

226/2008

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest XVI. kerület Ostoros út -
Alsómalom utca sarkán elhelyezkedő
115601/63 hrsz-ú ingatlanra
elővásárlási jognyilatkozat

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII. 28.) Fővárosi Közgyűlési rendelet (Fővárosi Vagyonrendelet) 54. §-ában a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (továbbiakban: BFVK Zrt.) felhatalmazást kapott a Fővárosi Önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonával kapcsolatos, értékesítési célú vagyongazdai feladatok ellátására.

A BFVK Zrt. a Fővárosi Vagyonrendelet 40. § (6) bekezdésében, és a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között létrejött keretszerződés 5.2 (b) iii pontjában foglaltaknak megfelelően lebonyolította az értékesítésre irányuló versenyeztetést, elvégezte a döntéshozatalhoz szükséges előkészítő munkákat, és a versenyeztetés eredményére vonatkozó döntési javaslatát a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága, mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv elé terjesztette.

A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága 639/2008. (09. 30.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XVI. kerület Ostoros út - Alsómalom utca sarkán elhelyezkedő 115601/63 hrsz-ú, 881 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan árverése érvényes és eredményes. Az árverés nyertese a Portofió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (székhelye: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. III/7., KSH szám: 14120417-6810-113-01, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-889824, képviseli: Örkényi Tibor ügyvezető) Az ingatlan vételára: 13.400.000,- Ft + 2.680.000,- Ft ÁFA.

A BFVK Zrt. a szerződéssel kapcsolatos iratokat elővásárlási jognyilatkozat megtételére – 45 napos határidővel – megküldte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének. (1. számú melléklet)

A 115601/63 hrsz-ú ingatlan L4-XVI/CS1 övezeti besorolású (többlakásos, csoportházak lakóterület). Az építési övezeti paramétereket a 2. számú melléklet tartalmazza.

A Gázművek Zrt-től kapott térképi tájékoztatás szerint az Ostoros úton 110 PE növelt kisnyomású vezeték kiépített, az ingatlan telekhatára előtt 1 méterre leágazás kiépített, az Alsómalom utcában nagy középnyomású vezeték kiépített. A rákötés feltételeit, a rendelkezésre álló idő rövidege miatt nem tudjuk csatolni. Szolgáltató az energiaigény függvényében ad felvilágosítást. (3. számú melléklet)

A Vízművektől telefonon kapott tájékoztatás szerint az Alsómalom utcában, és az Ostoros úton a vízvezeték kiépített. A Vízművek Zrt-től a vízvezetékre való rákötés feltételeit, a rendelkezésre álló idő rövidege miatt nem tudjuk csatolni. Szolgáltató az energiaigény függvényében ad felvilágosítást.

A ELMŰ Zrt-től kapott térképen látható, hogy az Ostoros úton kötegelte hálózat, az Alsómalom utcában kábeles hálózat kiépített. A hálózatra való rákötés feltételeit a

rendelkezésre álló idő rövidsége miatt nem tudjuk csatolni. Szolgáltató az energiaigény függvényében ad felvilágosítást. (4. számú melléklet)

A Kerületfejlesztési Iroda szóbeli tájékoztatása szerint az Alsómalom utcában, az Ostoros úton a csatorna kiépített. (5. számú melléklet)

Az ingatlan előtt az Ostoros úton és az Alsómalom utcában 2007. évben csomópont bővítés, és aszfaltozás történt. A szilárd burkolatú útra 2012. december 31-ig útburkolat bontási tilalom van.

A 2008. évi költségvetés a 115601/63 hrsz-ú ingatlan megvásárlásra fedezetet nem biztosított. Amennyiben a Képviselő-testület elővásárlási jogával élni kíván, úgy a jognyilatkozat megtételét, valamint a Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt. és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat közötti adásvételi szerződés megküldését követően, 5 munkanapon belül az adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár összegét a Fővárosi Önkormányzat számlájára át kell utalni.

A Felsőmalom utca – Vágás utca kereszteződésében lévő 115601/11 hrsz-ú ingatlant 2007. június 12-én a Fővárosi Önkormányzattól a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, elővásárlási jogával élve, megvásárolta. Az ingatlant később Önkormányzatunk bruttó 22.218,- Ft/m²-es áron értékesítette.

A Budapest XVI. kerület Ostoros út – Alsómalom utca satkán elhelyezkedő 115601/63 hrsz-ú ingatlanra elkészült az értékebecslés, mely szerint az ingatlan értéke: 13.400.000,- Ft, azaz tizenhárommillió négyszázezer forint. (6. sz. melléklet)

Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv 39.§ értelmében:

39. § (1) Az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

(2) A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX.28.) rendelet 13. § (1) bek. a) pontja, valamint 14. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„13. § (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére illetve, egyéb módon történő hasznosítására vagy megterhelésére, valamint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét:

a) ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékebecslés alapján;”

„14. § (1) Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló minősített szótöbbséget igénylő döntés (a bérlet vásárlás kivételével, mely a GTB hatásköre) az illetékes bizottság véleményének kikérése után, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A döntést megelőzően a GTB véleményét minden esetben, tízmillió Ft értékhatár felett a PKEB véleményét is ki kell kérni.

(2) Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog érvényesítéséről a Képviselő-testület dönt. Az elővásárlási jogról való döntés során az (1) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben dönteni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

„A” alternatíva:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrészt a Portofolió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (székhelye: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. III/7., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-889824, képviseli: Örkényi Tibor ügyvezető), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület 115601/63 hrsz alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 13.400.000,-Ft + 2.680.000,-Ft ÁFA – tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával élni kíván.

A Képviselő-testület a vételár fedezetére a 2008. évi költségvetésben, a lakásalap be nem folyó bevételek fedezetére, tartalék keret terhére biztosít fedezetet.

Felkéri a polgármestert a jognyilatkozat és az adásvételi szerződés aláírására, valamint a fedezet költségvetési rendeletben történő átvezetésére, a 2008. évi költségvetés III. számú módosítása alkalmával.

Határidő: - a jognyilatkozat aláírására 2008. november 20.
- költségvetés II. számú módosítása

Felelős: Kovács Péter polgármester
(33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) értelmében minősített szótöbbséget igényel)

HATÁROZATI JAVASLAT

„B” alternatíva:

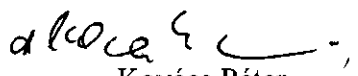
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrészt a Portofolió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft (székhelye: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. III/7., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-889824, képviseli: Örkényi Tibor ügyvezető), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület 115601/63 hrsz alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 13.400.000,-Ft + 2.680.000,-Ft ÁFA – tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felkéri a polgármestert az elővásárlási lemondó nyilatkozat megtételére.

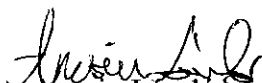
Határidő: 2008. november 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(33/2004. (IX. 28.) rendelet 14. § (1) értelmében minősített szótöbbséget igényel)

Budapest, 2008. október 15.


Kovács Péter
polgármester,

Láttam:


Ancsin László
jegyző

Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. Elővásárlási jognyilatkozattal kapcsolatos iratok
2. KVSZ melléklet
3. Gázra vonatkozó térkép
4. Elektromos hálózatra vonatkozó térkép
5. Csatornázásra vonatkozó térkép



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Rt.

1091 Budapest, Üllői út 45. Postai cím: 1450 Budapest 9. Pf. 106.

Telefon: (36-1) 456-9010, 456-9020, 456-9030 Fax: (36-1) 456-9027

www.bfvk.hu • E-mail: vagyon@bfvk.hu



Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

Kovács Péter úr,
polgármester

Budapest
Havashalom u. 43.
1163

Hiv.sz.: BFVK-...../K/2008.

Üi.: Barborik Krisztina

Tárgy: Bp. XVI., Ostoros út – Alsómalom u.
sarkán elhelyezkedő, 115601/63 hrsz-ú
ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat megkérése

*Kondéki
2008.10.14
SOS*

1/1. melléklet

Tisztelt Polgármester Úr!

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII. 28.) sz. Fővárosi Közgyűlési Rendelet (Vagyonszerződés) 54. §-ában a BFVK Zrt felhatalmazást kapott a Fővárosi Önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonával kapcsolatos, értékesítési célú vagyongazdálkodási feladatok ellátására.

Tekintettel a fenti felhatalmazásra a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között 2008. február 18. napján Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) jött létre, amelyben a BFVK Zrt. – a Vagyonszerződéssel összhangban – általános értékesítési megbízást kapott az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező testülete által a BFVK Zrt. részére értékesítési célú vagyongazdálkodásra átadott, az Értékesítési szerződés 4/A és 4/B mellékletében felsorolt forgalomképes ingatlanok tárgyában.

A Budapest, XVI. ker. Ostoros út - Alsómalom u. sarkán elhelyezkedő, 115601/63 helyrajzi számú, 881 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a keretszerződés 4/B. mellékletében szerepel.

Társaságunk az ingatlan nyilvános árverés keretében történő értékesítését határozta el.

A BFVK Zrt. a Vagyonszerződés 40. § (6) bekezdésében és a keretszerződés 5.2 (b) iii. pontjában foglaltaknak megfelelően lebonyolította az értékesítésre irányuló versenyeztetést, elvégezte a döntéshozatalhoz szükséges előkészítő munkákat, és a versenyeztetés eredményére vonatkozó döntési javaslatát a Gazdasági Bizottság, mint a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv elé terjesztette.

A Gazdasági Bizottság 639/2008 (09.30.) sz. G.B. határozata alapján úgy döntött, hogy az ingatlan árverése érvényes és eredményes. Az árverés nyertese a **PORTOFÓLIÓ Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft.**, melynek székhelye: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. III/7., KSH szám: 14120417-6810-113-01, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-889824), képviselője Örkényi Tibor ügyvezető, **13.400.000,-Ft + 2.680.000,-Ft ÁFA**, azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint + Kétfélmillió-hatszáznyolcvanezer forint ÁFA vételárral. A Gazdasági Bizottság az előterjesztéshez csatolt adásvételi szerződés tervezettel egyező tartalommal, az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően jóváhagyta az ingatlan értékesítését a PORTOFÓLIÓ Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft. részére.

Az 1991. évi XXXIII. tv. 39. §-ában foglaltak szerint T. Önkormányzatuk tárgyi ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joggal bír.

Kérjük, hogy a mellékelt, a Gazdasági Bizottság és a Vevő meghatalmazott ügyvédje szignójával ellátott, adásvételi szerződés alapján, az elővásárlással összefüggő jognyilatkozatukat 45 napon megtenni szíveskedjenek.

Amennyiben az 1991. évi XXXIII. tv. 39. §-ában biztosított elővásárlási jogukkal élni kívánnak, úgy 5 banki napon belül az adásvételi szerződésben foglalt teljes vételár összegét a Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963 sz. számlájára átutalni szíveskedjenek.

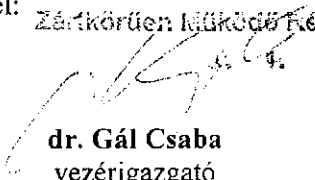
Kérjük továbbá, hogy a döntésről szóló *határozat négy eredeti, hiteles példányát* Társaságunk részére megküldeni szíveskedjenek.

Tájékoztatjuk T. Polgármester Urat, hogy amennyiben jognyilatkozatukat 45 napon belül nem teszik meg, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal élni nem kívántak.

Melléklet: 1 pld adásvételi szerződés másolat,
1 pld Gazdasági Bizottság határozat kivonat másolata,
1 pld tulajdoni lap másolat,
1 pld Térképmásolat

Budapest, 2008. október 7.

