

148/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/a szám alatti, 105750 hrsz-ú és a Budapest XVI. kerület Táncsics utca 4/b szám alatti, 105746 hrsz-ú ingatlanokra 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 Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága 215/2009. (05.05.) határozatával úgy döntött, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között 2008. február 13-án létrejött Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) 4/B mellékletében feltüntetett, a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/a szám alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/b szám alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a BFVK Zrt. a Fővárosi Vagyonrendelet 40. § (6) bekezdés c) pontjában, és a keretszerződés 5.2 (b) (iii) és (vii) pontjában foglalt feladatát megfelelően teljesítette azzal, hogy az ingatlanok együttes értékesítésére irányuló nyilvános árverést előkészítette és szabályszerűen lefolytatta.

A Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága eredményesnek minősíti a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/a szám alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület Táncsics utca 4/b szám alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok árverésen történő együttes értékesítését.

Az árverés nyertese a GLOR-INVEZTOR Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 33. földszint 6., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-898768, képviseli: Füzesi József ügyvezető) az általa megajánlott 112.600.000,- Ft + ÁFA vételárral.

A BFVK Zrt. a szerződéssel kapcsolatos iratokat, elővásárlási jognyilatkozat megtételére – 45 napos határidővel – 2009. május 20-án megküldte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének.

Abban az esetben, ha az Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, akkor a döntésről szóló határozat meghozatalát követő 8 banki napon belül a teljes vételár összegét át kell utalni a BFVK Zrt. számlájára, függetlenül az Önkormányzatok között létrejövő adásvételi szerződések –Vevő és Eladó részéről történő – kétoldalú aláírásától. (1. számú melléklet)

Az ingatlanok L3-XVI/OM övezeti besorolásúak. (Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület) Az építési övezeti paramétereket a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az ingatlanon a főépület városképileg jelentős épületnek minősül.

Az ingatlanok előtt az út szilárd burkolattal ellátott. Burkolatbontási tilalom nem áll fenn. Az ingatlanok közműellátására vonatkozó információt az értébecslés tartalmazza.

Mellékeljük az ingatlanokra készült értébecslést.

A Táncsics utca 4/a számú, 105750 hrsz-ú kivett idők háza megnevezésű ingatlan nettó értéke: 98.000.000,- Ft, fajlagos nettó érték 203.000,- Ft/m².

A Táncsics utca 4/b számú, 105746 hrsz-ú kivett egyéb épület megnevezésű ingatlan nettó értéke: 96.700.000,- Ft, fajlagos nettó érték 29.836,- Ft/m². (3. számú melléklet)

Az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § előírásai a következők:

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.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló módosított 33/2004. (IX. 28.) rendelet előírásai a következők:

14. § (1) Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló minősített szótöbbséget igénylő döntés (a bérlakás 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.

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 értébecslés alapján minősített szótöbbséggel kell meghatározni.

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

HATÁROZATI JAVASLAT „A” alternatíva:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., törzsszáma: 490012, adószáma: 1-5490012-2-41, KSH szám: 15490012-8444-321-01) mint eladó, képviseletében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövid neve: BFVK Zrt., székhely: 1052 Budapest Városház utca 9-11., telephely: 1091 Budapest Üllői út 45. II/220., KSH jelzőszám: 10754078-7415-11-401, adószám: 10754078-2-41, Cg.: 01-10-041884,

képviseli: dr. Gál Csaba vezérigazgató, megbízott vagyongazda), másrészt a GLOR-INVESTOR Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 33. földszint 6., cégjegyzékszám: Cg.: 01-09-898768, adószám: 14323074-2-42, statisztikai számjel: 14323074-6810-113-01, képviseli: Füzesi József), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/a szám alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/b szám alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok, együttes vételára: 112.600.000,- Ft + ÁFA, összesen: bruttó 135.120.000,- Ft – tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával élni kíván.

A Képviselő-testület a vételár fedezetére az Önkormányzat 2009. évi költségvetésének fejlesztési céltartalék kerete terhére biztosít fedezetet.

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

Határidő: 2009. június 29.

