

016/5-4/2024



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

9.

<b>Előterjesztő:</b> Veres Gábor a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke					
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. március 21.	..... sz. napirend				
<b>Tárgy: Javaslat telekingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára</b>					
A napirendet <b>nyilvános</b> ülésen kell tárgyalni, a határozatok elfogadásához <b>egyszerű</b> többség szükséges.					
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. <span style="float: right;">←</span>					
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA OPERATÍV MUNKATÁRS <span style="float: right;">→</span>					
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Wolna</i> Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal					
JOGI KONTROLL: <i>d. Bag</i>	<table border="1"> <tr> <td>Érkezett: 2024 MÁRC 13.</td> <td>Szám: 02/65-9/6024</td> </tr> <tr> <td>Melléklet:</td> <td>Ügyintéző: K.F.B. - Előzmény: EA.</td> </tr> </table>	Érkezett: 2024 MÁRC 13.	Szám: 02/65-9/6024	Melléklet:	Ügyintéző: K.F.B. - Előzmény: EA.
Érkezett: 2024 MÁRC 13.	Szám: 02/65-9/6024				
Melléklet:	Ügyintéző: K.F.B. - Előzmény: EA.				
<b>Költségvetési és Pénzügyi Bizottság</b> véleményezi					
<b>Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság</b> véleményezi -					
<b>Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság</b> véleményezi -					
<b>Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság</b> véleményezi -					
<b>Határozati javaslat:</b>					
A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a 159/2024. (III. 06.) és 160/2024. (III. 06.) számú határozataival javasolja a Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.					

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezik a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 29. és a Szerdahelyi utca 9. szám alatti telekingatlanok, amelyek a Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében az ingatlanok elidegenítésre javasolt ingatlanok között szerepelnek.

Az előterjesztésben szereplő ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a Képviselő-testület 156/2023. (V. 10.) és a 157/2023. (V. 31.) számú határozatai alapján pályázati felhívás került közzétételre a tulajdonjog nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése érdekében. A pályázati felhívások 2023. június 5. napjával kerültek kifüggesztésre, a pályázat benyújtásának határideje 2023. július 11. volt. Az ajánlattételi határidőig az ingatlanok megtekintésére érdeklődés nem volt, a pályázati dokumentációt senki nem vásárolta meg, ennek

ERKEZETT

2024 MÁRC 13.

15<sup>30</sup>  
G

*[Handwritten signature]*

megfelelően pályázat benyújtására nem került sor. Előzőek alapján a lefolytatott pályázatok eredménytelenül zárultak.

A pályázat útján értékesíteni kívánt felépítményes ingatlanok esetében a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság mellett működő munkacsoport megvizsgálta annak a lehetőségét, hogyan lehetne legalább részben beépíteni a jelzettekét a pályázati eljárásba. Egyhangú megállapodás volt, hogy a minimális vételár mértékét nem javasolt csökkenteni, ezért a beépítési idő hosszabbítása, a napi kötbér mértékének csökkentése (ahogy ez már a telekingatlan értékesítések esetében is megtörtént) javasolt.

Ennek megfelelően a pályázati feltételekben a

- jogerős építési engedély megszerzésére vonatkozó határidőt az ingatlan birtokbaadásától számított 2 év helyett 3 évre,
- jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó határidőt az ingatlan birtokbaadásától számított 5 év helyett 7 évre,
- a fenti határidők elmulasztása esetén 61. késedelmes naptól a napi kötbér mértékének 100.000,- Ft/napról helyett 50.000,- Ft/napra

történő módosítása javasolt.

Egyebekben a feltételeken (60 napot meg nem haladó késedelem esetén bankgaranciával, közjegyzői letéttel (továbbiakban: garancianyilatkozat) biztosítandó 15.000.000,- Ft és 7.500.000,- Ft, nem maximalizált napi kötbér) jelenleg még nem javasolt módosítani. A pályázat során a pályázókkal egyedi feltételek megállapítására nincs lehetőség a kötött jogszabályi előírások miatt.

A korábbi tapasztalatok alapján a bankgarancia adásvételi szerződés megkötéséig történő bekérése az Önkormányzat számára nem előnyös, mivel a szerződéskötéskor a birtokbaadás időpontja az elővásárlási jog nyilatkozatok bekérése, beérkezése, valamint a teljes vételár Önkormányzathoz történő beérkezése miatt előre nem ismert, így a bank az adásvételi szerződés időpontjához igazítottan adja ki a garancianyilatkozatot. A szerződéskötés és a birtokbaadás időpontja között 60 nap is eltelhet, így késedelem esetén a garancia lehívásának még a teljes késedelem beállta előtt meg kell történnie, vagy kevés idő marad a szükséges intézkedések megtételére. Ennek megfelelően javasoljuk, hogy a garancianyilatkozat átadásának az adott ingatlan birtok átadás-átvételének napjáig kelljen megtörténnie. Javasolt továbbá a garancia nyújtásának lehetőségét az ügyvédi letétbe helyezéssel kiegészíteni, így már három mód áll a vevő részére a garancia biztosítására.

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

Az ingatlan hasznosíthatóságát megvizsgálva azok értékesítését, ismételt pályázat kiírását javasoljuk.

1. A Budapest VIII. kerület, **Karácsony Sándor utca 29.** szám alatti, 35463 helyrajzi számon nyilvántartott, 1105 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület. A Magdolna negyedben elhelyezkedő ingatlan lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Az ingatlan környezete többnyire régi építésű, társas lakóházakkal beépített, a telek két oldalát földszintes épületek határolják. Az ingatlanon jelenleg bérleti joggal terhelt gépkocsi-beálló helyek találhatóak, felépítményes ingatlan nincs. Az összes közmű az utcában megtalálható. Az ingatlan tulajdoni lapjára 30 m<sup>2</sup> területre vezetékJog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Kft. javára. Az ingatlanon 35 db gépkocsi-beálló hely került kialakításra, amelyből 30 db gépkocsi-beálló van bérbeadás útján, határozatlan időre hasznosítva. Minden bérleti szerződés az önkormányzat által biztosított dolgozói kedvezményes bérleti díjon került megkötésre. A bérleti díjakból a havi bevétel összesen: 59.943,- Ft + ÁFA. A bérleti

szerződések felmondási ideje 30 nap. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építészeti szabályzata szerint Ln-1/M-3 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület.

Az ingatlan forgalmi értéke 286.730.000,- Ft + ÁFA a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. április 25. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. május 3. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. Az értékbecslést 2024. január 23. napján Bártfai László független szakértő aktualizálta, a forgalmi értéket változatlanul hagyva.

2. A Budapest VIII. kerület, **Szerdahelyi utca 9.** szám alatti, 35327 helyrajzi számon nyilvántartott, 698 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület. A Magdolna negyedben elhelyezkedő ingatlan lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Az ingatlan formája hosszanti trapéz alakú, az utcafronton téglakerítés, a szomszédos ingatlanok felől a lakóházak tűzfala és téglakerítés határolják. A felszín zúzott kavics. A telekre bejutást az utcafronton fémoszlopokra erősített fémlemez kétszárnyas, gépjármű behajtására alkalmas kapu biztosítja. Az összes közmű a telekhatáron, mérőórák nincsenek. Az ingatlanon 25 db gépkocsi-beálló hely került kialakításra, amelyből 21 db gépkocsi-beálló van bérbeadás útján, határozatlan időre hasznosítva. A bérleti díjakból a havi bevétel összesen: 145.091,- Ft + ÁFA. A bérleti szerződések felmondási ideje 30 nap. A Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed építészeti szabályzata szerint Ln-1/M-2 övezet besorolású, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület.

Az ingatlan forgalmi értéke 211.150.000,- Ft + ÁFA a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő) által 2023. április 25. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. május 3. napján jóváhagyott értékbecslés alapján. Az értékbecslést 2024. január 23. napján Bártfai László független szakértő aktualizálta, a forgalmi értéket változatlanul hagyva.

A tárgyi ingatlanok a Józsefváros közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében az ingatlanok elidegenítésre javasolt ingatlanok között szerepelnek, ennek megfelelően az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletben az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 2024. évi bevételi tervként szerepel.

A két ingatlan értékesítésére a korábbiakban már több pályázat volt kiírva, amely pályázatok eredménytelenül zárultak.

Fentiek alapján a Bizottság 159/2024. (III. 06.) és 160/2024. (III. 06.) számú határozataiban foglaltak alapján javasolja a Képviselő-testület részére a tárgyi ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az alábbi feltételek szerinti pályázatok kiírásával kapcsolatos döntés meghozatalát:

- 1.) A Karácsony Sándor utca 29. 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: 286.730.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 364.147.100,- Ft
  - e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
  - f) Az ajánlati biztosíték összege: 54.622.065,- Ft
- 2.) A Szerdahelyi utca 9. 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: 211.150.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 268.160.500,- Ft
- e) A pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb vételár
- f) Az ajánlati biztosíték összege: 40.224.075,- Ft

A vételár megfizetése egyösszegben történik. A vételár beérkezését, illetve a Budapest Fővárosi Önkormányzat és Magyar Állam, mint az elővásárlási jog gyakorló nyilatkozatának megérkezését követően történik meg az ingatlanok birtokbaadása.

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. A telekingatlanok esetében az adásvételi szerződés megkötéséig foglaló kerül megfizetésre. A foglaló 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.

Javasoljuk 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést megtárgyalta, és 159/2024. (III. 06.) és 160/2024. (III. 06.) számú határozatában felkérte elnökét arra, hogy előzőekben írottak alapján a tárgyi ingatlanra értékesítésére a Képviselő-testület által korábban kiírt pályázatok érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítására valamint a kiírt versenyeztetési eljárás lezárására vonatkozó javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé.

## **II. A betervezés indoka**

Az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletében az ingatlan értékesítéséből befolyó bevételi terv szerepel. A bevételi terv teljesítése érdekében a pályázat mielőbbi kiírása szükséges, amihez a Képviselő-testület márciusi ülésen indokolt az előterjesztés megtárgyalása és a döntéshozatal.

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

A döntés célja javaslat megtétele a Képviselő-testület részére a tárgyi ingatlan pályáztatás útján. A döntés célja javaslat megtétele a Képviselő-testület részére a tárgyi ingatlanok pályáztatás útján történő elidegenítésére vonatkozó tulajdonosi döntés meghozatala érdekében.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján a vételár összegének megfizetése esetén várható. Az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletben az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel 2024. évi bevételi tervként szerepel.

Az önkormányzati költségvetésben szereplő bevételi tervek

- Karácsony Sándor utca 29. esetében: bruttó 238.560.000,- Ft.
- Szerdahelyi utca 9. esetében: bruttó 203.200.000,- Ft.

A 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 (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 törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására.