Üdvözlettel: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen működő részvénytársaság


dr. Gál Csaba
vezérigazgató

1/2

TERVEZET

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELETÉBEN

Eladó

képviselésében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt., mint megbízott (Budapest, IX., Üllői út 45. II/220.)

és a

Portofolió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 8. III. em.7., cégjegyzékszám: Cg.01-09-889824, adószám: 14120417-2-41, statisztikai számjel: 14120417-6810-113-01) képviseli: **Örkényi Tibor** ügyvezető, mint vevő

Vevő


között

**A Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal által Budapest, XVI. ker. belterület, 115601/63 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 881 m² területű ingatlan
1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában**

Budapest, 2008. _____

Eladó


Vevő


Ellenjegyző ügyvéd

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	4
2.	A SZERZŐDÉS TÁRGYA	6
3.	VÉTELÁR	7
4.	A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE	8
5.	SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS	8
6.	VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI	10
7.	BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA	10
8.	ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL	11
9.	HATÁLYBALÉPÉS	11
10.	TITOKTARTÁS	12
11.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	12

MELLÉKLETEK

1. Az ingatlanhányad tulajdoni lapja
2. Az ingatlanhányadot ábrázoló térképmásolat
3. Az ingatlanhányadra vonatkozó terhek listája
4. A bejegyzési engedély mintája
5. A törlési engedély mintája
6. A Fővárosi Önkormányzat által az Eladó részére kiállított meghatalmazás mintája

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

tervezet

Amely létrejött

egyrészt a

Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzsszáma: 490012, adószáma: 1-5490012-2-41, KSH szám: 15490012-8411-32-101), mint eladó (**Eladó**)

képviselében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; telephely: 1091 Budapest, IX., Üllői út 45. II/220., KSH szám: 10754078-7415-11-401; adószám: 10754078-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-041884), képviseli: **dr. Gál Csaba** vezérigazgató, megbízott vagyongazda

másrészről a

Portofolió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1136 Budapest, Hegedűs Gy. U. 8. 3. em.7., cégjegyzékszám: Cg.01-09-889824, adószám: 14120417-2-41, KSH szám: 14120417-6810-113-01) képviseli: **Örkényi Tibor** ügyvezető, mint vevő (**Vevő**)

(az Eladó és a Vevő külön-külön a **Fél**, együttesen a **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint.

ELŐZMÉNYEK

- I. A BFVK Zrt. a Budapest Főváros Önkormányzatával 2008. február 18. napján Vagyongazdálkodási feladatok ellátására vonatkozó megbízási keretszerződést (**Keretszerződés**) írt alá. A Keretszerződés hatályba lépésével, annak feltételei, a 75/2007. (XII. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési Rendelet (**Vagyondöntés**), valamint a jelen szerződéshez 6. számú Mellékletként csatolt Meghatalmazás alapján Eladó a Keretszerződésben meghatározott, és az árverési dokumentációban pontosan megjelölt. **Budapest, XVI. kerület, belterület, 115601/63 helyrajzi számú, természetben a Budapest, XVI. kerület Ostoros út – Alsómalom utca sarkán lévő, 881 m² területű, forgalomképes ingatlan értékesítésre jogosult, megbízott vagyongazdája.**
- II. A Keretszerződés 4/A. számú melléklete szerint az Ingatlan Eladó BFVK Zrt-nek értékesítésre átadott vagyonába tartozik.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

A Keretszerződés alapján Eladó 2008. szeptember 8. napján versengő ajánlat kérésű eljárás keretében a **Budapest, XVI. kerület Ostoros út – Alsómalom u. sarkán lévő, 115601/63 helyrajzi számú ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadának értékesítését határozta el. A Gazdasági Bizottság a számú határozatával (**Eredményhirdető Bizottsági Határozat**) a BFVK Zrt. által lefolytatott versengő ajánlattételi eljárás eredményeként, a Bontóbizottság előterjesztése alapján jóváhagyta az Ingatlan Vevő részére történő értékesítését.

- III.** Felek között az Eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szöveggörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

ÁFA jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által a nyilvános árverésen az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett kötelező erejű ajánlatot.

Bejegyzési Engedély jelenti a BFVK Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az Ingatlan-nyilvántartási Törvény 29.§-ában foglalt feltételeknek megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő Ingatlan feletti kizárólagos tulajdonjogának vétel jogcímén az Ingatlanhányad tulajdoni lapjára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Birtokbaadás jelenti az Ingatlan birtokbaadását az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokbaadás Napja jelenti a Vételár Megfizetésének Napját követő 5. munkanapot.

Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

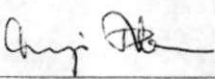
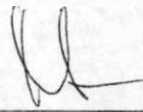
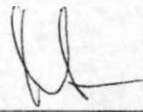
Eladó bankszámlája jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10201006-50021963 számú önkormányzati alszámláját.

Gazdasági Bizottsági Határozat jelenti a Gazdasági Bizottság számú, az Ingatlan Vevő részére történő értékesítéséhez hozzájáruló határozatát.

Foglaló a jelen szerződés 4.1. pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Földhivatal jelenti a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatalt.

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

 _____ Eladó	 _____ Vevő	 _____ Ellenjegyző ügyvéd
---	--	--

Ingatlan jelenti a Budapest 1. sz. Körzeti Földhivatal által Budapest, XVI. kerület, Ostoros út – Alsómalom u. sarkán elhelyezkedő, 115601/63 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, összesen 881 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

Ingatlan-nyilvántartási Törvény jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelettel, illetve ezek módosításait.

Helyi Önkormányzat jelenti a Budapest XVI. kerület Önkormányzatát.

Gazdasági Bizottság jelenti a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságát.

Meghatalmazás jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára, 2008. február 18-án kiállított meghatalmazást, amely a Keretszerződés rendelkezéseivel összhangban a BFVK Zrt. meghatalmazza az Ingatlan értékesítésére.

Árverési Dokumentáció jelenti a BFVK Zrt. által 2008. július hó 28. napján az Ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános árverés részletes feltételeit és bírálati szempontjait tartalmazó dokumentumot.

Árverési Eljárás jelenti az Eladó által **2008. augusztus 28-án** az Ingatlan értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános árverést.

Polgári Törvénykönyv jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt és annak módosításait.

Törlési Engedély jelenti a Vevő jelen szerződés megszűnése esetén kiadandó azon nyilatkozatát, amellyel hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal törölje az Ingatlan tulajdoni lapjáról a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, illetve a Vevő tulajdonjogát abban az esetben, ha az Ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés megszűnése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Vagyondekret jelenti a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2008. (XII.28.) Főv. Kgy. rendeletet vagy az azt hatályon kívül helyező vagy módosító rendeletet.

Vevő bankszámlája jelenti a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401000-00021143-00000007 számú számláját.

Vételár a jelen szerződés 3.1. szakaszában került meghatározásra.

Vételárhátralék jelentése a jelen szerződés 4.1 (c) pontjában került meghatározásra.

Vételár Megfizetésének Napja jelentése a jelen szerződés 4.2. pontjában került meghatározásra.

1.2 További értelmezési szabályok

A jelen szerződés 1.1. szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

- (a) a szakasz- és bekezdés-címek és a mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- (b) az Előzményekre, egyes szakaszokra, bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen szerződés eltérően rendelkezik;
- (c) a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendők, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását, kiterjesztését is, illetve minden más hatályos eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni;
- (d) az egyes fejezetekbe, szakaszokba való besorolás nem befolyásolja a jelen szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;
- (e) valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más íratra (beleértve a jelen szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították, megváltoztatták, kiegészítették, hatályukat felfüggesztették vagy megújították;
- (f) az „ideértve” és a „különösen” kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint
- (g) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját vagy engedményesét is.

1.3 Mellékletek

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés mellékletei a következők:

- | | |
|--------------------|---|
| 1. számú Melléklet | Az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata |
| 2. számú Melléklet | Az Ingatlan ábrázoló térképmásolat |
| 3. számú Melléklet | Elővásárlási jognyilatkozat |
| 4. számú Melléklet | A Bejegyzési Engedély mintája |
| 5. számú Melléklet | A Törlési Engedély mintája |
| 6. számú Melléklet | A Fővárosi Önkormányzat által az Eladó részére kiállított meghatalmazás mintája |

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig az általa megajánlott és Eladó által elfogadott Vételár fejében megvásárolja az Eladótól az Ingatlant, a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- 2.2 Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az Eredményhirdető Bizottsági Határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3 Eladó a Fővárosi Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja. Az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár Megfizetésének Napján automatikusan, külön jogcselekmény nélkül száll át a Vevőre. Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a Vevő javára feljegyzésre kerüljön.
- 2.4 A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt (5) eredeti példányát a Vételár Megfizetésének napjától számított 3 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek. A Bejegyzési Engedély mintáját a jelen szerződés 4. számú Melléklete tartalmazza.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége. A Földhivatal által érkeztetett példány másolatát a Vevő a BFVK Zrt. részére az adott dokumentumnak a Földhivatal részére történő benyújtásától számított 15 napon belül átadja.
- 2.6 Az Ingatlan tulajdoni lapjának hiteles 2008.07.17-i keltezésű, teljes másolata a jelen szerződés 1. számú Mellékletét képezi, az Ingatlant feltüntető térképmásolat 2. számú Mellékletként került csatolásra a jelen szerződéshez.
- 2.7 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokbaadás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos, minden korlátozástól mentes birtoklására és használatára.

3. VÉTELÁR

- 3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján **13.400.000,-Ft + 2.680.000,- Ft ÁFA**, azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint, plusz Kétmillió-hatszáznyolcvanezer forint ÁFA összegben (**Vételár**) határozzák meg.
- 3.2 A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan a Vevő által megajánlott és Eladó által elfogadott vételáron kerül eladásra, melyet az alábbi 3.3 pontban és a jelen szerződés 6. fejezetére figyelemmel méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 370. §-ának (4) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat az Eladóval szemben.
- 3.3 Vevő kijelenti, hogy a Vételár megajánlásakor a teljes körű tájékozódásán túl figyelembe vette a következő körülményeket is:
- az Ingatlan intézményterület övezetbe sorolt, melyre elsősorban kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, valamint irodaépületek helyezhetők el.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás keretében bánatpénz jogcímén megfizetett a BFVK Zrt-nek **1.340.000,-Ft + 268.000,- Ft ÁFA**, azaz Egymillió-háromszáznegyvenezer forint, plusz Kétszázhatvannyolcezer forint ÁFA összeget, amely összeget a Felek Foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésére felróható, az adott Foglalót elveszíti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A Foglaló a Vételárba beszámít.
- (b) Felek rögzítik továbbá, hogy a Vevő, az Árverési Eljárás szabályai szerint, a Gazdasági Bizottsághoz történő előterjesztés feltételeként megfizetett Eladónak **2.680.000,-Ft + 536.000,- Ft ÁFA** (Kétfélmillió-hatszáznyolcvanezer forint, plusz Ötszázharminchatezer forint ÁFA) összeget, amely 3.1. pont szerinti vételár 30 % + ÁFA-nak és a 4.1. (a) pontban írt árverési előlegnek a különbözete. A Felek a jelen pont szerint megfizetett összeget előlegnek tekintik.
- (c) Vevő a Vételár hátralék (a 4.1. (a) és a 4.1. (b) pontban foglaltakon felüli részt), azaz **9.380.000,-Ft + 1.876.000,- Ft ÁFA** (Kilencmillió-háromszáznyolcvanezer forint, plusz Egymillió-nyolcszázhatvenhatezer forint ÁFA) összegét (**Vételárhátralék**) az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül, banki átutalással köteles megfizetni Eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10201006-50021-1963 számú önkormányzati alszámlájára.
- (d) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Eladó az ÁFA-törvény 88. § (1) bekezdése szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybani Ingatlan értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség kíséri.