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 Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., törzsszáma: 490012, adószáma: 1-5490012-2-41, KSH szám: 15490012-8444-321-01) mint eladó, képviselében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövid neve: BFVK Zrt., székhely: 1052 Budapest Városház utca 9-11., telephely: 1091 Budapest Üllői út 45. II/220., KSH jelzőszám: 10754078-7415-11-401, adószám: 10754078-2-41, Cg.: 01-10-041884, képviseli: dr. Gál Csaba vezérigazgató, megbízott vagyongazda), másrészt a GLOR-INVESTOR Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 33. földszint 6.,

cégjegyzékszám: Cg.: 01-09-898768, adószám: 14323074-2-42, statisztikai számjel: 14323074-6810-113-01, képviseli: Füzesi József), mint vevő között létrejött adásvételi szerződés – amelynek tárgya a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/a szám alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület, Táncsics utca 4/b szám alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok, együttes vételára: 112.600.000,- Ft + ÁFA, összesen: bruttó 135.120.000,- Ft – tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felkéri a polgármestert az elővásárlási lemondó nyilatkozat megtételére.

Határidő: 2009. június 29.

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

Budapest, 2009. június 3.


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. Értébecslés



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

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 • Cégjegyzékszám: 01-10-041884



Budapest Főváros
XVI. ker. Önkormányzat

Hiv.sz.: BFVK...../K/2009.
Ü.i.: Tóth Erzsébet

Kovács Péter úr
polgármester részére

1163 Budapest,
Havashalom u. 43.

Tisztelt Polgármester Úr !

A Fővárosi Önkormányzat és a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. között 2008. február 13. napján Vagyongazdálkodási keretszerződés jött létre, amelyben társaságunk általános értékesítési megbízást kapott az értékesítési céllal vagyongazdálkodásra átadott forgalomképes ingatlanok tárgyában.

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester urat arról, hogy a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága 215/2009.(0.05.) számú határozatában döntött, hogy a **Bp. XVI., Táncsics u. 4/a. sz. alatti, 105750 hrsz-ú és a Bp. XVI., Táncsics u. 4/b. sz. alatti, 105746 hrsz-ú** ingatlanokat együttesen **112.600.000,- Ft + ÁFA** összegben értékesíti a **GLOR_INVEZTOR Beruházó Kft.** (1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 33. fldsz. 6.) részére. Mellékelten megküldjük a vevő által szignált és a Gazdasági Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződést.

Kérjük, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 39. §. (2) bek. alapján biztosított elővásárlási jognyilatkozatukat legkésőbb jelen levelünk átvételétől számított 45 napon belül megküldeni szíveskedjenek. Tájékoztatjuk, hogy ezen időpont alatt nyilatkozatuknak meg is kell érkeznie társaságunkhoz.

Kérjük továbbá, hogy a döntésről szóló határozat négy eredeti, hiteles példányát Társaságunk részére megküldeni szíveskedjenek. Abban az esetben ha élni kívánnak elővásárlási jogukkal, akkor a döntésről szóló határozatuk meghozatalát követő 8 banki napon belül a teljes vételár összegét szíveskedjenek kiegyenlíteni a BFVK Zrt. K&H Zrt. 10201006-50021963 sz. számlájára, függetlenül az önkormányzatok között létrejövő adásvételi szerződések – Vevő és Eladó részéről történő – kétoldalú aláírástól.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Polgármester urat, hogy amennyiben jognyilatkozatukat 45 napon belül nem teszik meg, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívántak élni.

Melléklet: 1 pld adásvételi szerződés
1 pld. Gazd. Biz. Hat.

Budapest, 2009. május 13.

Tisztelettel

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

dr. Gál Csaba
vezérigazgató

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
TERVEZET
A BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELADÓ

KÉPVISELETÉBEN MEGHATALMAZÁSSAL
BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

és a

GLOR-INVEZTOR Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 33. fsz. 6.; cg.: 01-09-898768; adószám: 14323074-2-42; statisztikai számjel:
14323074-6810-113-01; képviseli: Füzesi József /an: Puskás Irén; lakcím: 2119 Pécel, Isaszegi u.
27./)

Vevő

között

A Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal által 105750 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
Budapest, XVI., Táncsics u. 4/A. sz. alatti, kivett idők háza helyiség megnevezésű, 3555 m²
területű-, valamint a Budapest, XVI., Táncsics u. 4/B. sz. alatti, 105746 helyrajzi szám alatt
nyilvántartott, kivett egyéb épület megnevezésű, 3241 m² területű, felépítményes ingatlanok 1/1
tulajdoni hányadának együttes értékesítése vonatkozásában