A Rendelet 16/A. § alapján a 16. §-ban felsorolt hatáskörökben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslata alapján dönt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Rendelet 16/A. §-ában foglaltak alapján a 16. § szerinti esetekben a Képviselő-testület a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság javaslata alapján dönt.

A versenyeztetési eljárás lebonyolításának részletes szabályaira a Versenyeztetési Szabályzat rendelkezései az irányadóak.

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

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

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

A Versenyeztetési Szabályzat 6. pont p) alpontja alapján a foglaló összege 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.

A Versenyeztetési Szabályzat 96. pontja alapján az ingatlan tulajdonjogának eladására meghirdetett pályázat esetében a minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, első esetben az értébecslésben 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.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület ülése nyilvános, az SZMSZ 13. § (2) bekezdése szerint a képviselő-testületi ülések – jogszabályban meghatározott esetek kivételével

– nyilvánosak, zárt ülés elrendelésére az Mötv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezen jogszabályi rendelkezések alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozat javalat tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Karácsony Sándor utca 29. pályázat bontási jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Szerdahelyi utca 9. pályázat bontási jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Pályázati felhívás
4. számú melléklet: Karácsony Sándor utca 29. szám alatti ingatlan aktualizált értékbecslése
5. számú melléklet: Szerdahelyi utca 9. szám alatti ingatlan aktualizált értékbecslése

### I. Határozati javaslat

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) számú határozata**

#### **telekingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII. 35463 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Karácsony Sándor utca 29.** szám alatti, 1105 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 156/2023. (V. 31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja;
- 2.) a Budapest VIII. 35127 hrsz-on nyilvántartott, a Budapest VIII. 35463 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Karácsony Sándor utca 29.** szám alatti, 1105 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;
- 3.) elfogadja a Budapest VIII. 35463 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Karácsony Sándor utca 29.** szám alatti, 1105 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívást, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 286.730.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 364.147.100,- Ft,
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 54.622.065,- Ft,
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy
    - da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
    - db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
    - dc.) 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 vagy ügyvédi 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 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig;

- 4.) a 3.) pontban megjelölt pályázati felhívás 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., (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerül közzétételre.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2024. március 21.

4.) pont esetében: 2024. április 15.

## II. Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) számú határozata

#### telekingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. 35327 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Szerdahelyi utca 9.** szám alatti, 698 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére a Képviselő-testület 157/2023. (V.31.) számú határozata alapján kiírt pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja;
- 2.) a Budapest VIII. 35327 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Szerdahelyi utca 9.** szám alatti, 698 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant nyilvános, kétfordulós pályázat útján értékesíti;
- 3.) elfogadja a Budapest VIII. 35327 hrsz-on nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, **Szerdahelyi utca 9.** szám alatti, 698 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű felépítményes ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást, az alábbi feltételekkel:
  - a.) a minimális vételár: 211.150.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 268.160.500,- Ft,
  - b.) az ajánlati biztosíték összege: 40.224.075,- Ft,
  - c.) a pályázat bírálati szempontja: a legmagasabb megajánlott vételár,
  - d.) a pályázónak/vevőnek vállalnia kell, hogy

- da.) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez,
- db.) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- dc.) 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 vagy ügyvédi 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 50.000,- Ft/nap, azaz ötvenezer forint/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- 4.) a 3.) pontban megjelölt pályázati felhívás 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. (a továbbiakban: Bonyolító) ügyfélfogadásra szolgáló helyiségeiben (telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Bonyolító honlapján, továbbá az Önkormányzat és a Bonyolító számára elérhető költségmentes hirdetési felületeken, egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kerül közzétételre.

Felelős: polgármester


Határidő: 1.-3.) pontok esetében: 2024. március 21.

4.) pont esetében: 2024. április 15.

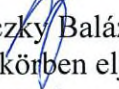
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2024. március 12.

Veres Gábor   
a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és  
Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke

Beterjesztésre alkalmas, törvényességi ellenőrzés:

  
dr. Lehoczky Balázs  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző



## Jegyzőkönyv

a Budapest VIII., Karácsony Sándor utca 29. szám alatti kivett beépítetlen terület elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

**Jelen vannak:**

Nováczki Eleonóra operatív munkatárs, pályázatbontó bizottság elnöke

Balaton Boglárka referens, a pályázatbontó bizottság tagja

Mezei Irén referens, a pályázatbontó bizottság tagja

Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr utca u. 8. szám alatti tárgyalója.

Időpont: 2023. július 11., 12 óra 00 perc

Nováczki Eleonóra elmondja, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 156/2023. (V. 31.) számú döntése alapján pályázat került kiírásra a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 29. szám alatti, 35463 helyrajzi számú, 1105 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan értékesítésére. Az ingatlan minimális vételára 286.730.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 364.147.100 Ft összegben került megjelölésre.

A pályázati felhívás 2023. június 5. és 2023. július 10. között kifüggesztésre került Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Budapest VIII., Őr u. 8. szám alatti, ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, megjelent a Józsefváros című helyi lap 2023. június 14-i számában, megtekinthető volt 2023. június 5. és 2023. július 10. között az Önkormányzat (josefvaros.hu) és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető hirdetési felületeken (ingatlan.com és vatera.hu).

Az ingatlan megtekintésére előzetes időpont egyeztetés alapján volt lehetőség, amelyre igény nem volt. A pályázati dokumentációt 2023. július 7. 11 óra 30 percig lehetett megvásárolni, az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2023. július 10. hétfő, 24<sup>00</sup> óra, a pályázat benyújtásának határideje 2023. július 11. 10<sup>00</sup> óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt érdeklődő nem vásárolta meg, így érvényes pályázat nem érkezett.

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete részére, hogy a pályázatot nyilvánítsa érvényesnek és eredménytelennek.

A pályázatbontást Nováczki Eleonóra 2023. július 11-én 12 óra 05 perckor lezárta.



Nováczki Eleonóra operatív munkatárs  
pályázatbontó bizottság elnöke



Balaton Boglárka referens  
pályázatbontó bizottság tagja



Mezei Irén referens  
pályázatbontó bizottság tagja

10/10

## Jegyzőkönyv

a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 9. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan elidegenítésére kiírt pályázat, ajánlat bontási eljárásáról

### Jelen vannak:

Nováczki Eleonóra operatív munkatárs, pályázatbontó bizottság elnöke  
Balaton Boglárka referens, a pályázatbontó bizottság tagja  
Mezei Irén referens, a pályázatbontó bizottság tagja

Helyszín: a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1084 Budapest, Őr utca u. 8. szám alatti tárgyalója.

Időpont: 2023. július 11., 12 óra 30 perc


Nováczki Eleonóra elmondja, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 157/2023. (V. 31.) számú döntése alapján pályázat került kiírásra a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 9. szám alatti, 35327 helyrajzi számú, 698 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű telekingatlan értékesítésére. Az ingatlan minimális vételára 211.150.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 268.160.500 Ft összegben került megjelölésre.


A pályázati felhívás 2023. június 5. és 2023. július 10. között kifüggesztésre került Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Budapest VIII., Őr u. 8. szám alatti, ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében, megjelent a Józsefváros című helyi lap 2023. június 14-i számában, megtekinthető volt 2023. június 5. és 2023. július 10. között az Önkormányzat (jozsefvaros.hu) és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján (www.jgk.hu), továbbá az Önkormányzat és a Lebonyolító számára elérhető hirdetési felületeken (ingatlan.com és vatera.hu).


Az ingatlan megtekintésére előzetes időpont egyeztetés alapján volt lehetőség, amelyre igény nem volt. A pályázati dokumentációt 2023. július 7. 11 óra 30 percig lehetett megvásárolni, az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje 2023. július 10. hétfő, 24<sup>00</sup> óra, a pályázat benyújtásának határideje 2023. július 11. 10<sup>00</sup> óra volt. A rendelkezésre álló határidőig a pályázati dokumentációt érdeklődő nem vásárolta meg, így érvényes pályázat nem érkezett.

A pályázatbontó bizottság javasolja a Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete részére, hogy a pályázatot nyilvánítsa érvényesnek és eredménytelennek.

A pályázatbontást Nováczki Eleonóra 2023. július 11-én 12 óra 35 perckor lezárta.

  
.....  
Nováczki Eleonóra operatív munkatárs  
pályázatbontó bizottság elnöke

  
.....  
Balaton Boglárka referens  
pályázatbontó bizottság tagja

  
.....  
Mezei Irén referens  
pályázatbontó bizottság tagja

### Pályázati felhívás

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2024. (.....) számú határozata alapján nyilvános pályázatot hirdet a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti, ..... helyrajzi számú, ..... megnevezésű, ..... m<sup>2</sup> ingatlan értékesítésére:

#### 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 hirdetőabláján, 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

- A pályázat kiírója:** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
- A pályázat Bonyolítója:** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)
- A pályázat jellege:** nyilvános, kétfordulós pályázat
- A pályázat célja:** tulajdonjog átruházás (elidegenítés)
- A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátása:** 50.000,- Ft + ÁFA, azaz 63.500,- Ft
- Az ingatlan minimális vételára:** .....,- Ft + ÁFA, azaz bruttó.....,- Ft
- Az ajánlati biztosíték összege:** .....,- Ft
- A pályázati dokumentáció és az ajánlati biztosíték befizetésének módja, számlaszám:** átutalás, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-22229762 számú számlájára
- A pályázattal érintett ingatlan megtekinthető:** 2024. .... és 2024..... között előzetes időpont egyeztetés alapján. Időpont egyeztetése a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján lehetséges (1084 Budapest, Őr u. 8., Tel.: 06-1-216-6961/106 mellék)

<b>Az ajánlati biztosíték beérkezésének határideje:</b>	2024. .... 24 <sup>00</sup> óra. Az ajánlati biztosítéknak a megjelölt határidőig a bankszámlára meg kell érkeznie.
<b>A pályázatok leadásának határideje:</b>	2024. .... 10 <sup>00</sup> óra.
<b>A pályázatok leadásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda.
<b>A pályázatok bontásának időpontja:</b>	2024. .... 10 <sup>10</sup> óra.
<b>A pályázatok bontásának helye:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., 1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. Elidegenítési Iroda. Az ajánlattevők a pályázatok bontásán jelenhetnek.
<b>A pályázat eredményét megállapító szervezet:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete, a 66/2012. (XII.13) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
<b>A pályázat elbírálásának határideje és a várható eredményhirdetés:</b>	2024. szeptember 30.
<b>A pályázati eljárás nyelve:</b>	magyar
<b>A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Elidegenítési Irodáján Tel.: 06-1-216-6961/106 mellék

### 3. A pályázattal érintett ingatlan bemutatása:

.  
.
  
.
  