4.2 A fizetési kötelezettség teljesítése

A Vételárhátralék megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. a BFVK Zrt. bankszámláján jóváírja (**Vételár Megfizetésének Napja**).

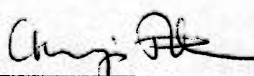
- 4.3. Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén köteles a Polgári Törvénykönyv 301/A.§-a szerinti késedelmi kamatot Eladónak megfizetni.


5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

- (a) A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

Eladó


Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

- (i) az Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor Eladó tulajdonában és a BFVK Zrt. megbízási típusú vagyongazdálkodásában állnak, és az Ingatlant – a jelen 5.1 szakasz (b) pontjában meghatározott elővásárlási jogon és egyéb terheken túl, per-, teher- és igénymentes.
 - (ii) a jelen szerződés 1. számú Mellékleteként csatolt tulajdoni lap a valóságnak megfelel;
 - (iii) az Eladó és a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással;
 - (iv) a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.
- (b) Vevő tudomással bír arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján a Kerületi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg. A BFVK Zrt. tájékoztatja Vevőt, hogy az Eredményhirdető Bizottsági Határozat vele való közlését követően, írásban, negyvenöt (45) napos határidő tűzésével felhívta a Kerületi Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Kerületi Önkormányzat határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

[A BFVK Zrt. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja Vevőnek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre felhívó levelének a Kerületi Önkormányzat által érkeztetett példányát és tájékoztatja Vevőt, hogy a Kerületi Önkormányzat a rendelkezésére álló határidőn belül nem tett nyilatkozatot.]
vagy [A BFVK Zrt. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eredetben bemutatja Vevőnek a Kerületi Önkormányzat által nyilatkozatát, amely szerint elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.]

5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal, illetve, hogy a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése, hozzájárulása nem szükséges.

 _____ Eladó	 _____ Vevő	 _____ Ellenjegyző ügyvéd
--	--	--

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotáról, állagáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott, az Ingatlant részletesen megismert, megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott teljes bruttó vételár megfizetése, jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása.

Jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése, valamint az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása.

7. BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1 Birtokbaadás

- (a) Eladó az Ingatlant a Birtokbaadás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles a Vevő birtokába adni. A Felek a Birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:
 - (i) a Birtokbaadás tényleges napja;
 - (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
 - (iii) az Ingatlan Birtokbaadásának ténye;
 - (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került birtokbaadásra;
 - (v) bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.
- (b) A Vevő a Birtokbaadás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni azok terheit és a kárveszélyt. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Birtokbaadásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.
- (c) Arra az esetre, ha a Birtokbaadásra bármely okból a Birtokbaadás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokbaadás kizárólag munkanapon történhet.

7.2 A tulajdonjog átszállása

- (a) Az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár Megfizetésének Napján automatikusan, külön jogcselekmény nélkül száll át a Vevőre.
- (b) Az Eladó képviseletében a BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt (5) eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1 Eladó elállási joga

- (a) Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 30 napon túli késedelembe esik.
- (b) Amennyiben Eladó eláll a jelen szerződéstől, vagy a jelen szerződés bármely okból meghiúsul, a Vevő köteles a jelen szerződés megszűnésének napján kiadni Eladónak a Törlési Engedélyt. Vevő felel minden olyan kárért, amely az Eladó oldalán a Törlési Engedély késedelmes kiadásával összefüggésben merül fel.

8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha

- (i) BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő öt (5) napon belül; illetve
- (ii) Eladó nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokbaadás Napján, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő öt (5) munkanapon belül.

8.3 Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek nyolc (8) munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket azzal, hogy a Foglalo összegét kétszeresen köteles megfizetni.

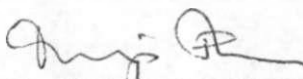
8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

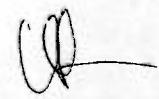
- (a) Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő fizetési kötelezettséggel nem tartozik az Eladó felé, de a Foglalo összegét elveszíti.

9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

Eladó


Vevő


Ellenjegyző ügyvéd

10 TITOKTARTÁS

- (a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
- (b) Felek rögzítik, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 15/B. §-a alapján az Eladó nettó ötmillió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékű szerződések jogszabályban előírt tartalmi elemeit köteles a jogszabályban és saját szabályzatában előírt módon közzétenni.
- (c) Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 1989. évi XXXVIII. törvény 2. §-ának (9) bekezdésében foglaltak alapján „az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszereiből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő szerződéseket az Eladónál, az Eladó nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél”.
- (e) Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 81. §-ának (4) bekezdése értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

11 ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11.1 Értesítések

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor.

A jelen szerződés szerinti közlések és értesítések céljára a Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- (f) ha az Eladó a címzett: BFKV Zrt.
dr. Gál Csaba vezérigazgató
Cím: 1091 Budapest, IX., Üllői út 45. II/220.
Fax: 36-1-456-9027

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

(g) ha a Vevő a címzett: Portofolió Kft.
Örkényi Tibor ügyvezető
Cím: 1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 8. III. em. 7.
Fax: 06-1-786-1141

11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése tizenöt (15) napon belül nem lehetséges, úgy a Felek a mindenkori hatásköri szabályoknak megfelelően alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

11.3 Meghatalmazás

A jelen szerződés aláírásával a Felek meghatalmazzák a Machács & Társa Ügyvédi Irodát (címe: 1111 Bp. Bartók Béla út 10-12.; eljáró ügyvéd: dr. Nemeskéri Balázs) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.

11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd költségeit Vevő viseli.

11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó kijelenti, hogy ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs.

A BFVK Zrt. kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének akadályja nincs.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

11.8. Vevő a cégjegyzékbe bejegyzett adatok alapján a jelen Szerződéssel kapcsolatos illetékkötelezettség keletkezésekor a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult gazdasági társaság. Erre figyelemmel a Vevő akként nyilatkozik, hogy az Ingatlant továbbértékesítés céljából vásárolja.

11.9. Teljes megállapodás

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

11.10. Példányok

A jelen szerződés tíz (10) eredeti példányban készült, amelyből öt (5) eredeti példányt az Eladó, öt (5) eredeti példányt a Vevő kap.

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2008. _____.

Budapest Főváros Önkormányzata

Eladó

képviselésében meghatalmazással

BFVK Zrt.

képviseli: **dr. Gál Csaba vezérigazgató**

Név: []

Tisztség: []

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2008. _____ napján.

[•]

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

2008 OKT 03

76-2675/B/2008

FŐVÁROSI KÖZGYÜLÉS
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

1/3

G.B. 87-573/1//2008.

HATÁROZAT KIVONAT

A Gazdasági Bizottság a 2008. szeptember 30-án megtartott ülésén tárgyalta a
**Budapest XVI. ker. Ostoros út – Alsómalom utca mentén lévő,
115601/63 hrsz-ú ingatlan árverésen történő értékesítése**
című előterjesztést, melyről az alábbiak szerint döntött:

639/2008.(09.30.) sz. G.B. határozata

A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007.(XII.28.) sz. önkormányzati rendelet 18.§. a) pontja alapján úgy dönt, hogy

1. a Fővárosi Önkormányzat és a BFKV Zrt. között 2008. február 18. napján létrejött Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) 4/B. mellékletében feltüntetett, Budapest XVI. ker. Ostoros út – Alsómalom utca sarkán elhelyezkedő, 115601/63 helyrajzi számú, 881 m² alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában a BFKV Zrt. a Vagyonrendelet 40.§. /6/. bekezdés c) pontjában és a keretszerződés 5.2 (b) (iii) és (vii) pontjában foglalt feladatát megfelelően teljesítette azzal, hogy az ingatlan értékesítésére irányuló versenyeztetést előkészítette és lebonyolította, a nyilvános árverést szabályszerűen lefolytatta.

Határidő: azonnal

Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

2. a Budapest XVI. ker. Ostoros út – Alsómalom utca sarkán elhelyezkedő, 115601/63 helyrajzi számú, 881 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan árverése érvényes és eredményes. Az árverés nyertese a PORTOFÓLIÓ Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft., melynek székhelye: 1136 Budapest XIII. ker. Hegedűs Gyula u. 8. III.7., KSH száma: 14120417-6810-113-01, cégjegyzékszám: Cg.01-09-889824), képviselőjében Örkényi Tibor ügyvezető, az általa tartott 13.400.000,-Ft + 2.680.000,-Ft ÁFA azaz Tizenhárommillió-négyszázezer forint + Kétfió-hatszáznyolcvanezer forint ÁFA vételárral. A Gazdasági Bizottság jóváhagyja és megkötö az előterjesztés 2. számú mellékletét képező adásvételi szerződést.

Az ingatlan értékesítésére irányuló adásvételi szerződés aláírásánál, az értékesítés lebonyolításánál, a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásánál, valamint az értékesítési eljárás pénzügyi részének intézésénél a Fővárosi Önkormányzatot a BFVK Zrt. képviseli, a Vagyonrendelet 40.§. /6/. bekezdés b) és d) pontja alapján a keretszerződés 5.2 (b) (v)-(vi) pontjában kapott megbízása, és a keretszerződés 1. számú mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás mintának megfelelően kiállítandó meghatalmazás alapján.

Határidő: azonnal

Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

Szavazás: 7 igen, 0 nem, 2 tartózkodás

Budapest, 2008. október 1.

A határozatkivonat hiteles.

Császár Edit
a bizottság titkára



1/4

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/71063/2008

2008.07.17

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 115601/63 helyrajzi szám

Térképszelvény : 2749

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 905 (m2) törölő határozat:35/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	881	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 185974/1/2001/01.07.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 61155/1989/V.2./

törölő határozat: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím: földrendezés 8232/1960/VII.3./
jogcím: telekalakítás 93058/1987/X.23./
jogcím: ingatlanszabályozás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 61155/1989/V.2./

törölő határozat: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím:
jogállás: kezelő
név: FÖV.TANÁCS VB.VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím: 1990. évi LXV. törv.107 § 2.bek.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