Budapest, 2009. _____

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	5
2.	A SZERZŐDÉS TÁRGYA	7
3.	VÉTELÁR	8
4.	A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE	8
5.	SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS	9
6.	VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI	10
7.	BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA	10
8.	ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL	11
9.	HATÁLYBALÉPÉS	12
10.	TITOKTARTÁS	12
11.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	13

MELLÉKLETEK

1. Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat/elővásárlási jognyilatkozat tételre vonatkozó felhívás (tértivevény)
2. Tulajdonjog bejegyzési engedély mintája
3. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított meghatalmazás

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésről a

Budapest Főváros Önkormányzata

(székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.,
törzsszáma: 490012; adószáma: 1-5490012-2-41;
KSH szám: 15490012-8411-321-01) mint eladó
(Eladó)

képviselőjében szerződés aláírására és vételár
átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással

**Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(rövid neve: **BFVK Zrt.**, székhely: 1052
Budapest, Városház utca 9-11.; telephely: 1091
Budapest, IX., Üllői út 45. II/220., KSH szám:
10754078-7010-11-401; adószám: 10754078-2-
41; cégjegyzékszám: 01-10-041884), képviseli:
dr. Gál Csaba vezérigazgató megbízott
vagyongazda

másrészről a

**GLOR-INVESTOR Beruházó Korlátolt
Felelősségű Társaság** (székhely: 1065 Budapest,
Bajcsy-Zsilinszky út 33. fsz. 6.; cg.: 01-09-
898768; adószám: 14323074-2-42; statisztikai
számjel: 14323074-6810-113-01; képviseli:
Füzesi József /an: Puskás Irén; lakcím: 2119
Pécel, Isaszegi u. 27./)

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 13. 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 (**Vagyondrendelet**), valamint a jelen szerződéshez 3. számú Mellékletként csatolt Meghatalmazás alapján a BFVK Zrt. a Keretszerződésben meghatározott, az árverési felhívásban pontosan megjelölt **Budapest, XVI., Táncsics u. 4/A. sz. alatti, 105750 hrsz-ú, kivett idők háza megnevezésű, 3555 m² területű, valamint a Budapest, XVI., Táncsics u. 4/B. sz. alatti, 105746 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett egyéb épület megnevezésű, 3421 3241 m² területű, forgalomképes felépítményes ingatlanok értékesítésre jogosult, megbízott vagyongazdája.**
- II.** A Keretszerződés 4/B számú melléklete szerint az Ingatlanok a Fővárosi Önkormányzat Eladónak a BFVK Zrt. részére értékesítésre átadott vagyonába tartoznak.
- III.** A Keretszerződés alapján a BFVK Zrt. 2009. március 4-én nyilvános árverési eljárás keretében az I. pont szerinti **ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának együttes** értékesítését határozta el. A Gazdasági Bizottság a számú határozatával (**Eredményhirdető Bizottsági Határozat**) a BFVK Zrt. által lefolytatott árverés eredményeként jóváhagyta az Ingatlanok Vevő részére történő értékesítését.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Felek között az árverési eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlanokat 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 szövegkörnyezetből 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 Ingatlanok megvásárlása tekintetében tett kötelező erejű ajánlatot.

Árverési Eljárás jelenti a BFVK Zrt. által **2009. március 18.** napján az Ingatlanok együttes értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános árverést és az azt követő eljárást

„A Ingatlan” jelenti a Budapest, XVI., Táncsics u. 4/A. sz. alatti, 105750 hrsz-ú, kivett idősek háza megnevezésű, 3555 m² területű ingatlant.

„B Ingatlan” jelenti a Budapest, XVI., Táncsics u. 4/B. sz. alatti, 105746 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlant.

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 Ingatlanok feletti kizárólagos tulajdonjogának vétel jogcímén az Ingatlanok tulajdoni lapjára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Birtokbaadás jelenti az Ingatlanok birtokbaadását az Eladó részéről a BFVK Zrt. közreműködésével a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

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

BFVK Zrt. bankja jelenti a Kereskedelmi és Hitelbank Nyilvánosan Működő részvénytársaságot.

BFVK Zrt. bankszámlája jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt.-nél vezetett 10201006-50021963 számú számláját.

Eredményhirdető Bizottsági Határozat jelenti a Gazdasági Bizottság [•] számú, az Ingatlanok Vevő részére történő értékesítéséhez hozzájáruló határozatát.