.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy

- 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 ingatlant 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: 2024. november 29. 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 ingatlan 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 Versenyeztetési Szabályzat vonatkozik.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: pályázat benyújtás

II. forduló: versenytárgyalás

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

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az 5 legmagasabb érvényes ajánlatot benyújtó pályázó vehet részt. Az eljárást a bonyolító bonyolítja le, amely lebonyolításának módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtókat. A versenytárgyaláson a licitlépcső 1.000.000,- Ft.

A nyertes pályázó a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles adásvételi szerződést kötni.

Vevő köteles az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig a vételár 15 %-át megfizetni, amely összegbe az ajánlati biztosíték beleszámít. Kiíró lehetővé teszi, hogy a vevő a vételárból fennmaradó 85 % vételárhátralékot az adásvételi szerződés

- megkötésével egyidejűleg egyösszegben, vagy
- aláírását követő 60 napon belül

egyenlítse ki.

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

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőt terhelő kötelezettségek:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez,
- c) a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen 15.000.000 Ft; a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege a késedelembe esés napjától számítottan a 60 napra összesen, 7.500.000 Ft, amely kötelezettségek banki garanciaszerződés megkötésével, közjegyzői bizalmi őrzésbe vagy ügyvédi letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandók. A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Az előzőeken túl, 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 50.000 Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.
- d) a garanciaszerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek:

- 5.500,- Ft + ÁFA eljárási díj,
- 6.600,- Ft földhivatali eljárási illeték

A Kiíró kiköti továbbá, hogy

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

Az ajánlattevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Kiíró

- a) az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja, amit – az indok megjelölésével – a Kiírás közlésével megegyező helyeken, az eredeti benyújtási határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni;
- b) jogosult az ajánlattételi felhívását a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni azzal, hogy erről köteles a kiírás 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 13. § (2) bekezdése alapján, a pályázaton csak átlátható szervezet vehet részt. Az ingatlan megvásárlására vonatkozóan magánszemély érvényes ajánlat benyújtására nem jogosult.

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

## 6. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben

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

## 7. Az ajánlat tartalmi követelményei

Az ajánlattevőnek

- a) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, lakcímét/székhelyét, adószámát/adóazonosító jelét, cég esetében cégjegyzékszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát,

elektronikus levelezési címét. 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 képviselőjére 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 cégaláírási 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 közzését kéri, továbbá azt a bankszámlaszámot és a bankszámla kedvezményezettjének nevét, illetve más azonosítóját, ahova az ajánlati biztosíték (bánatpénz) visszautalását kéri, amennyiben nem nyertese a pályázatnak.

*Az ajánlat és az összes melléklet 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 borítékokra kizárólag a pályázat tárgyát kell ráírni, az alábbiak szerint:

**„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 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 kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – ajánlata elfogadása esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

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

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

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

## **11. A pályázatok bontása**

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

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

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

Az ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

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

## **12. A pályázat érvénytelenségeinek esetei**

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

- a) azt a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő után nyújtották be.

- b) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni, korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, stb.) nem teljesítette.
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.
- d) a kiírásban szereplő adatokat, igazolásokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása (adó-, vám-, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége),
- e) az ajánlat nem felel meg a kiírásban meghatározott feltételeknek vagy az ajánlattevő nem tett a kiírásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- f) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- g) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem 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 előre bocsátásával, 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 vételásra 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 Versenyzetési Szabályzat rendelkezései szerint kerülhet sor.**

#### **16. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2024. szeptember 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 ingatlan megtekinthető 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 1 216-6961/106 mellék.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, továbbá a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden 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, 2024. ....

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviselésében  
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: Értékbecslések

„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 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, ..... szám alatti telekingatlan értékesítése - pályázat”**

**AJÁNLATI ÖSSZESÍTŐ**

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

Megajánlott vételár: .....Ft

Budapest, .....

.....  
pályázó aláírása/cégszerű aláírás



„Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti telekingatlan értékesítése - pályázat”

**NYILATKOZAT**

Alulírott .....  
.....

(társaság neve) képviselőként 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 részeken a megfelelő aláhúzással jelölendő.

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



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, .....** szám alatti ingatlanokat előzetesen egyeztetett időpontban megnéztem, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismertem.

### 8.) A kézbesítés helyéről és bankszámlaszámáról

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 kéretlen (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



**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, Ór 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 ..../2024. (.....) számú határozatában foglaltak alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki a **Budapest VIII. kerület .... hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, ..... utca. .... szám alatt található ingatlan értékesítésére.**
- 1.2. A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete ..../2024. (.....) számú határozata szerint vevő lett.

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

**Címe:** Budapest VIII. kerület, ..... utca .....

**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 küldeményrel 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. Eladó kiköti, vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának harmadik személy részére történő átruházásához a beépítési kötelezettség teljesítéséig eladó hozzájárulása szükséges. Eladó abban az esetben adja hozzájárulást a továbbértékesítéshez, amennyiben a harmadik fél vállalja a jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeket. Amennyiben vevő elmulasztja eladó hozzájárulását kérni, eladó vevőn követeli a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését.  
Felek rögzítik, hogy eladó hozzájárulása nem szükséges az ingatlan harmadik személy részére történő vevő általi továbbértékesítéséhez, amennyiben az ingatlanra vevő a jogerős használatba vételi engedélyt megszerezte, és ezt az eladó felé hitelt érdemlő módon igazolta.
- 3.5. 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 Eladót 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 rögzítettek kivül a továbbiakban per-, teher- és igénymentesek, azon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná.
- 4.3. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az 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, azaz ..... forint + ..... forint 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, továbbá 2024. .... napján ..... Ft + ..... forint ÁFA, azaz ..... forint + ..... forint ÁFA összeget vételárelőleget. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy **az ajánlati biztosíték és vételárelőleg jogcímét foglaló jogcímre** változtatják, így felek a befizetett bruttó ..... Ft összeget foglalónak fogadják el (a továbbiakban: **foglaló**). Előbbiek alapján tehát **Vevő foglaló jogcímén 2024. .... 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 tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.
- Tekintettel arra, hogy az ajánlati biztosíték összege a pályázatról való döntés napjával vált az ÁFA tv. 59. § (1) bekezdése alapján meghatározott előleggé, 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 vételárhátralék 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 vég számla 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 kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően beépíti. Amennyiben a beépítést szabályozó bármely rendelkezés a teljesítés időtartama alatt módosul, vevő az ingatlan beépítése tekintetében az akkor hatályos rendelkezések szerint köteles eljárni. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- a) az ingatlan birtokbaadásától számított 3 éven belül jogerős építési engedélyt szerez.
  - b) az ingatlan birtokbaadásától számított 7 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.
- 6.2. Az ingatlan beépítési feltételei:  
Az ingatlan övezeti besorolása: .....

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

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTEK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet, illetve a teljesítés időpontjában hatályos rendelkezések 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 50.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű 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 vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe vagy ügyvédi letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettségének eleget tett, a ..... Bank/közjegyző/ügyvéd 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/ügyvéd 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: 2024. november 29. 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 értékárnytalanságon 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 információs szabadságról 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 összegű eljárási díjat, és 6.600,- Ft 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, 2024. ....

.....  
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, 2024. ....

....  
okiratkészítő ügyvéd

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2024. ....

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető



**„Budapest VIII. kerület, ..... 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. Amennyiben az ajánlattevő az adásvételi szerződésbe beilleszti a módosítási javaslatait, azt korrektúrával kell jelölni, és a dokumentációhoz csatolni kell.)

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 kézjeggyével köteles ellátni.

Az ajánlatnak folyamatos sorszámozással kell rendelkeznie.

A borítékon nem szerepelhet a benyújtóra vonatkozó jelzés.

Az ajánlatot egy eredeti példányban kell benyújtani.

A borítékon a következő szöveget kell és lehet feltüntetni: **„Budapest VIII. kerület, ..... 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 vételára és az ajánlati biztosíték befizetésénél a közlemény rovatba a következőt kell beírni: **ajánlati biztosíték ..... 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 bizonylat 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

Nem kell a pályázati ajánlathoz csatolni:

1. A pályázati dokumentáció részét képező adásvételi szerződés tervezetét, amennyiben az nem tartalmazza az ajánlattevő korrekktúrával jelölt módosítási javaslatait.

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

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

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

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



JGK-0000743418

4. sz. melléklet  
Hét 470/2021 Htd

MSZ 20230502

  
**GRIFTON**

1 **R**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 29. telek (Hrsz.: 35463)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 29. szám (Hrsz.:35463) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2023. április 25.

Józsefvárosi Gazdálkodási Községi Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023 MÁJ 05.	iktatószám: LHE/2023-18223
ügyintéző	
melléklet	



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Karácsony Sándor u. 29.  
HRSZ: 35463

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.  
Értékbecslő: Toronyi Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 259.484 Ft/m<sup>2</sup>  
A telek forgalmi értéke: 286.730.000 Ft  
Az ingatlan likvidációs értéke: 214.730.000 Ft  
Dátuma: 2023. április 25

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

--	--

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	259.484,-	Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	286.730.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	214.730.000,-	Ft

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

Budapest, 2024. JAN 23

Bártfai László  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

1032

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

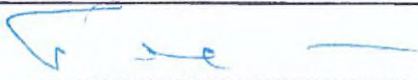
Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett beépítetlen terület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Teleptülés (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 29.  
Hrsz. : 35463**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos(ok) : VIII. Kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő(k) : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : Kivett beépítetlen terület  
Közmű-ellátottság : víz, csatorna, többi közmű telekhatáron  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterület : 1.105 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító és jövedelem alapú érték megállapítása  
Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. április 25.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 259.484,-Ft  
Az ingatlan forgalmi értéke : 286.730.000,-Ft  
azaz Kettőszáznyolcvanhatmillió-hétszázharmincezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 214.730.000,-Ft  
azaz Kettőszáztizennégymillió-hétszázharmincezer forint

Budapest, 2023. április 25.

Készítette:

2023 MÁJ 03.

**Grifon Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664  
Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 29. szám alatti, 35463 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékének megállapításával.

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

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a jövedelem alapú maradványelvű módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 20.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. április 14.)
- térképmásolat
- Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Karácsony Sándor utca 29.
Helyrajzi szám	: 35463
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 1.105 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: Vezetékjog 30 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT;

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utcában, a Magdolna utca és a Kálvária tér között lévő üres építési telek. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A teleken víz és csatorna közmű megtalálható, villany és gáz a telekhatáron található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, illetve trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Karácsony Sándor utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35463 hrsz-ú földrészlet 1105 m<sup>2</sup> nagyságú.  
A telek 'Ln-1/M-3' övezeti besorolású, mely lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A rajta fekvő ingatlan korábban elbontották. Formája téglalap alakú, az utcafronton kerített, baloldaltól a szomszédos többszintes társasház tűzfala határolja. A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron villany és gáz közművek megtalálhatóak. A telken kizárólag víz és csatorna található. A vizsgált ingatlan az utcafronton fémoszlopokra feszített drótháló kerítéssel lezárt. Ezen a részen van a fémszerkezetű, kétszárnyas kapu, mely biztosítja a telekre történő gépjárműforgalmat. Az ingatlan jelenleg hasznosított, gépkocsi parkolóknak bérbeadott.



