övezet – NKE Ludovika Egyetemi Campus és az Orczy-kert környezete - területén

- a) az SZT-en lehatárolt építési helyen a K-/Okt építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekön kívül
  - aa) terepszint alatti lőtér,
  - ab) diákothron, kollégium épület,
  - ac) tudományos és oktatási létesítmény vendégháza,
  - ad) épületenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, összességében legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - ae) lovarda,
  - af) lóistálló,



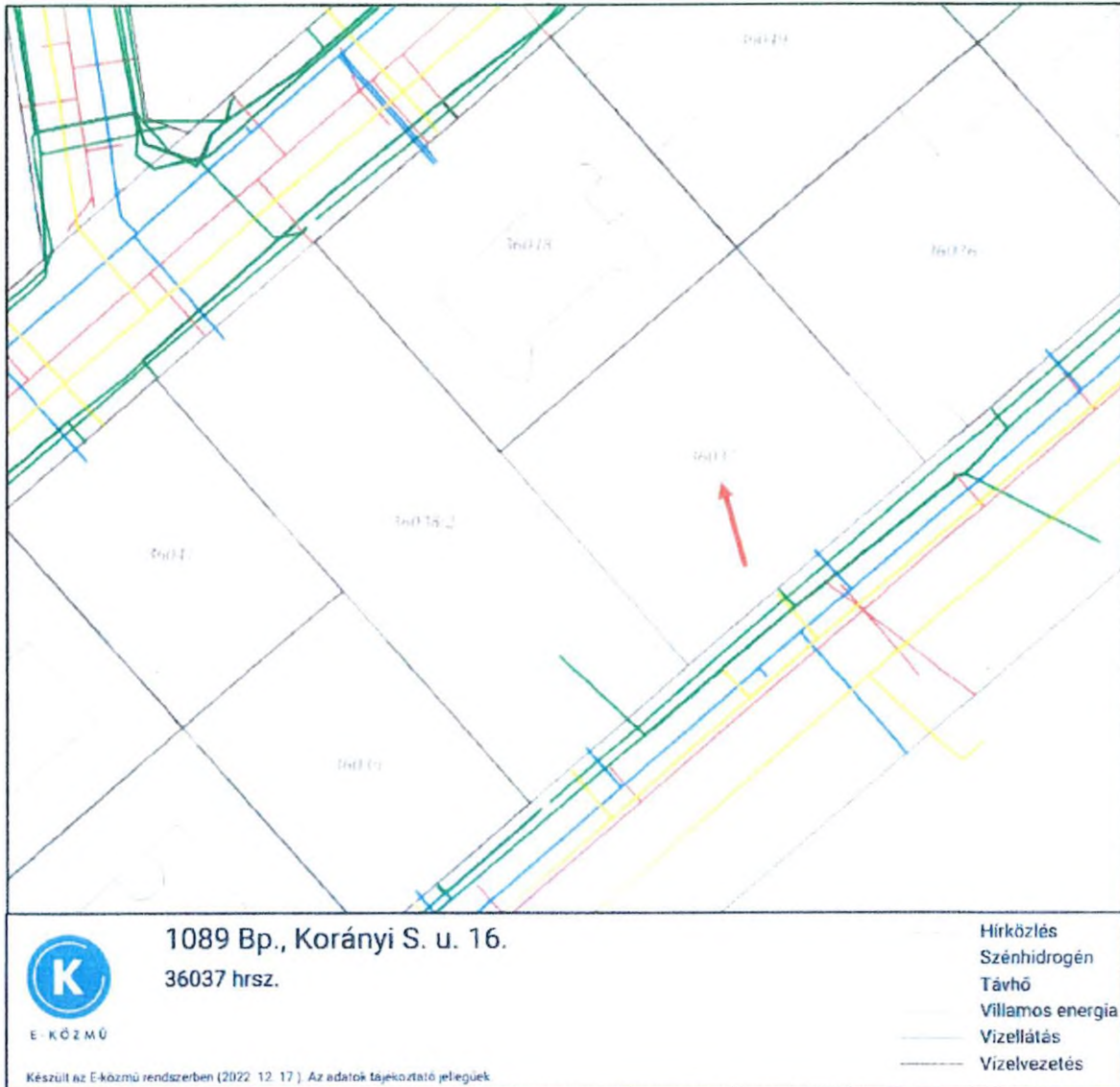
- ag) az övezetben létesíthető rendeltetéseket kiszolgáló és kiegészítő rendeltetésű épület - amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézmény-területekre vonatkozó külön jogszabályban előírt határértékeket - helyezhető el, melyek egy épületen belül végyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezet „történelmi kert”-ként lehatárolt részén az alábbi építmények helyezhetők el:
- ba) kioszk, esővédő tető,
  - bb) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó színterületű vendéglátó építmény a kert látogatói részére, valamint egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel a park fenntartásához szükséges építmény,
  - bc) erdei futópálya, tornaszerek, játszótér,
  - bd) öltöző, mosdó épület egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel, továbbá nyilvános WC,
  - be) ismeretterjesztés létesítményei egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel,
  - bf) a szabadidő eltöltéséhez és a park rendeltetészerű használatához szükséges építmények egyenként legfeljebb 450 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterülettel.
- (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:
- a) nem a fő rendeltetést szolgáló raktár,
  - b) gépjárműtelep.
- (3) A területen belül a különböző rendeltetések, sportpályák lehatárolására kerítés a szükséges funkcionális követelményeknek megfelelően létesíthető.
- (4) „Az Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területen
- a) időbeli korlátozással, közhasználat céljára történő átadásra alkalmas zöldfelületet kell kialakítani,
  - b) a zárhatóság és a megfelelő közterületi kapcsolatok kialakításának lehetőségét biztosítani kell,
  - c) az (1) bekezdés b) pont alatti építmények a terület legfeljebb 3%-án létesíthetők és az építménymagasság nem haladhatja meg a 4,5 métert, kivéve a meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra létesített építményeket.
- (5) Az építési övezet területén az „Orczy-kert zöldfelületként fenntartandó része”-hez csatlakozó, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén” új épület csak a történelmi kertrekonstrukció kertépítészeti tervében meghatározott helyen és módon helyezhető el.