Foglaló a jelen szerződés 4.1 pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Földhivatal jelenti a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

Ingatlanok együttesen jelenti az „A” Ingatlan és a „B” 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.

Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

Kerületi Önkormányzat jelenti a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzatot.

Gazdasági Bizottság jelenti a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságát.

Meghatalmazás jelenti az Eladó által a BFVK Zrt. számára, 2008. február 13-án kiállított meghatalmazást, amely a Keretszerződés rendelkezéseivel összhangban a BFVK Zrt-t meghatalmazza az Ingatlanok értékesítésére.

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 Ingatlanok tulajdoni lapjáról a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét.

Vagyonrendelet jelenti a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII.28.) Főv. Kgy. rendeletet vagy az azt hatályon kívül helyező vagy módosító rendeletet.

Vevő bankja jelenti az OTP Bank Nyrt.

Vevő bankszámlája jelenti a Vevő Bankjánál vezetett 11772331-20007377-00000000 számú számláját.

Vételár a jelen szerződés 3.1 szakaszában került meghatározásra.

Vételárhátralék jelentése a jelen szerződés 4.1 (b) 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;
- (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

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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 iratra (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 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 irányadók. A jelen szerződés mellékletei a következők:

1. számú Melléklet	Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat /elővásárlási jognyilatkozat tételre vonatkozó felhívás (tértivevény)
2. számú Melléklet	Tulajdonjog bejegyzési engedély mintája
3.számú Melléklet	A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított meghatalmazás

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig az árverési eljárás keretében megajánlott Vételár fejében megvásárolja az Eladótól az Ingatlanokat, a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően.
- 2.2 Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlanok 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, az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a Vevő javára feljegyzésre kerüljön vétel jogcímén.
- 2.4 A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- 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 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokbaadás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlanok kizárólagos, minden korlátozástól mentes birtoklására és használatára.

3. VÉTELÁR

- 3.1. Felek az Ingatlanok vételárát az Ajánlat alapján 112.600.000,-Ft +ÁFA, azaz száztizenkétmillió-hatszázezer forint plusz ÁFA, összesen bruttó 135.120.000,-Ft , azaz százharmincötmillió-százhuszezer forint összegben (Vételár) határozzák meg, az alábbi megosztásban:

Az „A” Ingatlan vételára 73.200.000,-Ft +ÁFA, azaz hetvenhárommillió-kétszázezer forint plusz ÁFA, összesen bruttó 87.840.000,-Ft , azaz nyolcvanhétmillió-nyolcszáznegyvenezer forint.

A „B” Ingatlan vételára 39.400.000,-Ft +ÁFA, azaz harminckilencmillió-négyszázezer forint plusz ÁFA, összesen bruttó 47.280.000,-Ft , azaz negyvenhétmillió-kétszáznyolcvanezer forint.

- 3.2. A Felek kijelentik, hogy a Vételár, a Vevő Árverési Eljárásban tett Ajánlata szerint, Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra, Felek azt – figyelemmel a jelen szerződés 3.3 pontban foglaltakra – 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:

- a Kerületi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg,
- az Ingatlanokon több felépítmény található, kerített,
- a „B Ingatlanra” a közművek nem kerültek bekötésre,
- ismeri az Ingatlanokra vonatkozó építési szabályzatot,
- az Ingatlanok funkciójával/beépíthetőségével összefüggő hatósági engedélyeztetés, valamint a közműtársaságokkal történő egyeztetés Vevő kötelezettségét képezi saját költségére és kockázatára.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás keretében árverési előleg jogcímén megfizetett az Eladónak **11.260.000,-Ft + ÁFA**, azaz tizenegymillió-kettőszázhatvanezer forint plusz 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 meghíúsulása felróható, az adott Foglalót elveszíti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A Foglaló a Vételárba beszámít.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- (b) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás szabályai szerint, a Gazdasági Bizottsághoz történő előterjesztés feltételeként megfizetett az Eladónak 22.520.000,- Ft + ÁFA, azaz huszonkétmillió-ötszázhuszezer forint plusz ÁFA összeget, amely 3.1 szerinti teljes 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 további részét, azaz 78.870.000,-Ft +ÁFA (hetvennyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint plusz ÁFA) összeget (**Vételárhátralék**) jelen szerződés aláírásának napjától számított 5 munkanapon belül, banki átutalással köteles megfizetni a BFVK Zrt. Bankszámlájára.
- (d) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Eladó az ÁFA-törvény 88. § (1) bekezdése szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybani Ingatlanok értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség kíséri.
- (e) Az Áfa törvény 142.§ (1) bekezdés e) pontja értelmében az általános forgalmi adót a vevő fizeti. Eladó köteles az értékesítésről szóló számlát az Áfa törvény 169.§-ában foglaltaknak megfelelően kiállítani.