### **Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:50 m-en belül
gépkocsi parkolás	:telken belül, utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:200 m-en belül

### **Közművek**

elektromos energia	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva

Az ingatlan övezeti besorolása szerint 'Ln-1/M-3' jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosuló, zártudvaros beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zártosuló**
- Maximális beépítés terepszint felett: **50 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **70 %**
- Maximális szinterületi mutató: **3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- Maximális építmény magassága: **21,0 méter**
- Zöldfelület minimális mértéke: **20 %**

Az övezetben épület:

- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális és közösségi, szórakoztató,
  - e) szállás jellegű, munkásszállás,
  - f) igazgatási, iroda,
  - g) vendéglátó,
  - h) sport,
  - i) önálló parkolóház, mélygarázs
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

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

##### *4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -15 % árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (Ln-1/M-3) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 29. szám alatti (35463 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:

**306.750.000,- Ft,**

azaz

**Háromszázhatmillió-hétszázötvenezer forint**

összegben számszerűsítettük.

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

**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor utca 29. 1 105 Ln-1/M-3 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Dózsai S. utca 1230 Ln-1/O-1 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Dobozai utca 2 276 Ln-1/M-3 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Lejza utca 901 Ln-1/M-3 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdóha utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 Ln-1/O-2 övezeti besorolási telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Jellemzők Közmvésettség Ajánlati ár F+ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	telken és telekhatáron	telken 520 000 000 2023 ing.com/33298870	telken 498 750 000 2023 ing.com/32638834	telken 240 000 000 2023 ing.com/32829553	telekhatáron 349 900 000 2023 ing.com/33307222	telken 320 000 000 2023 ing.com/33307222
	Fajlagos kínálati ár (Fv/m <sup>3</sup> )	422 764	219 134	266 371	434 658	347 072
	Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) beépíthetőség (3) használhatóság (4) közmvésettség (5) ajánlati vagy eladási ár (6)	hasonló 0% hasonló 0% nagyobb -10% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	hasonló 0% nagyobb 10% hasonló 0% azonos 0% rosszabb 5% ajánlat -15%	hasonló 0% hasonló 0% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%	hasonló 0% kiseb -5% nagyobb -5% azonos 0% rosszabb 5% ajánlat -15%	hasonló 0% hasonló 0% nagyobb -5% azonos 0% hasonló 0% ajánlat -15%
	A piaci korrekció mértéke összesen	-2,5%	0%	-1,5%	-20%	-20%
	Korrigált fajlagos eladási árak (Fv/m <sup>2</sup> )	317 073	219 134	226 415	347 727	277 657
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Fv/m <sup>2</sup> )	277 601				
	Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	306 750 000				
	Az ingatlan becslött likvidációs értéke	214 730 000				
		<b>Háromszázhatmillió-hétszázötvenezer forint</b>				
		<b>Kettőszázötvenegymillió-hétszázharmincezer forint</b>				

#### 4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

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

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

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

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

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

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

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 17/2022.(V.26.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 55 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 6 emelet szintszámú épület helyezhető el. A vizsgált ingatlan hátsó telekhatárán 18,8 m mélységben kötelező zöldfelületként fenntartandó részt ír elő a szabályozási terv.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 70 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Karácsony Sándor utca 29. szám (35463 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**240.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszáznegyvenmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

### Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	1 105 m <sup>2</sup>
Övezet jele	Ln-1/M-3
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	70 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	50 %
Legkisebb zöldfelületi arány	20 %
Szintterületi határérték	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	21,0 m
Építménymagasság legfeljebb	21,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	774 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	553 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	3 868 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	4 144 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	696 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	3 287 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	470 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	235 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	2 747 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	211 m <sup>2</sup>
Közös területek	329 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	165 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	165 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	55 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	3 443 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	37 db
Felszíni parkolóhelyek száma	18 db

## 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 29. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakásterület			2 747 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület			211 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert			165 m <sup>2</sup>
Közös területek			329 m <sup>2</sup>
Eladható tároló			165 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs			444 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló			215 m <sup>2</sup>
Lakásszám			55 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek			576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók			300 000 Ft/db
Építési költség közös területek			220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen			2 019 049 153 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	60 571 475 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	40 380 983 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	60 571 475 Ft
Tervezés díja – kiviteli tervek	Az építési költség	2,0 %-a	40 380 983 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	80 761 966 Ft
<b>Összes költség</b>			<b>2 301 716 034 Ft</b>





Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	3 053	2 747	2 747	1 000 000	2 747 306 250	2 616 482 143
Üzletek	235	211	211	1 000 000	211 331 250	166 402 559
Érkély/terasz	165	165	165	500 000	82 419 188	78 494 464
Tároló	183	165	165	500 000	82 419 188	64 896 998
Garázs	774	696	37	6 000 000	222 000 000	174 803 150
Parkoló	29	18	18	3 000 000	53 838 375	42 392 421

3 143 471 735

**A 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 29. szám alatti ingatlan értéke DCF**

Évek		2023	2024	2025	Összesen
		építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya		30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel		943 041 521	1 257 388 694	943 041 521	3 143 471 735
<b>Finanszírozás</b>					
Hitelfelvétel		1 097 689 723	513 511 501	0	1 611 201 224
Kumulált hitelfelvétel		1 097 689 723	1 611 201 224	1 611 201 224	
Hitel törlesztés		471 520 760	628 694 347	510 986 116	1 611 201 224
Kumulált hitel törlesztés		471 520 760	1 100 215 107	1 611 201 224	
Átlagos hitelállomány		548 844 861	804 337 919	255 493 058	
Kamatköltség	7%	18 884 678	56 303 654	17 884 514	93 072 846
Hitel folyamatok egyenlege		607 284 285	-171 486 500	-528 870 630	
<b>Kiadások</b>					
Beruházás		1 568 128 175	733 587 859	0	2 301 716 034
Kumulált beruházás		1 568 128 175	2 301 716 034	0	
Marketing költségek	3,0%	28 291 246	37 721 661	28 291 246	94 304 152
Cash flow		-46 093 616	314 592 674	385 879 644	
Diszkonttényező	7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték		-44 560 380	284 231 979	0	
Maradványérték					
Cash flow-k jelenértéke		240 000 000			
Telek területe, m <sup>2</sup>		1 105			
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>		217 195			
			Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>	

50

#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant 2023. április 20-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte. Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. április 14-i e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	306 750 000 Ft	240 000 000 Ft
<b>Egyeztetett piaci érték</b>	<b>286 730 000 Ft</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 29. szám alatti (35463 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**286.730.000 Ft-ban,**  
azaz


**Kettőszáznyolcvanhatmillió-hétszázharmincezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2023. április 25.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6,  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/200**



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2023. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Józsefváros városrészei  
Magdolna negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kerületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/146962/2023

2023.04.14

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35463 helyrajzi szám**

1086 BUDAPEST VIII.KER. Karácsony Sándor utca 29.

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 1105 (m2) törölő határozat: 1090/2/2019/19.03.25

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1105	0.00	

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III R É S Z**

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

VezetékJog

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

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

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József körút 53

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 1090/1/2019/19.02.19

törölő határozat: 1090/3/2019/19.10.01

Felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

58



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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.17 09:11:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35463