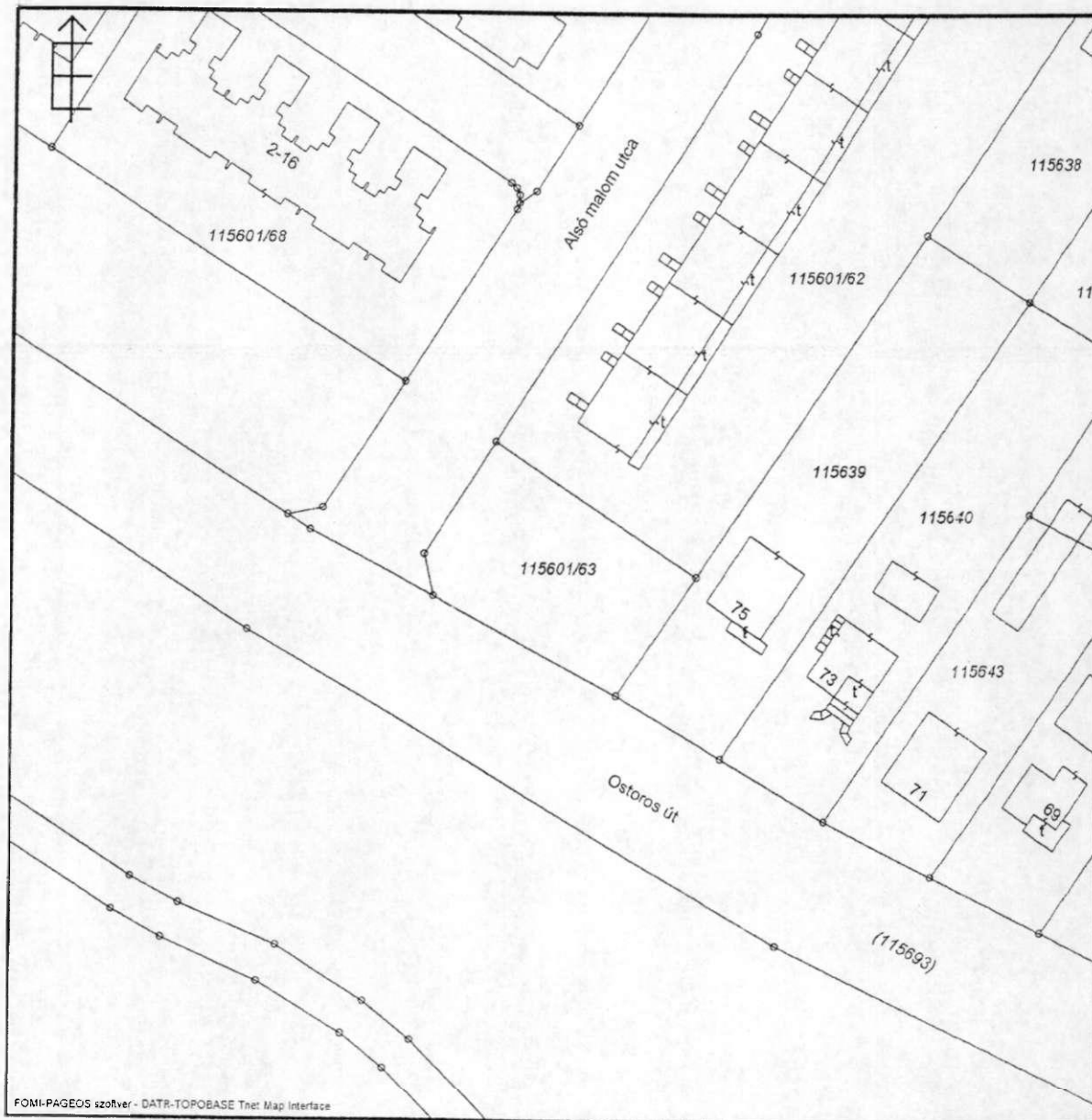
2/1. számú melléklet

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 115601/63
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 9000/1940/2008



2008.07.17 11:27:01



2/3

• **Általános rendelkezések**

- 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelmi szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

• **Speciális rendelkezések**

- 1/2003. (I. 29.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezet határ – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretőövezet – Temesvári utca – Szilas patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízesatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervének jóváhagyásáról
- 30/2003. (XII. 22.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezethatár – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretőövezet – Temesvári utca – Szilas-patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízesatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervéről szóló 1/2003. (I. 29.) Főváros XVI. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) módosításáról
- 19/2007. (VI. 20.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezet határ – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretőövezet – Temesvári utca – Szilas patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízesatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló, 30/2003. (XII. 22.) rendelettel módosított, 1/2003. (I. 29.) rendelet (továbbiakban: R) módosításáról, és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról

L 4 – XVI. /CS-1

Többlakásos, csoportházas lakóterület

- 39/A. §^[1]** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 12/A. sz. táblázat határozza meg.

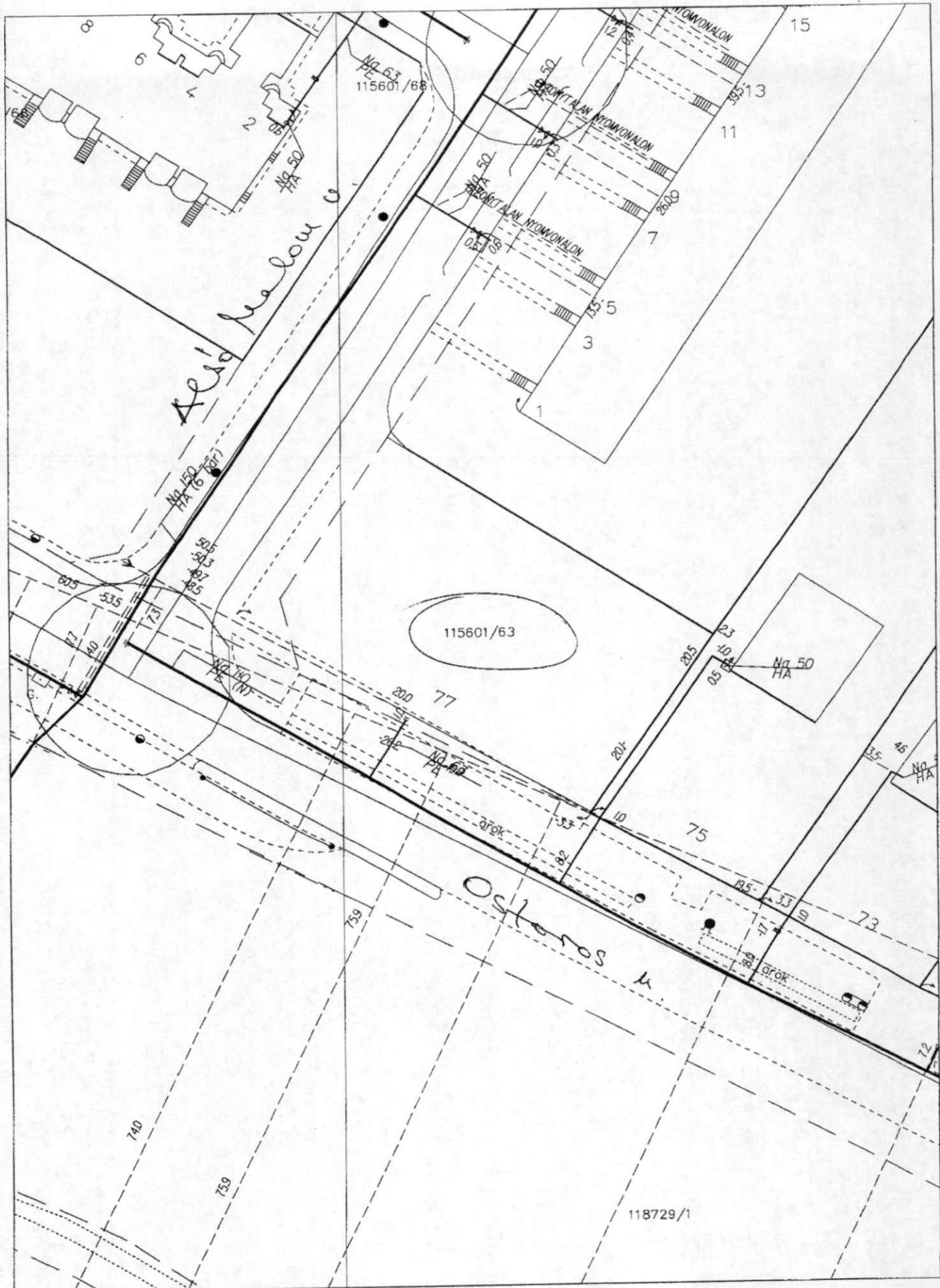
12/A. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telkterület mérete	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb
				Legkisebb	Legnagyobb			
				m	m			

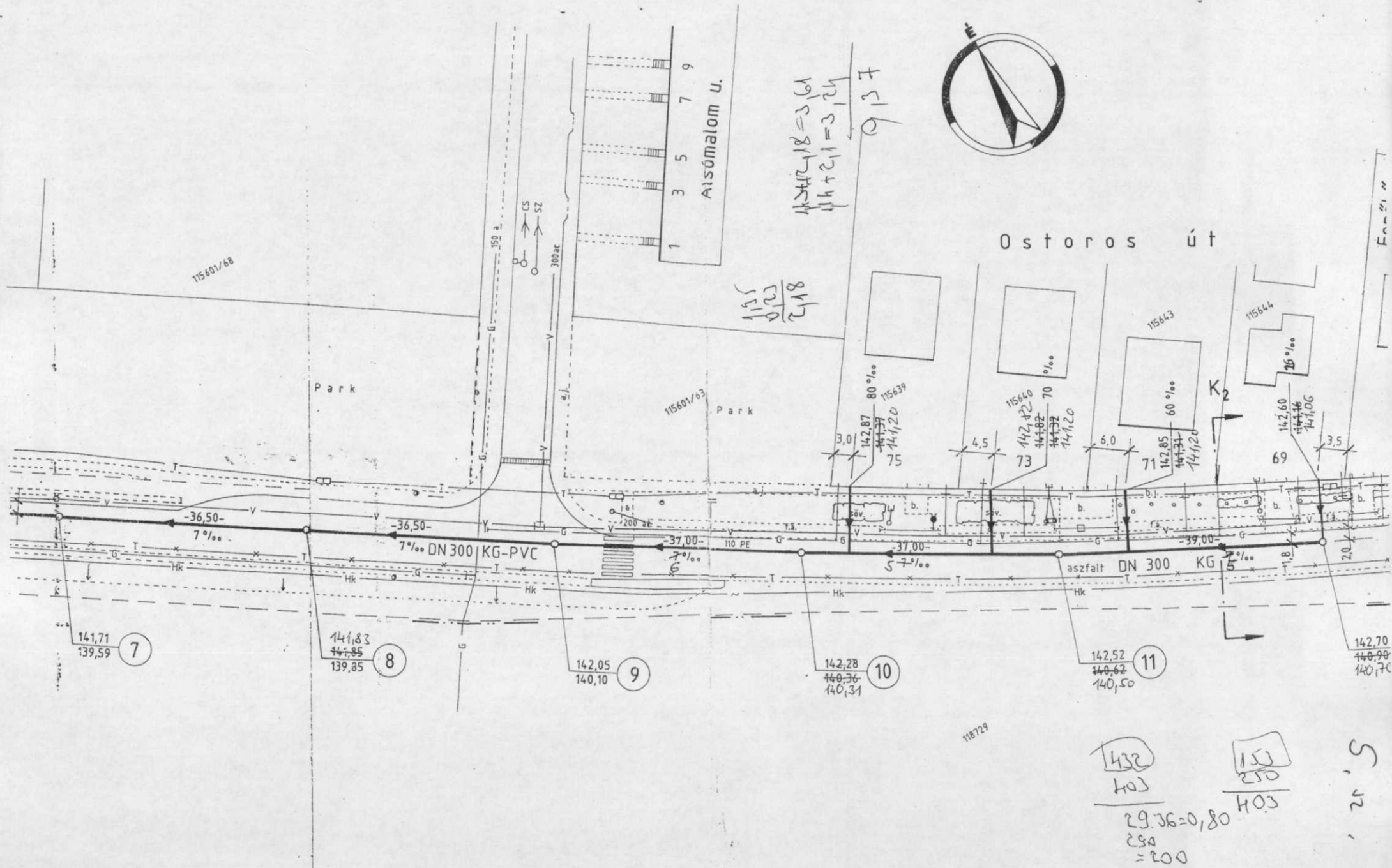
	m ²		%			%	mértéke	mértéke
			%				%	
L4- XVI/ CS-1	1500	csoportos	40	3,0	7,5	35	45	1,0

III Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 38. § (2)