- (6) A Diószegi Sámuel utca építési övezet mentén lévő közterületén az SZT-én kijelölt a „közterületi építési hely terepszint felett” jelű területen belül a közúti úrszelvény megtartásával, legfeljebb 12 méter szélességben létesíthető építmény a közterület felett.
- (7) A metró terepszint alatti műtárgya feletti területen gépjármű parkoló kialakítható.
- (8) Az övezetben létesített építmények, önálló rendeltetési egységek használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik elhelyezését a vonatkozó kormányrendelet szerint kell biztosítani.

**4.1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)**

|   | A                   | B             | C                             | D                    | E                                  | F     | G                      | H                              | I              | J                                 | K        | L                    |  |
|---|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------|------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------|----------------------|--|
| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható |                      |                                    |       |                        | Legnagyobb színterületi mutató |                | Az épület utcai parkány-magassága |          | Az épület-magasság   |  |
| 2 |                     |               | legkisebb területe            | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint |       | legkisebb zöldfelülete | altalános                      | parkolási célú | legfeljebb                        | legalább | legfeljebb           |  |
| 3 |                     |               |                               |                      | felett                             | alatt |                        |                                |                |                                   |          |                      |  |
| 4 |                     |               | m                             | m                    | %                                  | %     | %                      | m/telek m                      | m              |                                   |          |                      |  |
| 5 |                     |               | Ln UO 1                       | Z                    | 500                                | 18    | 65<br>87,5             | 85                             | 15<br>10       | 4,0<br>34,5                       | 1,0      | 1 melléklet szerinti |  |

Vh  
65

KÖZMŰTERKÉP



Vh  
66

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. utcafront



05. utcafront



06. telek területe



07. telek területe



08. szemközti ingatlan



09. szemközti ingatlan



10. telek területe



11. drótkerítés