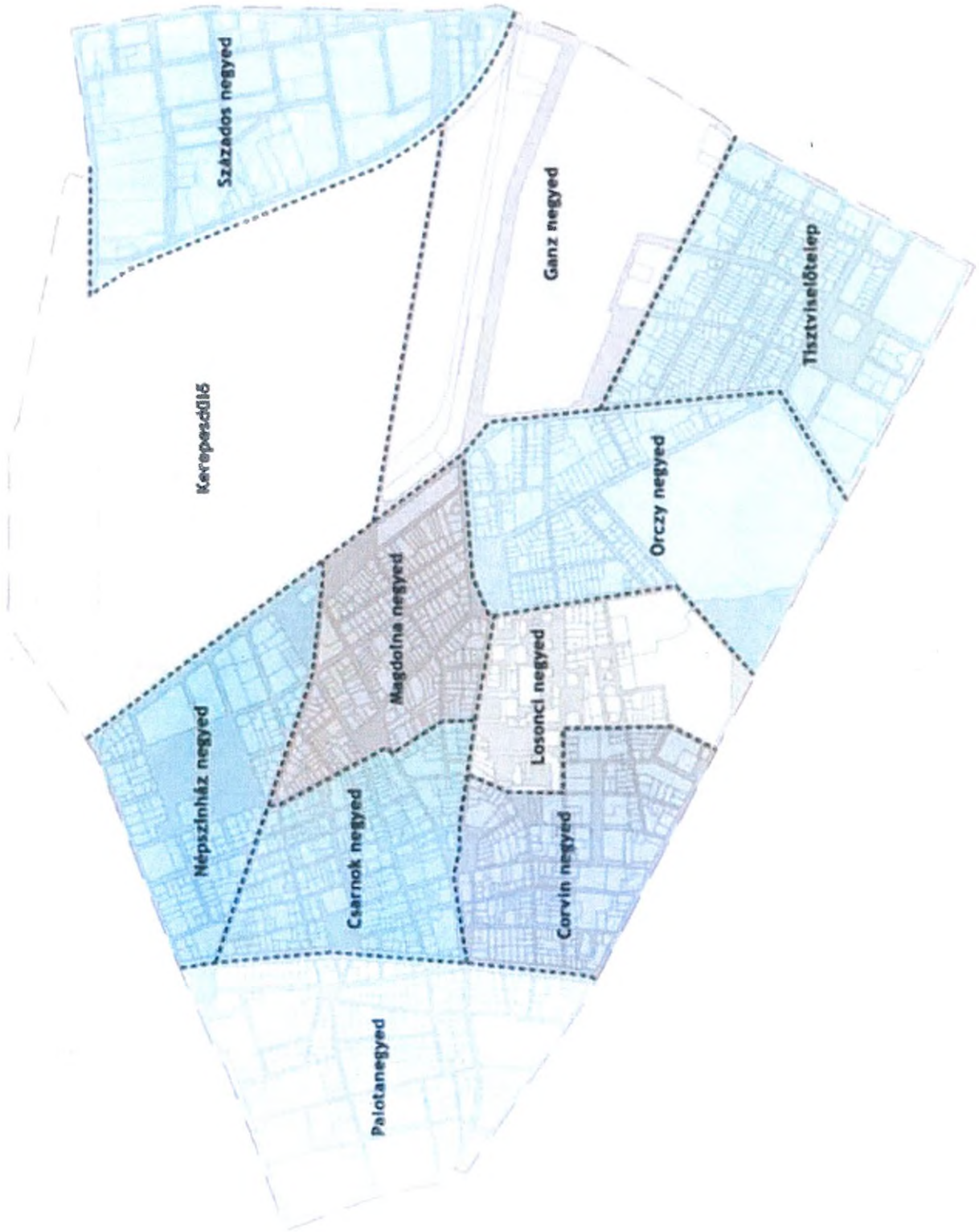
Megrendelés szám: 9000/2797/2023

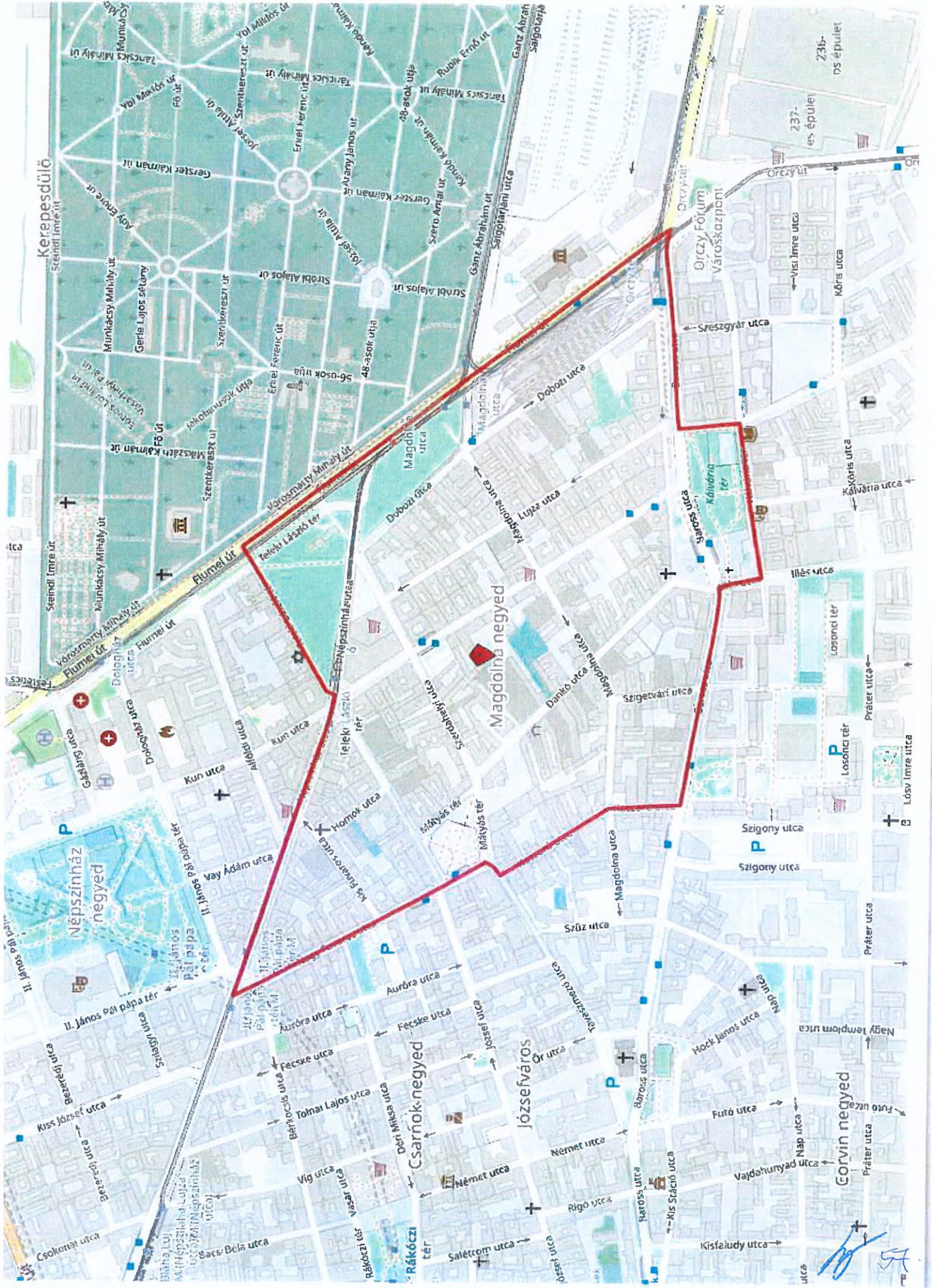
Méretarány: 1 : 1000



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

*Handwritten signature*  
55





Kerespesdülő

Steiudi Imre út

Munkácsy Mihály út

Gerla Lajos sétány

Szentkereszti út

Szabó Alajos út

Erdei Ferenc út

Ab-ások útja

56-ások útja

Magdolna út

Dobozai út

Városmarkty Mihály út

Flóruer út

Városmarkty Mihály út

Flóruer út

Dobozai út

Magdolna út

Károlyi út

Lujza út

Dankó út

Magdolna út

Szigetvári út

Illés út

Losonci tér

Práter út

Lósv Imre út

Szigony út

Szigony út

Szűz út

Törvényszéki út

Auróra út

Fecske út

Népszínház negyed

II. János Pál pápa tér

Szabó Alajos út

Vay Ádám út

Kun út

Alföldi út

Kun út

Tejkei László tér

Életpécsérvárosi út

Hornok út

Mányás tér

Mányás tér

Mányás tér

Szerdahelyi út

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Magdolna negyed

Csarnoknegyed

Rákóczi tér

Vig út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Vasút út

Józsefváros

Német út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Rigó út

Görvín negyed

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Futó út

Handwritten signature and initials





58.



A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.



**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület  
(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)  
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet  
Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTEK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § (1) E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) M=1:2000,
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei,

## 6. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

8. § (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mutató szerinti zöldfelület nem burkolható le, és tárolási célra nem használható.
- (2) Az 1. mellékletben „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területeken
- a) épület – ideértve a 26. § (3) bekezdés szerinti terepszint alatti beépítést is - és burkolt felület nem helyezhető el,
  - b) a vízáteresztő burkolt felületek aránya
    - ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 20%;
    - bb) magánhasználatú rendeltetés esetén legfeljebb 10%;
  - c) minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> után egy darab fát kell ültetni.
- (3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db közepes vagy nagy lombozatot növelő fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 1 m<sup>3</sup> termőföld biztosításával.
- (4) Az övezeti határértékben előírt legkisebb zöldfelületi arány a teljesértékű (alá nem épített) zöldfelület mellett tetőkerttel is biztosítható, mely esetben
- a) a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
  - b) a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület.
- (5) A telek zöldfelületének előírt mértékét nem kell biztosítani zártudvar üvegtetős lefedése esetén.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti esetben, amennyiben az épület lapostetős kialakítású, azon a gépészettel nem érintett rész legalább 80%-án zöldtetőt kell kialakítani.

## IV. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

#### 7. Telekalakítással kapcsolatos előírások

9. § (1) Nyúlványos (nyeles) telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási- sport-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs és zöldterület céljára alakítható ki.
- (2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.
- (3) Az Ln-T jelű építési övezetekben telekcsoportot újraosztani, telket felosztani – a KÉSZ egyéb rendelkezése hiányában - csak műszakilag megosztható, önálló szerkezetű épületek jogi elkülönítéséhez szabad.
- (4) A közmű műtárgyak, a közösségi közlekedés megállói és ehhez kapcsolódó egyéb építmények (így különösen az akadálymentesítést szolgáló liftek) elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

28. § (1) A *szabadonálló* beépítési mód építési helyét – ha a rendelet övezeti előírásai és az SZT másképpen nem határozza meg – az alábbi méretek határozzák meg:

- a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,
- b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3 m,
- c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzata legnagyobb párkánymagasságával azonos méretű, de legalább 6,0 m.

(2) A *zárt sorú beépítési mód* szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha

- a) az SZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
- b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

### 25. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

29. § (1) Zárt sorú beépítési módú építési övezetben az építmény beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része abban az esetben vehető igénybe, ha

- a) a telken az SZT-én nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész és a beépítés megtartandó értékes fát, facsoportot nem veszélyeztet,
- b) a megoldás a főépítési konzultáció során támogatott.

(2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely, ha nem kerül külön feltüntetésre az SZT-én, akkor

- a) megegyezik
  - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
  - ab) az SZT-én feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
- b) az épület közterületi telekhatár felőli homlokzati síkjának legalább 50%-ban az építési vonalra állított függőleges síkra kell illeszkednie.

(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható

- a) épületköz vagy épülethézag létesítése,
- b) épület hátra léptetése,
- c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

(4) Zárt sorú beépítésnél közterületről nyíló módon új lakás, egyéb szálláshely, magánszálláshely rendeltetési egység, illetve új szállás jellegű önálló rendeltetési egység szobája nem létesíthető.

(5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 m – közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 m - távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat, kivéve a (9) bekezdés alapján utólagosan létesített liftet és hozzávezető folyosót.

(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának – a benyúló épületrész nélkül – az 5 métert el kell érnie.

(7) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő meglévő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az (5) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

34. § (1) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

35. § (1) Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

- (4) A hátsókerth mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközők kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

- b) a Kisfaludy utca és Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg,
- (4) A Vt-V/C-3 jelű építési övezet a Corvin mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol
- az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
  - a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5.§ (2) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A Corvin köz Kt-Gy jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.
- (6) A K-Eü/C-1 jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az 1. mellékleten a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.
- 60. § (1)** A Zkp/C-Fk és a Zkp/C-Kk jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol
- a Zkp/C-Fk övezet területén díszburkolatos gyalogos közteret kell létesíteni.
  - a Zkp/C-Kk övezet területén játszókeretet, pihenőkeretet kell létesíteni.
- (2) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
- (3) A Zkp/C-Kk övezet területe kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

#### 48. Magdolna negyed (M)

- 61. § (1)** Az előírások hatálya a Koszorú utca - Mátyás tér nyugati oldala - Nagy Fuvaros utca - Népszínház utca - Teleki László tér északnyugati oldala - Fiumei út - Baross utca - Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala - Baross utca által határolt területre terjed ki.
- (2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pont alpontjai tartalmazzák.
- 62. § (1)** Az Ln-1/M-1 és az Ln-1/M-2 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.
- (2) Az Ln-1/M-3 jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.
- (3) Az Ln-1/M-Kk jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közkertek övezete, ahol csak játszókeret, pihenőkeret, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterület határán kerítést kell létesíteni.
- 63. § (1)** A Vi-1/M-1 jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén
- a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
  - a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
    - telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
    - üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (2) A Vi-3/M-1 jelű építési övezet - Teleki téri piac - területén



1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 29. telek Hrsz.:35463



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja

Vizsgált ingatlan bejárata



Telek

2023. április 20.