3. 120000 melickies

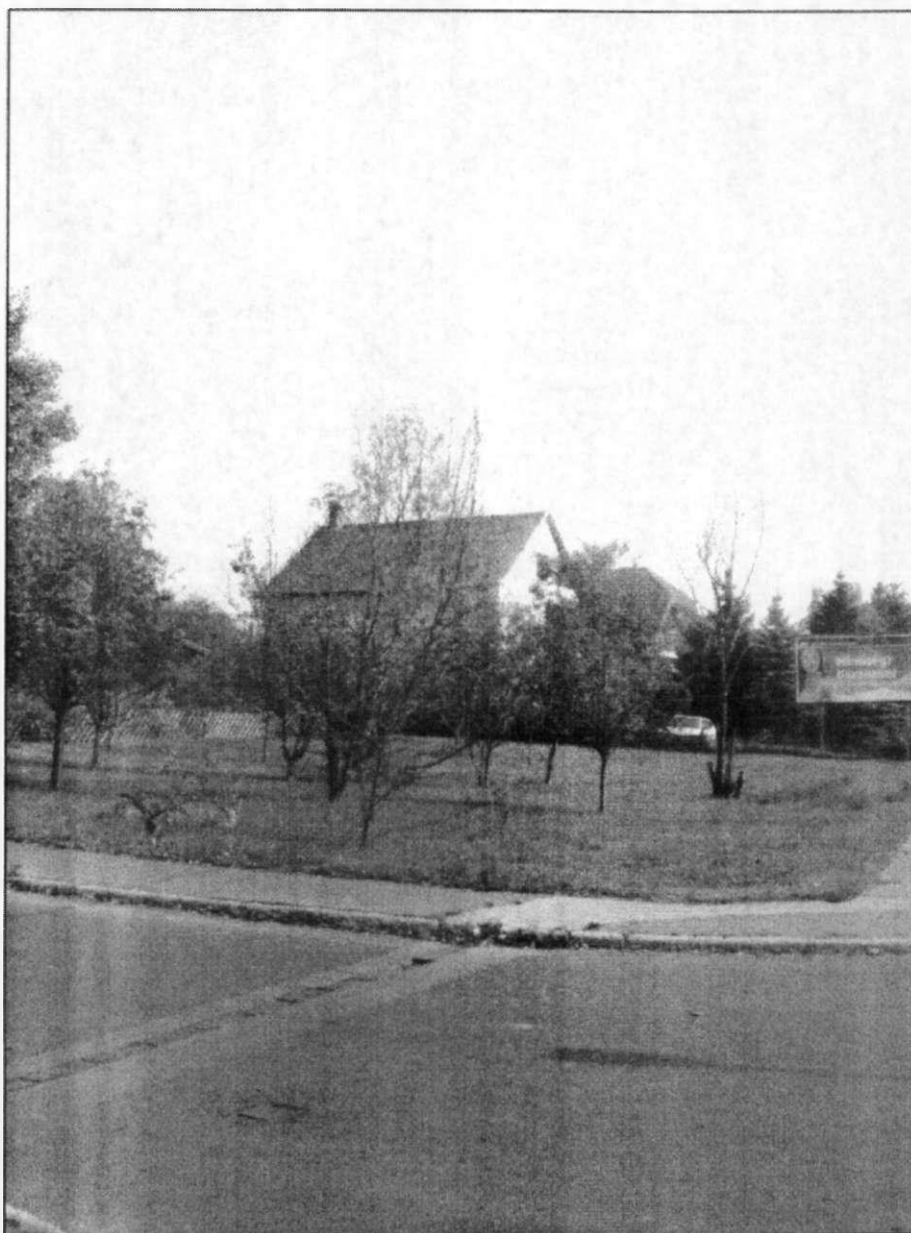






6. számú melléklet.

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, Alsómalom utca
115601/63 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányad
lakóingatlanról**





A vizsgált terület látképe az Alsómalom utca felől



A telek látképe a Szlovák út felől



A telek és a kereszteződés látképe



A telken álló gyümölcsfák

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Tul. lapon: 115601/63 kivett beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **1164, Budapest, XVI. ker.,**

Utca, házszám: **Alsómalom utca**

Irányítószám: **1164**

Hrsz.: **115601/63**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Budapest Főváros Önkormányzata**

1/1 tulajdoni hányadban

*Tulajdoni helyzet, Forgalomképes
/forgalomképesség:*

Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog (tulajdonhányad)**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek területe: **881 m²**

Közművek: **Az utcában: víz, gáz, elektromos áram, csatorna**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

Értékelés fordulónapja: **2008. 10. 18.**

Megrendelő megnevezése: **Budapest Főváros XVI. Kerületi
Önkormányzat**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **13.400. 000.- Ft, azaz tizenhárommillió
négy százezer forint,**

Készítette:

Balló Péter Msc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő



IMMO MONTANA

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.
1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.
Adószám: 20644578-2-42

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1164 Budapest, XVI. kerület, Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésénél fekvő 115601/63 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek

A vizsgálati módszer:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
 2. hozadéki értékelés
 3. maradványértéken alapuló értékelés

FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKEKELÉS

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülést, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékbecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

A MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrafelvételek, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekltség 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 vagyontárggy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárggy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrésztől árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A XVI. Kerület

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki.

A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfikert, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Örs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

3.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépült Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/63 hrsz.-ú telek a Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésében helyezkedik el. Szilárd burkolatú úton megközelíthető. Azonban tömegközlekedési eszközökkel nehezen elérhető (75-ös Autóbuszjárat). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben gyengén ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden közmű az utcában elérhető.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. október 18.****4.2. Felhasznált dokumentumok:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat a 115601/63 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról
- Közműterképek

4.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**L4-XVI/CS1 Többlakásos csoportház lakóterület**

- 39/A. §¹** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Az építési övezet jele	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	Területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-XVI-CS1	1500	18	40	1,0	45	35	3,0	7,5

L4-XVI**Az L4 keretövezetbe tartozó lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

Az építési övezet területén telkenként csak egy főrendeltetésű épület létesíthető. Ez alól kivétel a 2000 m²-t meghaladó nagyságú építési telek, ahol a több főrendeltetésű épület is megengedett.

Több főrendeltetésű épület esetén egy-egy épület bruttó szintterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

Az építési övezetben az 1000 m^2 -t meghaladó méretű egyedi telek esetében a telek területének az 1000 m^2 -t meghaladó többletterülete a beépítés mértékének számításánál a következők szerint vehető figyelembe:

- 2000 m^2 -ig a többletterület 60%-a,
- 2000 m^2 - 3000 m^2 telekterületig a 2000 m^2 feletti többletterület 40%-a,
- 3000 m^2 -nél nagyobb telekterület esetén a 3000 m^2 feletti többletterület 10%-a figyelembe vehető.

A 3000 m^2 -t meghaladó méretű építési teleknél egy épület esetében a telek beépített területe nem lehet több 500 m^2 -nél, több épület esetében az épületek által elfoglalt terület egyenként legfeljebb 400 m^2 lehet.

Új telektömb alakítás esetén 800 m^2 -nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve az ikres beépítést.

Előkert nélküli beépítés esetén lakás a földszinten csak úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdató szinthez képest legalább 1,0 m-rel magasabban helyezkedik el.

Az L4-XVI/SZ2, az L4-XVI/SZ5; L4-XVI/O2 építési övezet kivételével megengedett a lakóterületeken az önálló épület építése kereskedelmi és szolgáltató tevékenység végzéséhez. Az L4 keretövezet építési telkein ezen tevékenységek végzése során a szabadtéri tárolás és munkavégzés még ideiglenesen sem engedélyezhető.

Kereskedelmi és szolgáltató tevékenység megengedett a főrendeltetés szerinti épületben.

Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módnál az építési telekkel szomszédos telkeken meglévő épületek tűzfalal csatlakoznak, a meglévő tűzfalak takarása érdekében megengedett zártosorú beépítési mód az építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási határértékek betartása mellett.

Az L4 egyes övezeteinek előírásai szerint elhelyezhető épületbe meghatározott lakásszám az építési telken elhelyezhető összes lakás (összes önálló rendeltetési egységek számának) felső határát is jelenti.

4.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2007.07.06.

Az ingatlan címe:	1164 Budapest, XVI. kerület, Alsómalom utca
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	115601/63
Funkciója:	építési telek
Tulajdonos bejegyezten:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
III. rész:	bejegyzést nem tartalmaz
Széljegy:	nincs

4.5. A telek ismertetése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/63 hrsz.-ú telek a Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésében helyezkedik el. A terület sík, közel szabályos négyszög alakú. Közművek a határoló utcákban megtalálhatók, a telek szilád burkolatú úton megközelíthető. A XVI. kerület ezen területére többlakásos csoportházak beépítés (lakópark) jellemző.

A telket a közvetlen szomszédok léckerítés határolja. A telek mérete 881 m².

Az ingatlan a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható.

5. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI

5.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján 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 érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.

5.2. Speciális feltételezések

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyongörögök érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információ, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

5.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2007-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a jelen telkek rendkívül kedvezőtlen alakját, egyenetlen felületét, mely jelentősen csökkenti a beépíthető terület nagyságát. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 115601/11-telkek értékét. Összességében megállapítható, hogy a Kerületi Építési Szabályzat által megengedett beépítési paramétereknél valóságban jelentősen kisebb paraméterek érvényesülnek, melyek az ingatlan értékét jelentősen befolyásolják.

5.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási tervalapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyoneértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

6. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE**6.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI és szomszédos kerületekben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, presztízsük hasonló, valamint méretük hasonló.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

	Tárgyi		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	XVI. Alsómalom utca		X. Felsőrákos		XVI. Árpádföld		Bóbitás utca		Szlóvák út	
Korrektíós modell	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	881		2 400		1 152		2 350		2 016	
Kínálati / vételára			65 000 000 Ft	10,0%	31 650 000 Ft	10,0%	49 900 000 Ft	10,0%	60 000 000 Ft	10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció			2007		2007		2007		2007	
Fajlagos ár (Ft/m ²)	23 749		24 375		24 727		19 111		26 786	
Telek formája	szabályos		szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%
Telek lejtése	sík		sík	0,0%	lejtős	3,0%	lejtős	3,0%	lejtős	3,0%
Telek beépíthetősége	35%		25%	-5,0%	25%	-5,0%	25%	-5,0%	25%	-5,0%
Telek mérete			nagyobb	3,0%	nagyobb	2,0%	nagyobb	3,0%	nagyobb	3,0%
Beépíthető alapterület m ²	308		600		288		588		504	
Szintterületi mutató	1,0		1,0		1,0		0,7		1,0	
Beépíthető szintterület m ²	881		2 400		1 152	0	1 645		2 016	
Max. építési magasság m	7,5		7,5		7,5		6		6	
Infrastruktúra, közművek			közművek az utcán	0%	összközműves	-5%	összközműves	-5%	összközműves	-5,0%
Környezeti terhelés	erős		gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%
Gazdasági környezet	bizonytalan		jobb	10,0%	jobb	10,0%	jobb	10,0%	jobb	10,0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	18 000 Ft		19 013 Ft	22,0%	18 545 Ft	25,0%	14 524 Ft	24,0%	20 357 Ft	24,0%
Korrektio engedélyezése			ok		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlítás alapuló bruttó érték:	16 080 000 Ft		IGAZ		IGAZ		IGAZ		IGAZ	
Piaci összehasonlítás alapuló nettó érték:	13 400 000 Ft									

Értékmeghatározás

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/63 helyrajzi számon lévő beépítetlen telek 1/1 tulajdoni hányaddal, becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

13.400.000,-Ft

azaz

tizenhárommillió négyszázezer forint

8. ÖSSZEFOGLALÁS

8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/63 helyrajzi számon lévő 881 m²-es telek, becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

13.400.000,- Ft, azaz tizenhárommillió négyszázezer forint

Budapest, 2008. október 18.



Balló Péter M.sc.R.E.

Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

MELLÉKLETEK :

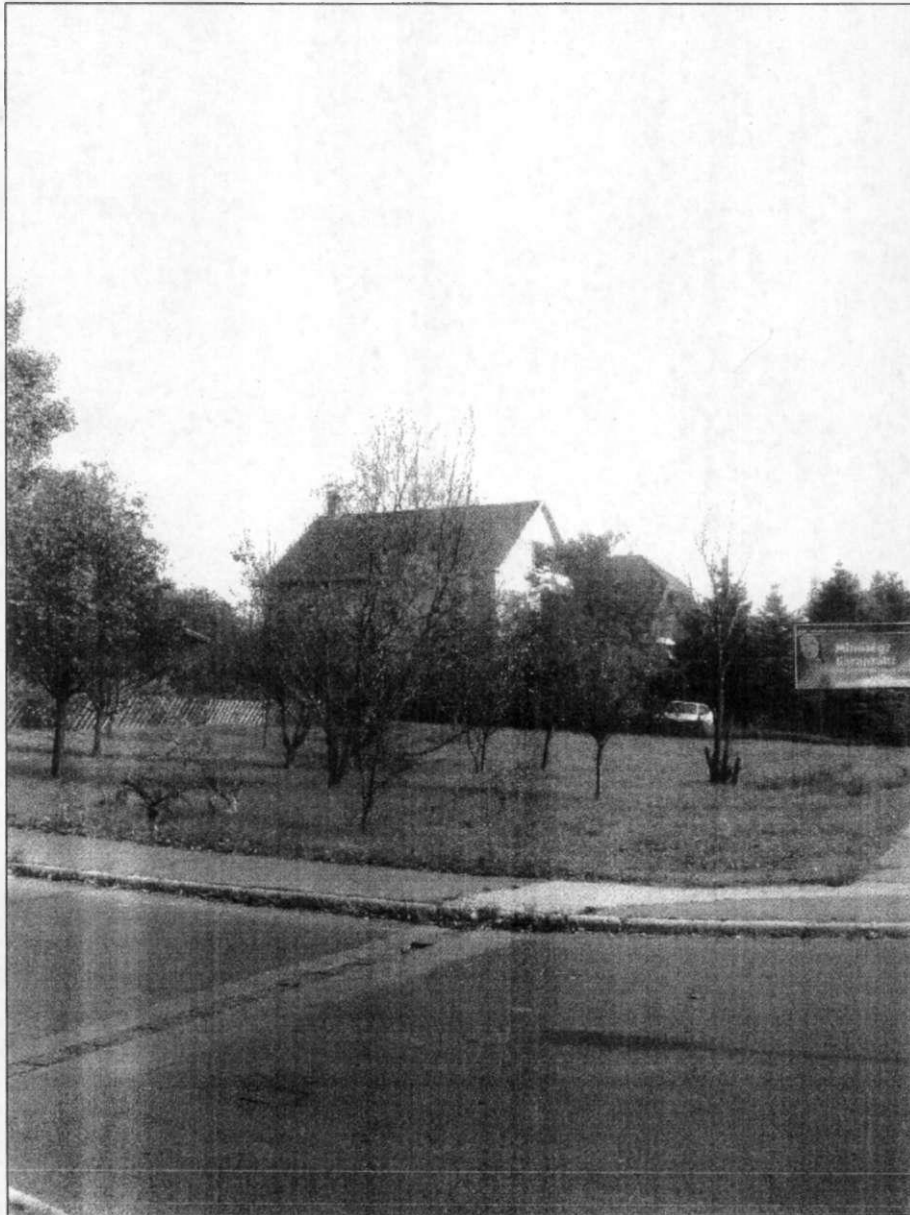
Dokumentum Mellékletek

- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók



226/2008

**Ingatlanforgalmi Értébecslés Budapest, Alsómalom utca
115601/63 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányad
lakóingatlanról**



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Tul. lapon: 115601/63 kivett beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **1164, Budapest, XVI. ker.,**

Utca, házszám: **Alsómalom utca**

Irányítószám: **1164**

Hrsz.: **115601/63**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Budapest Főváros Önkormányzata**

1/1 tulajdoni hányadban

Tulajdoni helyzet, Forgalomképes /forgalomképesség:

Értékelt érdekeltség: **Tulajdonjog (tulajdonhányad)**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek területe: **881 m²**

Közművek: **Az utcában: víz, gáz, elektromos áram, csatorna**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

Értékelés fordulónapja: **2008. 10. 18.**

Megrendelő megnevezése: **Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **13.400. 000.- Ft, azaz tizenhárommillió négyszázezer forint,**

Készítette:

Balló Péter

Balló Péter Msc.R.E.

ESSEC ingatlan szakközgazda, Ingatlan értékbecslő

EUFIM felsőfokú ingatlanszakértő



Immo Montana

IMMO MONTANA

Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.

1165 Bp., Rezgőfű u. 1. V/8.

Adószám: 20644578-2-42

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat (1163 Budapest, Havashalom utca 43.) megbízta az Immo Montana Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.-t (1174 Budapest, Szilárd utca 101.) az 1164 Budapest, XVI. kerület, Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésénél fekvő 115601/63 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat részére.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek

A vizsgálati módszer:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a közműveit, beépítési lehetőségeit.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlan piaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak, általános alapelvek:

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 1. forgalmi (piaci összehasonlító adatok alapján történő) értékelés
 2. hozadéki értékelés
 3. maradványértéken alapuló értékelés

FORGALMI (piaci összehasonlító adatok alapján történő) ÉRTÉKELÉS

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés során, az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemeztük és összehasonlítottuk az értékbecslés tárgyát képező ingatlan jellemzőivel. Vagyis az ingatlan szűkebb körzetében végeztünk összehasonlításokat, amelyek hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterület épületei, az elhelyezkedéshez kapcsolódó szolgáltatások, a tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági recesszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

A vizsgált ingatlan környezetéből hasonló piaci lehetőségeket hordozó ingatlanokat gyűjtöttünk összehasonlító adat alaphalmaznak, illetve vizsgáltuk e terület ingatlanpiacát.

A piaci érték értékbecslésünkben tehát azt a becsült forgalmi árat jelenti, amennyiért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában, ésszerű megfontolások szerint, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az ingatlant a tulajdonosa el akarja adni és a vevő meg akarja venni;
- a tárgyalás alatt az érték nem változik;
- az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor;
- az ingatlan per-, teher-, és igénymentes;
- számottevő környezetszennyezés ott nem tapasztalható.

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet vonatkozó előírásai - összefoglalva - a következők. A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Az érték megállapításának elvi alapja: bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. az ingatlan lehetséges használati módjának meghatározása;
2. a bevételek és kiadások becslése - többéves bevétel-kiadás számítása esetén a „pénzfolyamok” felállítása;
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása;
4. többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások.

A működtetési kiadások a termelés során több-kevesebb rendszerességgel merülhetnek fel. Ilyen kiadások lehetnek különösen a következők:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevétele díjai;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatokkal együtt járó kiadások;
- a kezelési és menedzselési költségek;
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeg megjelölésével kell megadni. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalán figyelmen kívül kell hagyni.

A MARADVÁNYÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Olyan az ingatlan értékének meghatározására alkalmas módszer, amely alkalmas a fejlesztések, újrakezlesztések, felújítások értékelésének az elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést, és kamatait, a fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, a kiadások és bevételek különbözeti értéke. Amennyiben minden lényeges elemet kivéve a földterület értékét, a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

AZ ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

Valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik, nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a piaci értékre.

Az IVSC/TEGoVA 2003 definíció szerint: 'A PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.'

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban 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 vagyontárggy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap vagy hosszabb idő áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárggy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- ◆

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel.

A vagyonerőtelékelésnél elsősorban a piac értéktételet vettük figyelembe, melyhez egyrészt a korábbi tapasztalatból, másrészt árkatológusokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból, Internetről, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízótól kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásait.

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A XVI. Kerület

Területét tekintve (33,5 négyzetkilométer) azonos nagyságú a XI. kerülettel, és így a legnagyobbak közé tartozik, ugyanakkor egyike a legritkábban lakott kerületeknek, hiszen mind lakosságát (mintegy 70 000 fő), mind lakásainak számát (28 000) tekintve a 18. helyen áll a 23 kerület között. Gondozott parkjainak nagysága éppen csak meghaladja a Városliget egynegyedét (265 000 négyzetméter), de azért nem szegény zöld területekben, különösen a Szilas-patak mentén és Cinkota határában, a Naplás-tó környékén.

Északnyugatról a XV. kerület (Újpalota), északról és északkeletről a főváros határa és a határon túli "bolygók", Csömör és Kistarcsa, dél-keletről a XVII. kerület (Rákosliget) határolja. Déli határa Kőbányával közös, nyugati határvonalát pedig a Körvasút alkotja közösen a XIV. kerülettel.

A kerületet szinte kettévágja a régi 3-as főút (ma 30-as), de aki gyorsabban akar haladni, különösen a reggeli és esti csúcsforgalom idején, annak ajánlott inkább a gödöllői HÉV-et választania, melynek a kerületben leágazása van Csömör felé is. A másik fontos főútvonal a Csömöri út, melyen számos gyors- és "rendes" autóbuszvonal segíti a kerület nyugati részének elérését. Ugyancsak autóbuszok bonyolítják a belső részek forgalmát is. A közlekedési csomópontok a HÉV-állomások és a vasútállomás közelében alakultak ki. A kerület városrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Petőfikert, Rákosszentmihály, Sashalom.

A főváros belső kerületei felől az Örs vezér térről, induló autóbuszokkal lehet a leggyorsabban kijutni a kerületbe. Közúton a Kerepesi út és annak folytatásaként a Veres Péter út a legrövidebb - legalábbis a távolságot tekintve. (A csúcsforgalomban a hosszabb kerülőutak a "rövidebbek".) A kerület szempontjából azonban a legfontosabb közlekedési összeköttetéseket a HÉV biztosítja.

3.2. Az ingatlan fekvése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépült Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/63 hrsz.-ú telek a Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésében helyezkedik el. Szilárd burkolatú úton megközelíthető. Azonban tömegközlekedési eszközökkel nehezen elérhető (75-ös Autóbuszjárat). Mind szociális intézményekben, mind kulturális intézményekben, mind üzletekben gyengén ellátott a vizsgált ingatlan környéke.

A terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden közmű az utcában elérhető.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Helyszíni szemle és időpontja: 2008. október 18.****4.2. Felhasznált dokumentumok:**

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat a 115601/63 helyrajzi számú ingatlanról
- Helyszínrajz az ingatlanról
- Közműterképek

4.3. Építéshatósági előírások, telek övezeti besorolása, közművek:**L4-XVI/CS1 Többlakásos csoportházas lakóterület**

- 39/A. §¹** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az alábbi táblázat határozza meg.

Az építési övezet jele	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
					terepszint alatti beépítési mértéke			
	Tertülete	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-XVI-CS1	1500	18	40	1,0	45	35	3,0	7,5

L4-XVI**Az L4 keretövezetbe tartozó lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

Az építési övezet területén telkenként csak egy főrendeltetésű épület létesíthető. Ez alól kivétel a 2000 m²-t meghaladó nagyságú építési telek, ahol a több főrendeltetésű épület is megengedett.

Több főrendeltetésű épület esetén egy-egy épület bruttó szintterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

Az építési övezetben az 1000 m²-t meghaladó méretű egyedi telek esetében a telek területének az 1000 m²-t meghaladó többletterülete a beépítés mértékének számításánál a következők szerint vehető figyelembe:

- 2000 m²-ig a többletterület 60%-a,
- 2000 m² - 3000 m² telekterületig a 2000 m² feletti többletterület 40%-a,
- 3000 m²-nél nagyobb telekterület esetén a 3000 m² feletti többletterület 10%-a figyelembe vehető.