*Handwritten signature*  
GG

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 29.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



JGK-0000743426

5.2. melléklet  
M. 20230302



R

GRIFTON

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szerdahelyi utca 9. telek (Hrsz.: 35327)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 9. szám (hrsz.:35327) alatti, Önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. április 25.

Józsefvárosi Gondálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023 MÁJ 05.	iktatószám: JHE1908-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Handwritten signature

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: Szerdahelyi u. 9.  
HRSZ: 35327

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.  
Értékbecslő: Toronyi Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 302.507 Ft/m<sup>2</sup>  
A telek forgalmi értéke: 211.150.000 Ft  
Az ingatlan likvidációs értéke: 143.650.000 Ft  
Dátuma: 2023. április 25

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 302.507,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 211.150.000,- Ft  
Likvid forgalmi érték: 143.650.000,- Ft

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

Budapest, 2024.

2024 JAN 23

Bátfai László  
Bátfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

1/fo

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

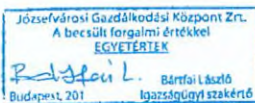

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett beépítetlen terület

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szerdahelyi utca 9.  
Hrsz. : 35327**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos(ok) : Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő(k) : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : Kivett beépítetlen terület  
Közmű-ellátottság : villany, többi közmű telekhatáron  
Tulajdoni hányad : 1/1  
Alapterület : 698 m<sup>2</sup>**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító és jövedelem alapú érték  
megállapítása  
Eredeti értékelés fordulónapja : 2023. április 25.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 302.507,-Ft  
Az ingatlan forgalmi értéke : **211.150.000,-Ft**  
azaz *Kettőszáztizenegymillió-százötvenezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **143.650.000,-Ft**  
azaz *Száznegyvenhárommillió-hatszázötvenezer forint*

Budapest, 2023. április 25.

Készítette:

E O. CVM SZOZ  
2023. MÁJ. 03.**Grifon Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 9. szám alatti, 35327 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékének megállapításával.

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

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a jövedelem alapú maradványelvű módszert alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 20.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2023. április 14.)
- térképmásolat
- Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Szerdahelyi utca 9.
Helyrajzi szám	: 35327
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Terület	: 698 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Szerdahelyi utcában, a Mátyás tér és a Karácsony Sándor utca között lévő üres építési telek. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

A telken villany, a telekhatáron gáz, víz és csatorna közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Szerdahelyi utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 35327 hrsz-ú földrészlet 698 m<sup>2</sup> nagyságú. A telek 'Ln-1/M-2' övezeti besorolású, mely főleg lakófunkciójú övezetbe illeszkedik. Felszíne sík, a tulajdoni lapon szereplő megnevezése „kivett beépítetlen terület”, természetben üres építési telek. Formája hosszanti trapéz alakú, az utcafronton téglakerítés, a szomszédos ingatlanok felől a lakóházak tűzfala és téglakerítései határolják.

A felszín zúzott kavicsos. A telekhatáron minden közmű elérhető. A vizsgált ingatlanra az utcafronton fémoszlopon lévő fémlemezes, kétszárnyas kapu biztosítja a telekre történő bejutást a gépkocsik számára. Az ingatlan jelenleg gépkocsi parkolónak hasznosított.

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:telken belül, utcán
alapvető fogyasztási cikkek vásárlási lehetősége	:100 m-en belül

**Közművek**

elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva

Az ingatlan övezeti besorolása szerint 'Ln-1/M-2' jelű, nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően keretes beépítésű lakóterület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **500 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú**
- Maximális beépítés terepszint felett: **60 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **85 %**
- Maximális szintterületi mutató: **3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- Maximális építmény magassága: **21,0 méter**
- Zöldfelület minimális mértéke: **15 %**

Az övezetben épület:

- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális és közösségi, szórakoztató,
  - e) szállás jellegű, munkásszállás,
  - f) igazgatási, iroda,
  - g) vendéglátó,
  - h) sport,
  - i) önálló parkolóház, mélygarázs
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.



#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

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

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

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

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

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, ezért -15 % árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület lakóterületi építési övezetébe (Ln-1/M-2) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

**A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 9. szám alatti (35327 hrsz-ú) ingatlan értékét kerekítve:**

**205.220.000,- Ft,**

**azaz**

**Kettőszázötmillió-kettőszázhuszezer forint**

összegben számszerűsítettük.

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

**A földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca 9. 698 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Dobozi utca 2 276 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Körös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Lajza utca 901 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Sárkány utca 922 Ln-1/O-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 15 méter.
Jellemzők Közneveltségi Ajánlati ár Ft-ban Ajánlati ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	telken és telekhatáron	498 750 000 2023 ing.com/32638834	315 000 000 2023 ing.com/33166737	240 000 000 2023 ing.com/32829553	349 900 000 2023 ing.com/33307222	320 000 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		219 134	453 237	266 371	434 658	347 072
Korrekció tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) beépíthetőség (3) használatosság (4) közneveltségi (5) ajánlati vagy eladási ár (6)		0% 10% -5% 0% 5% -15%	0% 0% -5% 0% 0% -15%	0% 0% -5% 0% 0% -15%	0% 0% 0% 0% 5% -15%	0% 0% 0% 0% 0% -15%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-20%	-20%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		208 178	362 590	213 097	391 193	295 011
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		294 014				
Az ingatlan becslt piaci forgalmi értéke		205 220 000				
Az ingatlan becslt likvidációs értéke		143 650 000				
		<b>Kettőszázötvenmillió-kettőszázhuszszáz forint</b>				
		<b>Százegyvenhárommillió-hatszázötvenezer forint</b>				

#### 4.3 Az ingatlan értéke jövedelem alapú megközelítéssel

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

A számítás eredményét alapvetően három főbb tényező befolyásolja:

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

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

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

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

A számítások alapjául szolgáló többször módosított 17/2022.(V.26.) számú önkormányzati rendelet szerinti övezeti besorolás szerinti mutatók szolgáltak.

Az ingatlan övezeti besorolásának megfelelő maximális beépítést valószínűsítettük. A tervezett épületegyüttes összesen 35 db, 30 – 75 m<sup>2</sup>-es, többségében 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakóegységet foglal magába. A szabályozási tervnek megfelelően az építménymagasság és a teremgarázs szükséglet alapján mélygarázsszint + fszt. + 6 emelet szintszámú épület helyezhető el.

A gépkocsik elhelyezésére terepszint alatti garázst és felszíni parkolót terveztünk. A terepszint alatt 85 %-os beépítés erejéig terveztünk teremgarázst és lakásonként 3 m<sup>2</sup> tárolót. Az erkélyek, teraszok mérete az átlagosan 50 m<sup>2</sup>-es lakásoknál lakásonként 3 m<sup>2</sup>-rel kalkuláltunk. Az épület és az épületen belül a lakások elhelyezését, ill. az épület anyaghasználatát szintén nem részleteztük. A kivitelezési költségek tervezésekor átlagos szerkezetű és igény szintű épületet tételeztünk fel.

**A részletes számítások alapján a jövedelemalapú módszer alkalmazásával a Budapest, VIII. ker., Szerdahelyi utca 9. szám (35463 hrsz.) alatti ingatlan értékét kerekítve:**

**225.000.000,-Ft**

azaz

**Kettőszázhuszonötmillió forint**

összegben állapítottuk meg.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

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

### Az építési projekt alapadatai

megnevezés	megengedett m <sup>2</sup> , db, %
Telek területe	698 m <sup>2</sup>
Övezet jele	Ln-1/M-2
Beépítési mód	Z
Telek legkisebb területe	500 m <sup>2</sup>
Telek legkisebb szélessége	18 m
Legnagyobb beépítettség (terepszint alatt)	85 %
Legnagyobb beépítettség (terepszint felett)	60 %
Legkisebb zöldfelületi arány	15 %
Szintterületi határérték	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság legalább	21,0 m
Építménymagasság legfeljebb	21,0 m
Bruttó beépítés terepszint alatt	593 m <sup>2</sup>
Bruttó beépítés terepszint felett	419 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület	2 443 m <sup>2</sup>
Maximális szintterület (építménymagasság alapján)	3 141 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint alatt	534 m <sup>2</sup>
Nettó beépítés terepszint felett	2 077 m <sup>2</sup>
Földszinti bruttó terület	297 m <sup>2</sup>
Földszinti üzletek bruttó területe	148 m <sup>2</sup>
Lakások nettó összterülete	1 735 m <sup>2</sup>
Üzletek nettó összterülete	133 m <sup>2</sup>
Közös területek	208 m <sup>2</sup>
Erkély/terasz (3 m <sup>2</sup> /lakás)	104 m <sup>2</sup>
Tárolók (3 m <sup>2</sup> /lakás)	104 m <sup>2</sup>
Lakásszám (50 m <sup>2</sup> /lakás)	35 db
Teljes nettó beépítés parkolóval	2 269 m <sup>2</sup>
Teremgarázshelyek száma	37 db
Felszíni parkolóhelyek száma	0 db

## 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 9. szám alatti ingatlan

### A fejlesztés nettó költségei

Területi adatok			
Eladható lakástertület			1 735 m <sup>2</sup>
Eladható üzlet terület			133 m <sup>2</sup>
Eladható terasz, loggia, kert			104 m <sup>2</sup>
Közös területek			208 m <sup>2</sup>
Eladható tároló			104 m <sup>2</sup>
Eladható teremgarázs			444 m <sup>2</sup>
Eladható felszíni parkoló			0 m <sup>2</sup>
Lakásszám			35 db
A fejlesztés költsége			
Bontási költség			0 Ft
Építési költség - lakás			576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - üzletek			576 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - erkély/terasz			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség - tároló			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség teremgarázs			230 000 Ft/m <sup>2</sup>
Építési költség felszíni parkolók			300 000 Ft/db
Építési költség közös területek			220 000 Ft/m <sup>2</sup>
Bontási és építési költség összesen			1 272 184 729 Ft
Közművek és közműnyilatkozatok	Az építési költség	3,0 %-a	38 165 542 Ft
Műszaki ellenőrzés, szakértői díjak	Az építési költség	2,0 %-a	25 443 695 Ft
Tervezés díja – engedélyes tervek	Az építési költség	3,0 %-a	38 165 542 Ft
Tervezés díja – kivitelezési tervek	Az építési költség	2,0 %-a	25 443 695 Ft
Beruházói díj, tartalékkeret	Az építési költség	4,0 %-a	50 887 389 Ft
<b>Összes költség</b>			<b>1 450 290 591 Ft</b>

Funkciók	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Nettó terület (m <sup>2</sup> )	Eladható terület (m <sup>2</sup> ; darab)	Bruttó eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> ; Ft/db)	Értékesítés bruttó bevétele	Értékesítés nettó bevétele
Lakások	1 928	1 735	1 735	1 100 000	1 908 942 750	1 818 040 714
Üzletek	148	133	133	1 150 000	153 516 375	120 879 035
Erkély/terasz	104	104	104	550 000	57 268 283	54 541 221
Tároló	116	104	104	550 000	57 268 283	45 093 136
Garázs	593	534	37	6 000 000	222 000 000	174 803 150
Parkoló	-	-	-	3 000 000	-	-

2 213 357 257

**A 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 9. szám alatti ingatlan értéke DCF módszerrel**

Évek	2023	2024	2025	Összesen
	építés kezdete			
Értékesített lakások / garázsok / üzletek aránya	30%	40%	30%	
Összes nettó bevétel	664 007 177	885 342 903	664 007 177	2 213 357 257
<b>Finanszírozás</b>				
Hitelfelvétel	691 644 431	323 558 983	0	1 015 203 414
Kumulált hitelfelvétel	691 644 431	1 015 203 414	1 015 203 414	
Hitel törlesztés	332 003 588	442 671 451	240 528 374	1 015 203 414
Kumulált hiteltörlesztés	332 003 588	774 675 040	1 015 203 414	
Átlagos hitelállomány	345 822 215	466 086 402	120 264 187	
Kamatköltség 7%	11 899 066	32 626 048	8 418 493	52 943 607
Hítelfolyamatok egyenlege	347 741 777	-151 738 517	-248 946 867	
<b>Kiadások</b>				
Beruházás	988 063 473	462 227 118	0	1 450 290 591
Kumulált beruházás	988 063 473	1 450 290 591	0	
Marketing költségek 3,0%	19 920 215	26 560 287	19 920 215	66 400 718
Cash flow	3 765 266	244 816 981	395 140 095	
Diszkonttényező 7%	1,03	1,11	0,00	
Cash Flow jelenérték	3 640 020	221 190 195	0	
Maradványérték				
Cash flow-k jelenértéke	225 000 000			
Telek területe, m <sup>2</sup>	698			
Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	322 350			
		Átlagos lakásméret	50 m <sup>2</sup>	



#### 4.4 A tárgyi ingatlan értékének megállapítása

Az értékelést készítő szakértő az ingatlant kívülről 2023. április 20-án megtekintette. A szakértő az ingatlant a körülmények figyelembevételével elvárt szemrevételezéssel felmérte.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2023. április 14-i e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján azonosítottuk.

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

Alkalmazott módszerek	Piaci összehasonlító módszer	Hozam alapú módszer
Súlyozás	70%	30%
Piaci érték	205 220 000 Ft	225 000 000 Ft
Egyeztetett piaci érték	211 150 000 Ft	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a Budapest VIII. ker., Szerdahelyi utca 9. szám alatti (35327 hrsz-ú) ingatlan piaci értékét:

**211.150.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Kettőszáztizenegymillió-százötvenezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2023. április 25.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664



**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/200**



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2023. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Józsefváros városrészei  
Magdolna negyed térképe  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Józsefváros Kertületi Építési Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/146947/2023

2023.04.14

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35327 helyrajzi szám**

1086 BUDAPEST VIII.KER. Szerdahelyi utca 9.

**I R É S Z**

Földrészlet területe változás előtt: 698 (m2) törlő határozat: 481/1/2008/08.02.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	698	0.00

- Kivett beépítetlen terület

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 62931/1/2013/13.03.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 42762/1994/1994.01.29

törlő határozat: 62931/1/2013/13.03.06

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

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

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62931/1/2013/13.03.06

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 42762/1994/1994.01.29

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

*Handwritten signature*

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

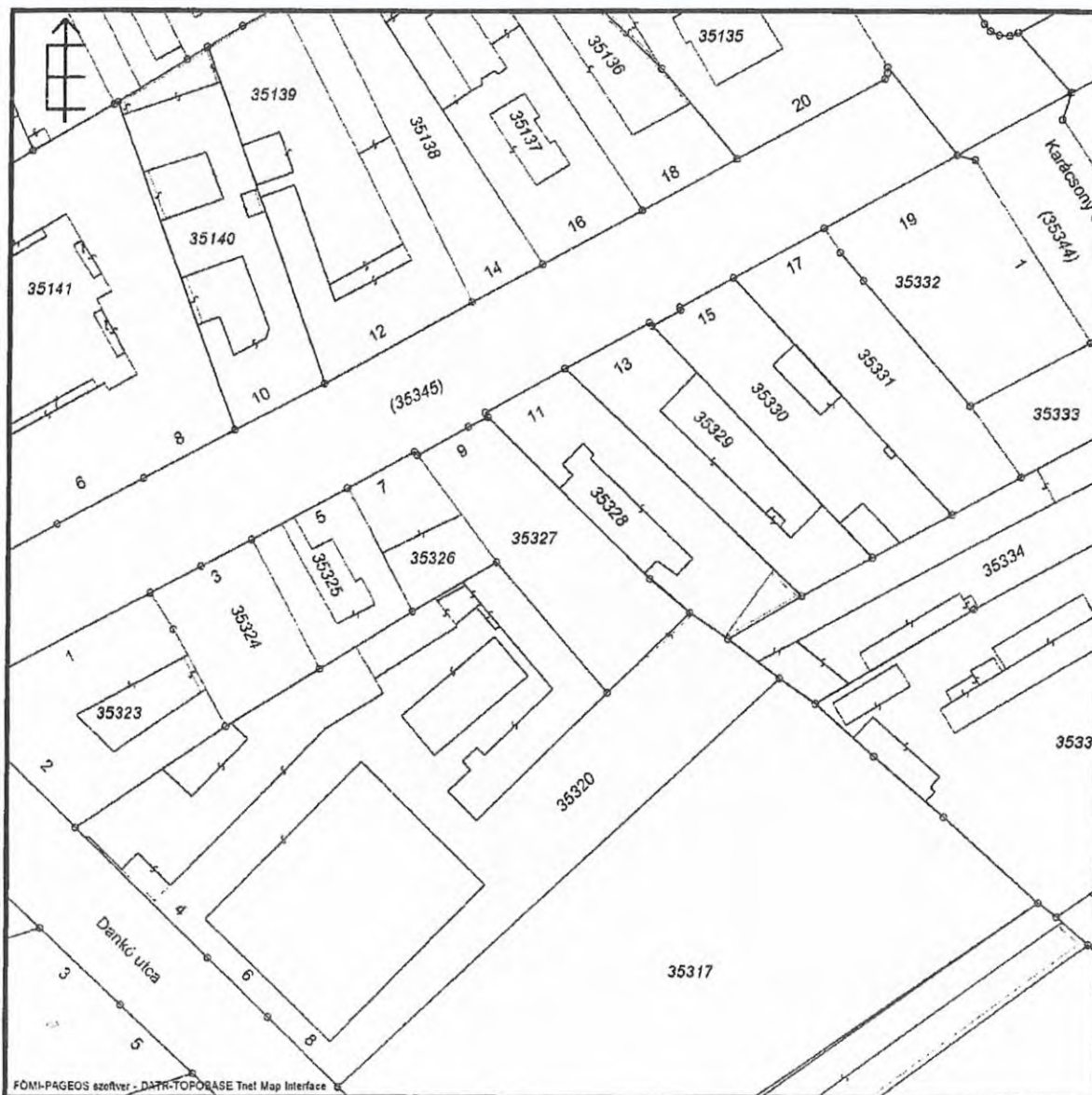
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.17 09:13:36

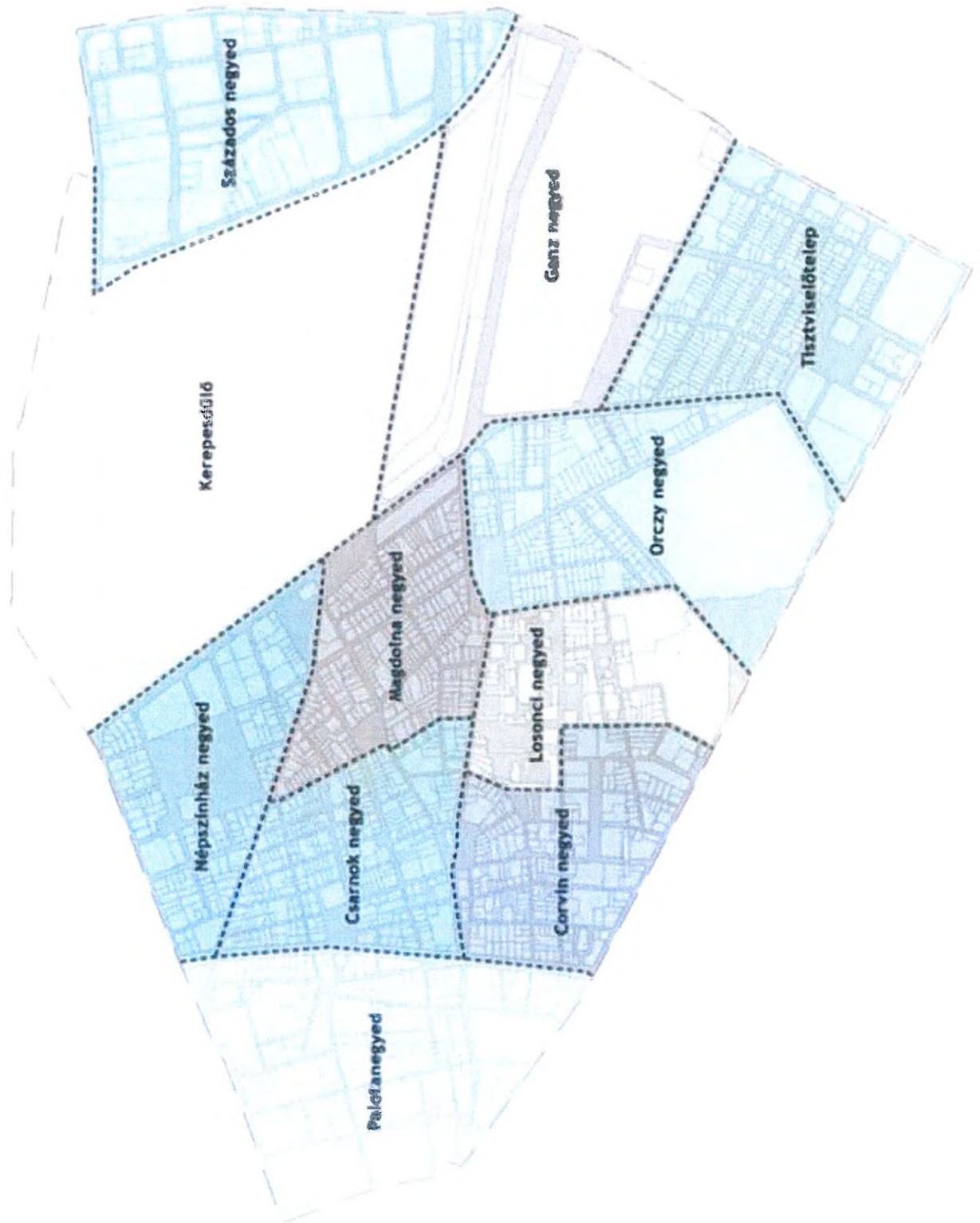
Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 35327