A 3000 m²-t meghaladó méretű építési teleknél egy épület esetében a telek beépített területe nem lehet több 500 m²-nél, több épület esetében az épületek által elfoglalt terület egyenként legfeljebb 400 m² lehet.

Új telektömb alakítás esetén 800 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve az ikres beépítést.

Előkert nélküli beépítés esetén lakás a földszinten csak úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdató szinthez képest legalább 1,0 m-rel magasabban helyezkedik el.

Az L4-XVI/SZ2, az L4-XVI/SZ5; L4-XVI/O2 építési övezet kivételével megengedett a lakóterületeken az önálló épület építése kereskedelmi és szolgáltató tevékenység végzéséhez. Az L4 keretövezet építési telkein ezen tevékenységek végzése során a szabadtéri tárolás és munkavégzés még ideiglenesen sem engedélyezhető.

Kereskedelmi és szolgáltató tevékenység megengedett a főrendeltetés szerinti épületben.

Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módnál az építési telekkel szomszédos telkeken meglévő épületek tűzfalal csatlakoznak, a meglévő tűzfalak takarása érdekében megengedett zártosú beépítési mód az építési övezetre vonatkozó egyéb szabályozási határértékek betartása mellett.

Az L4 egyes övezeteinek előírásai szerint elhelyezhető épületbe meghatározott lakásszám az építési telken elhelyezhető összes lakás (összes önálló rendeltetési egységek számának) felső határát is jelenti.

4.4 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2007.07.06.

Az ingatlan címe:	1164 Budapest, XVI. kerület, Alsómalom utca
Besorolás:	tulajdoni lap alapján, kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	115601/63
Funkciója:	építési telek
Tulajdonos bejegyzetten:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
III. rész:	bejegyzést nem tartalmaz
Széljegy:	nincs

4.5. A telek ismertetése

Az ingatlan Budapest, XVI. kerületének keleti részén, Cinkota Árpádfölddel szomszédos részén a Budapesti úttól jobbra eső területen, a most kiépülő Árpádföld lakópark szomszédságában található. A vizsgált 115601/63 hrsz.-ú telek a Szlovák út és Alsómalom utca kereszteződésében helyezkedik el. A terület sík, közel szabályos négyszög alakú. Közművek a határoló utcákban megtalálhatók, a telek szilád burkolatú úton megközelíthető. A XVI. kerület ezen területére többlakásos csoportházaz beépítés (lakópark) jellemző. A telket a közvetlen szomszédok léckerítés határolja. A telek mérete 881 m². Az ingatlan a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható.

5. AZ ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEZÉSEI

5.1 A szabályoknak való megfelelés, különleges körülmények

A tárgyi értékelést 2.1 pontba részletesen megfogalmazott EVS 2003 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján 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 érték esetén korlátozott általában 6, nagyobb értékű ingatlan esetén 12 hónap áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni szemlén alapuló becsléssel.

5.2. Speciális feltételezések

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

Az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken, valamint a Megbízótól kapott információn, dokumentáción, és a beszerzett piaci információkon alapulnak.

5.3. Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

Szakértő véleményének kialakítása során figyelmet fordított a 3. pontban már részletesen kifejtett, az ingatlanpiacon 2007-ben kialakult tendenciákra, az építési telkek piacán végbemenő változásokra. Szakértő figyelembe vette a jelen telek rendkívül kedvezőtlen alakját, egyenetlen felületét, mely jelentősen csökkenti a beépíthető terület nagyságát. A szakértő a mellékletben bemutatott táblázatban az összehasonlított telkek szintterületi mutatói, és egyéb beépítési paraméterei alapján határozta meg a 115601/11-telek értékét. Összességében megállapítható, hogy a Kerületi Építési Szabályzat által megengedett beépítési paramétereknél valóságban jelentősen kisebb paraméterek érvényesülnek, melyek az ingatlan értékét jelentősen befolyásolják.

5.4. Korlátozó feltételek, tanúsítvány:

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- ◆ Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a jelentésben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- ◆ Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért.
- ◆ A területtel kapcsolatos beépítési szabályokat az érték vonatkozásában a meglévő és érvényben lévő szabályozási terv alapján vesszük számításba.
- ◆ Ez a vagyoneértékelés piaci érték-megállapítás célból készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a megbízott előzetes hozzájárulása mellett történhet.
- ◆ A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye) nem hozhatók nyilvánosságra az értékelő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül, a szakvélemény a Budapest, XVI. Kerületi Önkormányzat részére készült.
- ◆ Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- ◆ A szakvélemény magyar nyelven készült, megrendelő részére az előírt 2 példányban.

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- ◆ A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- ◆ Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- ◆ Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

6. AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE**6.1 Piaci összehasonlító módszer**

Piaci összehasonlító elemzéshez piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a XVI és szomszédos kerületekben építési telkekről. Az összehasonlított ingatlanok közül azokat az ingatlanokat vettük figyelembe, amelyekre feltételezhető, hogy piaci helyzetük, presztízsük hasonló, valamint méretük hasonló.

Piaci összehasonlító adatok a telekre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza.

	Tárgyi		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	XVI. Alsómalom utca		X. Felsőrákos		XVI. Árpádföld		Bóbitás utca		Szlóvák út	
Korrektíós modell	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	881		2 400		1 152		2 350		2 016	
Kínálati / vételára			65 000 000 Ft	10,0%	31 650 000 Ft	10,0%	49 900 000 Ft	10,0%	60 000 000 Ft	10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció			2007		2007		2007		2007	
Fajlagos ár (Ft/m ²)	23 749		24 375		24 727		19 111		26 786	
Telek formája	szabályos		szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%
Telek lejtése	sík		sík	0,0%	lejtős	3,0%	lejtős	3,0%	lejtős	3,0%
Telek beépíthetősége	35%		25%	-5,0%	25%	-5,0%	25%	-5,0%	25%	-5,0%
Telek mérete			nagyobb	3,0%	nagyobb	2,0%	nagyobb	3,0%	nagyobb	3,0%
Beépíthető alapterület m ²	308		600		288		588		504	
Szintterületi mutató	1,0		1,0		1,0		0,7		1,0	
Beépíthető szintterület m ²	881		2 400		1 152	0	1 645		2 016	
Max. építési magasság m	7,5		7,5		7,5		6		6	
Infrastruktúra, közművek			közművek az utcán	0%	összközműves	-5%	összközműves	-5%	összközműves	-5,0%
Környezeti terhelés	erős		gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%	gyengébb	10,0%
Gazdasági környezet	bizonytalan		jobb	10,0%	jobb	10,0%	jobb	10,0%	jobb	10,0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	18 000 Ft		19 013 Ft	22,0%	18 545 Ft	25,0%	14 524 Ft	24,0%	20 357 Ft	24,0%
Korrektíó engedélyezése			ok		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlítás alapuló bruttó érték:	16 080 000 Ft		IGAZ		IGAZ		IGAZ		IGAZ	
Piaci összehasonlítás alapuló nettó érték:	13 400 000 Ft									

Értékmeghatározás

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/63 helyrajzi számon lévő beépítetlen telek 1/1 tulajdoni hányaddal, becsült piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve

13.400.000,-Ft

azaz

tizenhárommillió négyszázezer forint

8. ÖSSZEFOGLALÁS

8.1. Értékek egyeztetése, becsült érték meghatározása

Az 1164 Budapest. Alsómalom utca 115601/63 helyrajzi számon lévő 881 m²-es telek, becsült nyíltpiaci forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

13.400.000,- Ft, azaz tizenhárommillió négyszázezer forint

Budapest, 2008. október 18.



Balló Péter M.sc.R.E.

Immo Montana Ingatlanforgalmazó és Közvetítő Bt.

MELLÉKLETEK :

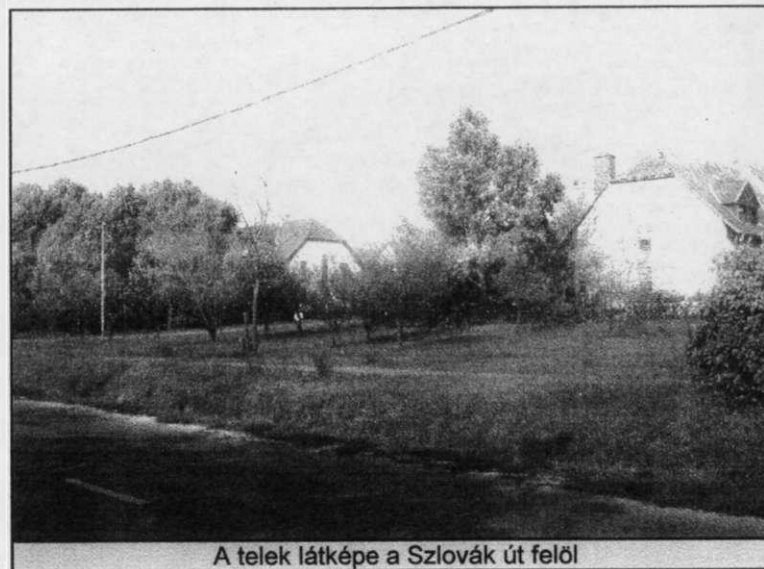
Dokumentum Mellékletek

- A. Tulajdoni lap másolat (nem hiteles)
- B. Helyszínrajz
- C. Térkép kivonat
- E. Fotók





A vizsgált terület látképe az Alsómalom utca felől



A telek látképe a Szlovák út felől



A telek és a kereszteződés látképe



A telken álló gyümölcsfák

• Általános rendelkezések

- 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Keretterről
- 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről
- 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelmi szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

• Speciális rendelkezések

- 1/2003. (I. 29.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezet határ – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretövezet – Temesvári utca – Szilas patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízcsatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervének jóváhagyásáról
- 30/2003. (XII. 22.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezet határ – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretövezet – Temesvári utca – Szilas patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízcsatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervéről szóló 1/2003. (I. 29.) Főváros XVI. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) módosításáról
- 19/2007. (VI. 20.) Ök. rendelet a Budapest, XVI. kerület Szlovák út menti övezet határ – Aranyfa utca – Vízgát utca – E-TG keretövezet – Temesvári utca – Szilas patak – Csömöri út által határolt terület, az Ostoros utca – Fenőkö utca – Olló utca – Felső Malom utca által határolt terület és a 118729/1, 118721, 118719/22, 118739/1, 118739/2, 118287/2, 118287/1 és a 117963 helyrajzi számú ingatlanok lehatárolt területeinek – a szennyvízcsatorna elhelyezését szolgáló, közterületek kialakítására vonatkozó – szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 30/2003. (XII. 22.) rendelettel módosított, 1/2003. (I. 29.) rendelet (továbbiakban: R) módosításáról, és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet módosításáról

L 4 – XVI. /CS-1

Többlakásos, csoportházak lakóterület

- 39/A. §^[1]** (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos csoportházzal beépített illetőleg beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni szabályozási terv alapján lehet.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 12/A. sz. táblázat határozza meg.

12/A. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb
				Legkisebb	Legnagyobb			
				m	m			

	m ²		%			%	mértéke	mértéke
L4- XVI/ CS-1	1500	csoportos	40	3.0	7.5	35	% 45	1.0

||| Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 38. § (2)

1/4

Budapesti Közigazgatási Közföldhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 P.C. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/71063/2008

2008.07.17

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 115601/63 helyrajzi szám

Térképszelvény : 2749

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 905 m2, törzsi határozat: 35/2003

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület

531 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 185974/1/2001/01.07.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 51155/1989/V.2./

törzsi határozat: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím: földrendezés 8232/1960/VII.3./

jogcím: telekalakítás 93058/1987/X.23./

jogcím: ingatlanszabályozás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 51155/1989/V.2./

törzsi határozat: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐV.TANÁCS VB. VÁROSRENDÉZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

cím: 1840 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185974/1/2001/01.07.27

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107 § 2.bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

2/1 számú melléklet

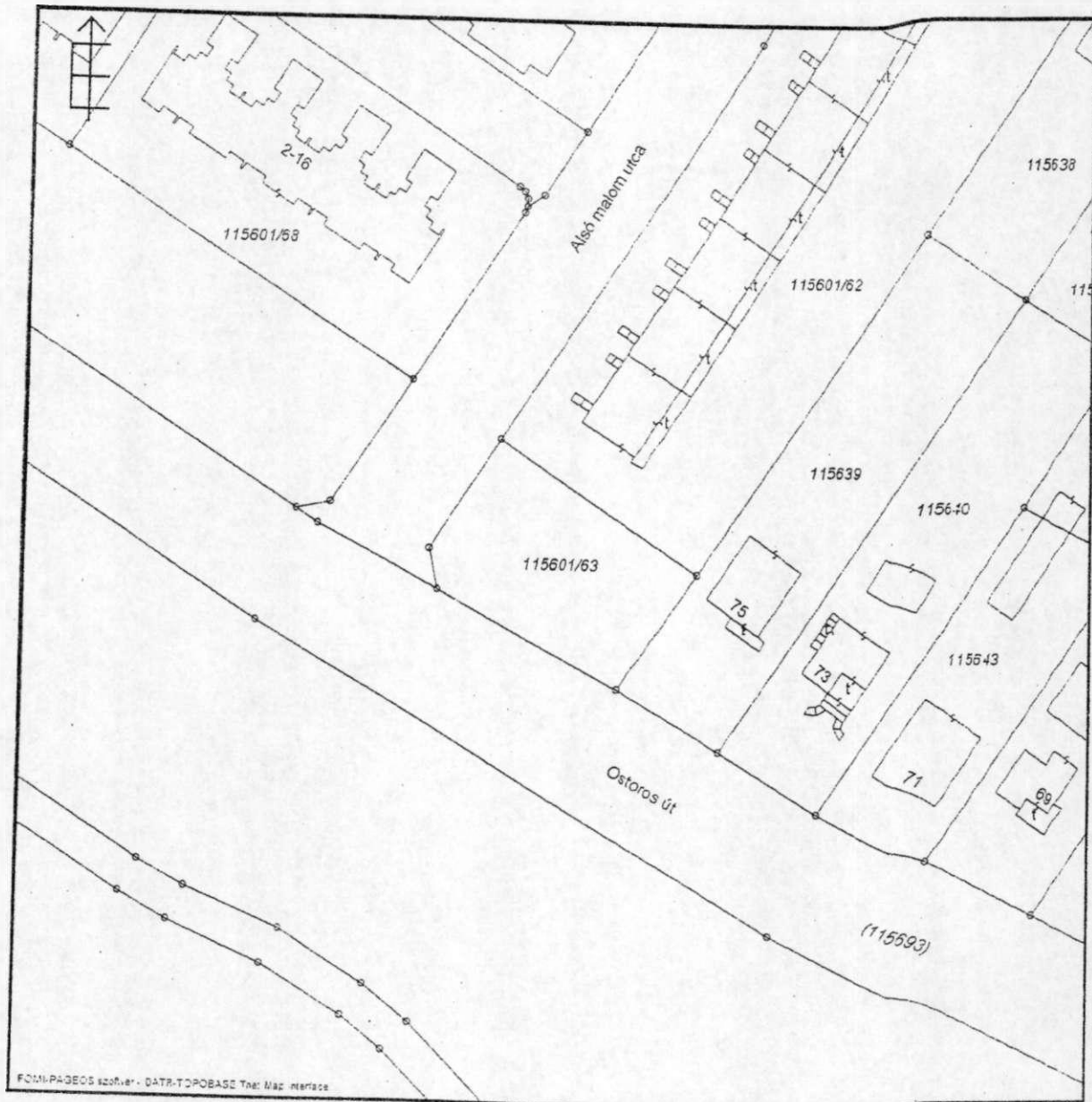
Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 115601/63

Megrendelés szám: 9000/1940/2008

Méretarány: 1 : 1000

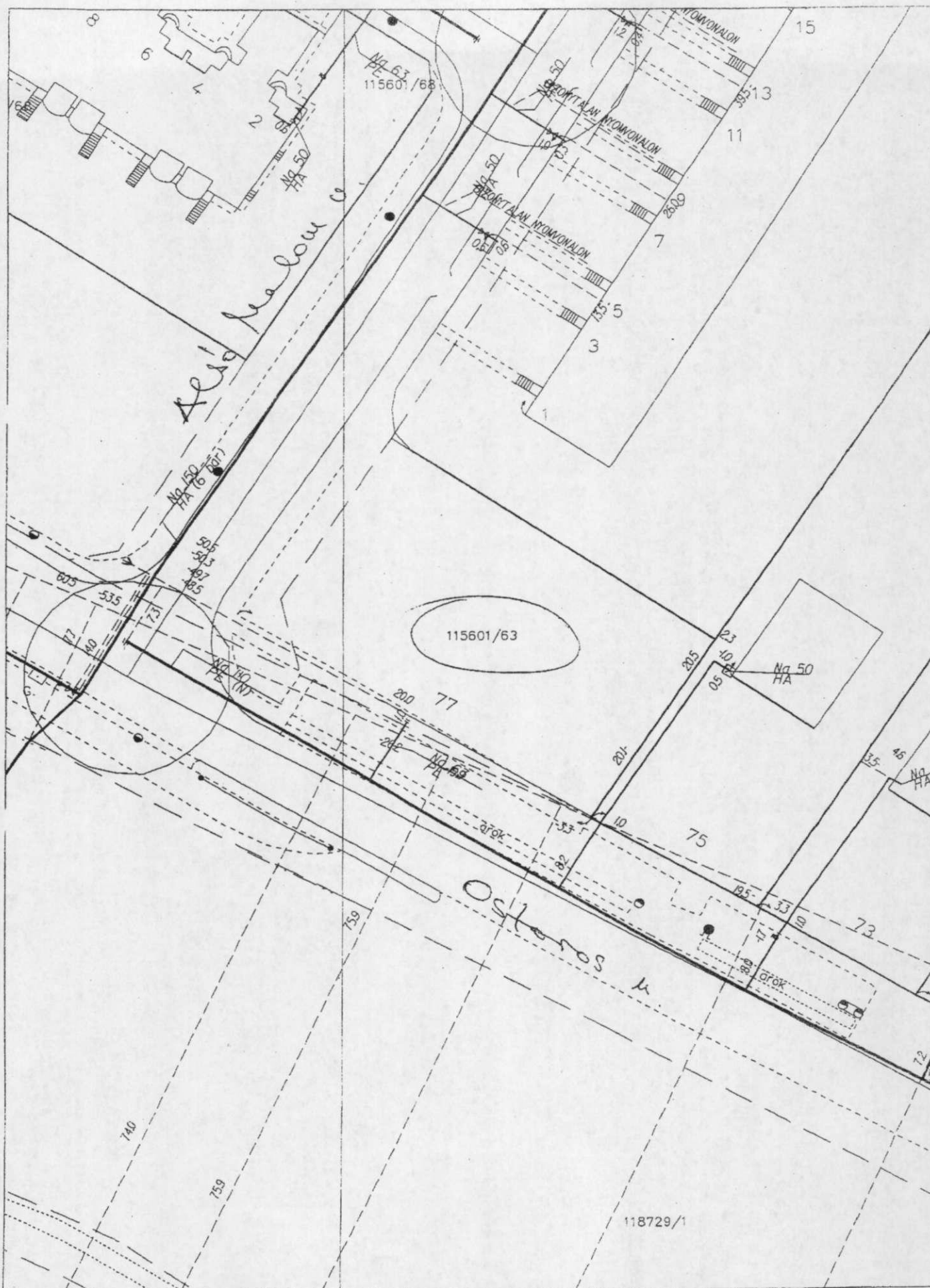


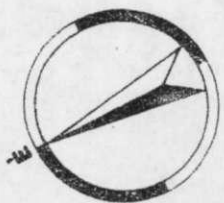
2008.07.17 11:27:01

2/2



3. 125 mm melékiet





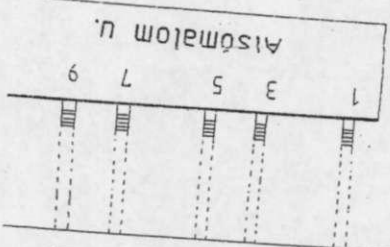
Ostoros út

$$142.18 + 2.18 = 144.36$$

$$144.36 - 2.14 = 142.22$$

$$\frac{2.18}{0.13} = 16.77$$

Aisómalom u.



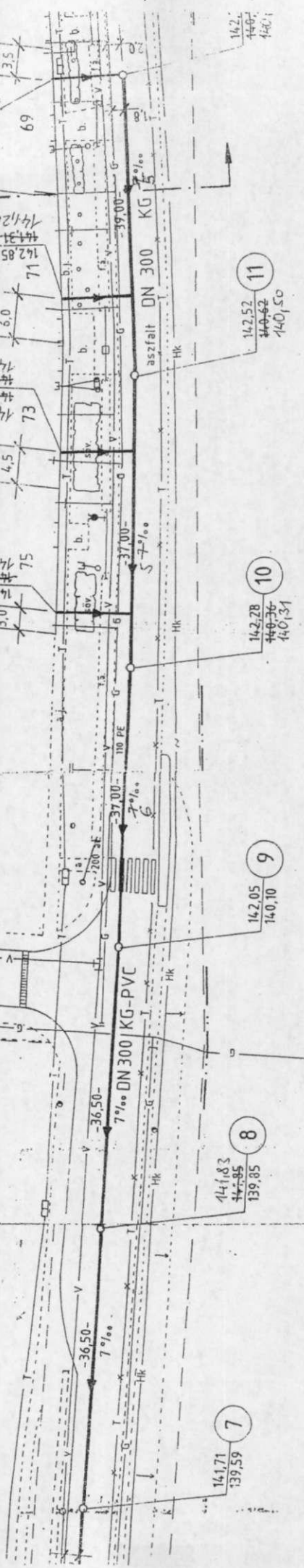
SZ

CS

TS60/48

Park

Park



TS60/48

5.12

$$\frac{132}{250} = 0.528$$

$$\frac{432}{403} = 1.072$$

$$29.36 = 0.80$$

$$294 = 200$$

7

8

9

10

11

226/2008

KIVONAT

a 2008. november 5-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 12. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 1. Budapest XVI. kerület Ostoros út – Alsómalom utca sarkán elhelyezkedő 115601/63 hrsz-ú ingatlanra elővásárlási jognyilatkozat

Előadó: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:
128/2008.(XI. 5.)PB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja.

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint eladó, másrészt a Portfolió Ingatlanfejlesztési és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (székhelye: 1136 Budapest Hegedűs Gyula u. 8. III/7., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-889824, képviseli: Örkényi Tibor ügyvezető), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület 115601/63 hrsz alatt nyilvántartott 881 m² alapterületű kivett beépítetlen ingatlan, vételára: 13.400.000,-Ft + 2.680.000,-Ft ÁFA – tekintetében az 1991. évi XXXIII. Törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felkéri a polgármestert az elővásárlási lemondó nyilatkozat megtételére.”

Határidő: 2008. november 5-i Kt-ülés
Felelős: Szász József a Pénzügyi Bizottság elnöke
(5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szász József sk.
Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Nyíriné Kovács Ildikó
Költségvetési Irodavezető
Budapest, 2008.11.05.