Megrendelés szám: 9000/2799/2023

Méretarány: 1 : 1000



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











18 91

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2022. május 26.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**17/2022. (V. 26.) önkormányzati rendelete**

**a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út –  
Nagyvárad tér – Üllői út által határolt terület**  
**(Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed)**  
**Kerületi Építési Szabályzatáról\***

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembe vételével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet**  
**Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a József körút – Népszínház utca – Teleki László tér - Fiumei út – Orczy tér – Orczy út – Nagyvárad tér – Üllői út (Csarnok negyed, Corvin negyed, Magdolna negyed, Orczy negyed és Losonci negyed) által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településképp védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. §<sup>1</sup> (1) E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

\* Egységes szerkezetben a módosító 5/2023.(II.23.) ör-rel.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**IX. fejezet**  
**Nagyvárosias lakóterület**

**29. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) és a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**34. § (1)** Az Ln-1 és az Ln-2 jelű nagyvárosias lakóterületek városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű, munkásszállás,
- f) igazgatási, iroda,
- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsó kertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) önálló hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) Önálló hulladéktartály-tároló előkertben nem létesíthető, kivéve a kerítéssel egybeépített legfeljebb 6m<sup>2</sup> beépített területű hulladéktárolót.

**35. § (1)** Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Zártudvaros beépítés esetén – eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek

- a) földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
  - aa) kereskedelmi rendeltetés és teremgarázs létesítése, ezek vegyes alkalmazása esetén,
  - ab) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén;
- b) szint alatti beépítésének mértéke mélygarázs létesítése esetén – az eltérő építési övezeti előírások kivételével - elérheti a 100%-ot a 26.§ előírásainak figyelembevételével.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

- (4) A hátsókerth mélysége – az SZT egyéb előírásának hiányában -
- 40 méternél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
  - 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
  - 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
  - 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.
- (5) A felső szint beépítési mértéke - a már meglévő épület utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- (6) Az építési övezetek területén
- új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület földszintjén és első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb  $1,0 \text{ m}^2/\text{telekm}^2$  lehet,
  - önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.
- (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (9) Az Ln-1 és az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.
- (10) Kialakult állapot esetén - az épület átalakítása, bővítése során - a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
  - a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
  - a lakóépület kivételével a földszinti belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
  - felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető legfeljebb  $10 \text{ m}^2$ -rel,
  - a pinceszintek parkolás céljából összeköthetőek a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

### 30. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az Ln-T jelű építési övezet a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, melyek a lakótelep ellátását szolgáló intézmények elhelyezését is lehetővé teszik.

- (2) Az SZT eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépület
- földszinti (fogadószinti) gépjármű és gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be, de a gyalogos átjárók időbeli korlátozással lezárhatók,
  - az úszótelkes épület telke nem keríthető le, közhasználat számára megnyitottként tartandó fenn még abban az esetben is, ha a telek vagy ennek egy része lekeríthető lenne,
  - a telken áthaladó meglévő közművek átvezetésének lehetőségét abban az esetben is biztosítani szükséges, ha ez az ingatlan-nyilvántartásban nincsen bejegyezve.
- (3) Új gépjárműtároló önállóan csak terepszint alatt létesíthető.

- b) a Kisfaludy utca és Futó utca közötti passzázs nem szüntethető meg,
- (4) A Vt-V/C-3 jelű építési övezet a Corvin mozi kialakult beépítésű építési övezete, ahol
- az épület és a környezetében lévő közterület telkét a kialakult állapot szerint, az úszótelekre vonatkozó szabályok szerint szükséges rendezni,
  - a telek nem beépített, közhasználatra megnyitott részén az 5.§ (2) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (5) A Corvin köz Kt-Gy jelű övezetbe sorolt közterülete – a történelmi emlékhely és a közterületet határoló épületek építési jogának sérelme nélkül – szint alatt beépíthető.
- (6) A K-Eü/C-1 jelű építési övezet zárt sorú beépítésű, ahol az 1. mellékleten a telekhatár mentén kijelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen kívül a teljes telekterület építési hely, amely a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint építhető be, azzal, hogy az építési övezetben az utcai párkánymagasság a Szigony utca mentén álló meglévő magasabb épületszárny párkánymagasságát elérheti, de nem haladhatja meg.
60. § (1) A Zkp/C-Fk és a Zkp/C-Kk jelű övezetek a Corvin sétány és a Horváth Mihály téren kialakult fásított köztér és közkert övezetei, ahol
- a Zkp/C-Fk övezet területén díszburkolatos gyalogos közteret kell létesíteni.
  - a Zkp/C-Kk övezet területén játszókertet, pihenőkertet kell létesíteni.
- (2) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
- (3) A Zkp/C-Kk övezet területe kerítéssel lekeríthető, azonban csak az éjszakai időszakra zárható be.

#### 48. Magdolna negyed (M)

61. § (1) Az előírások hatálya a Koszorú utca - Mátyás tér nyugati oldala - Nagy Fuvaros utca - Népszínház utca - Teleki László tér északnyugati oldala - Fiumei út - Baross utca - Kálvária tér keleti, déli és nyugati oldala - Baross utca által határolt területre terjed ki.
- (2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pont alpontjai tartalmazzák.
62. § (1) Az Ln-1/M-1 és az Ln-1/M-2 jelű építési övezetek jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésűek.
- (2) Az Ln-1/M-3 jelű építési övezet jellemzően kialakult beépítésű zártudvaros vagy keretes beépítésű.
- (3) Az Ln-1/M-Kk jelű övezet a lakóterület egyes telkein kialakított közterületek övezete, ahol csak játszókert, pihenőkert, közösségi kert alakítható ki. Az övezet közterület határán kerítést kell létesíteni.
63. § (1) A Vi-1/M-1 jelű építési övezet – jelenleg a Baross utcai villamos remíz – területén
- a jelenlegi használat fennmaradásáig építési tevékenység a működés fenntartásához szükséges mértékben végezhető,
  - a telephely funkcióváltásánál, új beépítésénél a helyi védett épületeket figyelembe kell venni,
    - telkenként legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egységet lehet létesíteni, a külön jogszabály keretei között,
    - üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (2) A Vi-3/M-1 jelű építési övezet - Teleki téri piac - területén

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 9. telek HRSZ 35327



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafronti bejárata

Telek



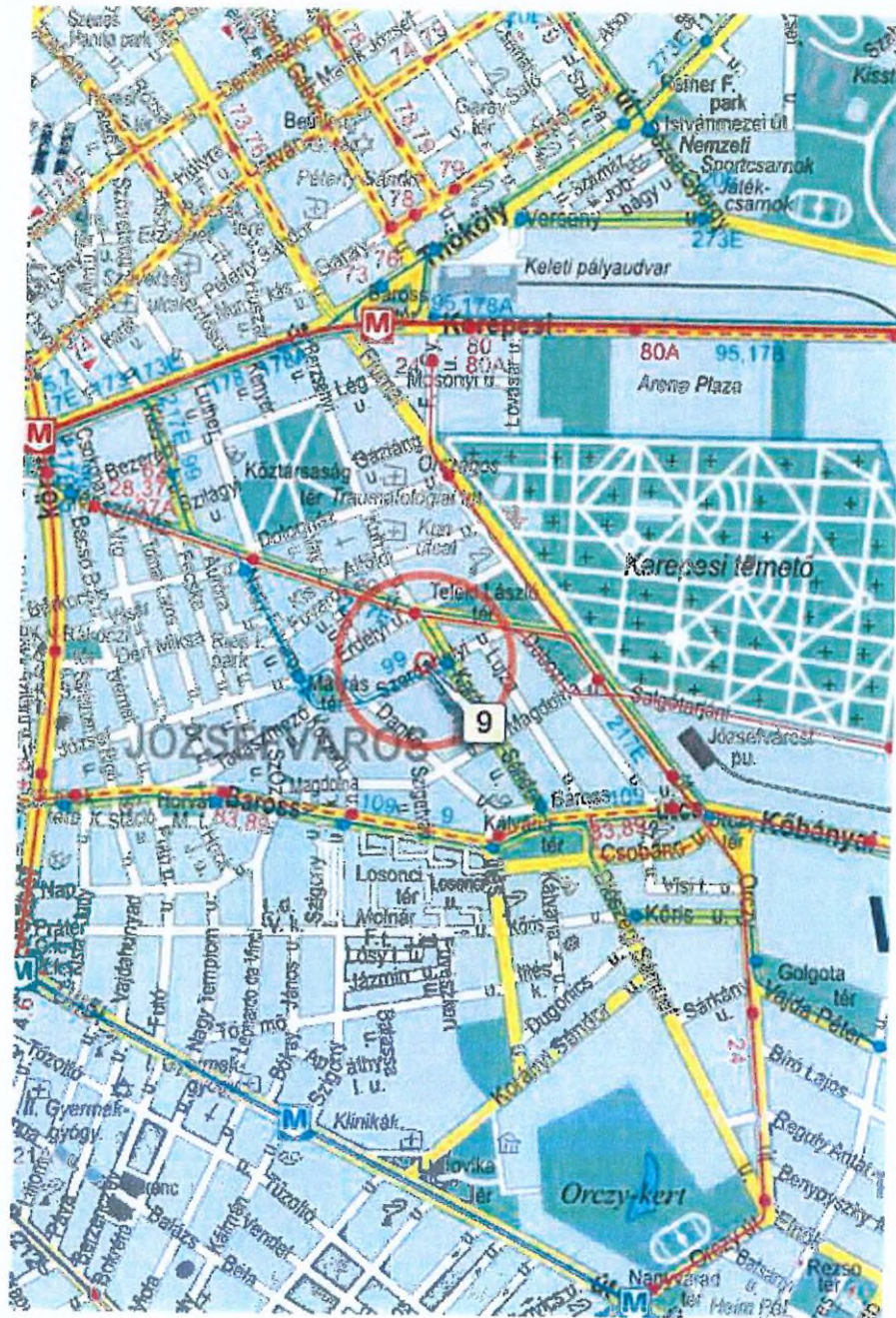
Telek

Villanyóra

2023. április 20.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi u. 9.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*