4.2. A fizetési kötelezettség teljesítése

A Vételárhátralék megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt – illetve az esetlegesen felmerült késedelmi kamatot – 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
- (i) az Ingatlanok a jelen szerződés aláírásakor Eladó tulajdonában és a BFVK Zrt. megbízási típusú vagyongazdálkodásában állnak, és az Ingatlanok – a jelen 5.1 szakasz (b) pontjában meghatározott elővásárlási jogon túl – per-, teher- és igénymentesek,
- (ii) az Eladó és a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással;
- (iii) a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlanok tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltiségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlanokkal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlanokat semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- (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 Ingatlanok tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg. Eladó 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 Ingatlanok 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 levelét és tájékoztatja Vevőt, hogy a Kerületi önkormányzat a rendelkezésre álló határidőn belül nem tett nyilatkozatot.)
vagy

(A BFVK Zrt. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eredetben bemutatja Vevőnek a Kerületi Önkormányzat 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.

Vevő kijelenti, hogy az ajánlatát megelőzően az Ingatlanok állapotáról, állagáról, adottságairól, funkcióváltásról/beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott, az Ingatlanokat részletesen megismert, megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott teljes bruttó vételár megfizetése, jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása, valamint jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése és az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása.

7. BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1. Birtokbaadás

- (a) Eladó az Ingatlanokat a Birtokbaadás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles a Vevő birtokába adni. A Felek a Birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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 Ingatlanok Birtokbaadásának ténye;
 - (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően kerültek birtokbaadásra;
 - (v) bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.
- (b) A Vevő a Birtokbaadás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlanok hasznait, illetve köteles viselni azok terheit és a kárveszélyt. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok 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 átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlanok tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat és az esetleges késedelmi kamatot megfizette, valamint az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogáról lemondott, vagy a megadott határidőn belül nem nyilatkozott arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával és az erről szóló igazolásokat a BFVK Zrt. a Vevő részére átadta.
- (b) Az Eladó képviseletében a BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1. Eladó elállási joga

- (a) Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel harminc (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 az Eladó képviseletében eljáró

- (i) BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül; illetve

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- (ii) BFVK Zrt. nem adja a Vevő birtokába az Ingatlanokat a Birtokbaadás Napján, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) napon 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

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.

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.

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”.

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.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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):

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

(b) ha a Vevő a címzett:
GLOR-INVEZTOR Kft
Cím: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 33. fsz.6.
Fax: 06-28-547-

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 **DR. BOBÁK Ügyvédi Irodát (címe: 1144 Budapest, Vezér u. 149/F. fsz.4.; eljáró ügyvéd: dr. Bobák Anita)** 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

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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). Az 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. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényes akadálya nincsen.

11.8. Teljes megállapodás

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

11.9. 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, 2009. _____.

Budapest Főváros Önkormányzata

Eladó

képviselésében meghatalmazással

BFVK Zrt.

képviseli: dr. Gál Csaba vezérigazgató

megbízott vagyongazda

GLOR-INVEZTOR Kft

Vevő

Név: Füzesi József

Tisztség: ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2009. _____ napján. _____

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd



FŐVÁROSI KÖZGYÜLÉS
GAZDASÁGI BIZOTTSÁGA

G.B. 87/208-2/2009.

HATÁROZAT KIVONAT

A Gazdasági Bizottság a 2009. május 5-én megtartott ülésén tárgyalta a
**Budapest XVI. kerület Táncsics u. 4/a. sz. alatti, 105750 hrsz-ú
és Táncsics u. 4/b. sz. alatti, 105746 hrsz-ú ingatlanok
együttes értékesítése**

című előterjesztést, melyről az alábbiak szerint döntött:

215/2009.(05.05.) sz. G.B. határozata

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

1. a Fővárosi Önkormányzat és a BFVK Zrt. között 2008. február 13. napján létrejött Vagyongazdálkodási keretszerződés (keretszerződés) 4/B mellékletében feltüntetett Budapest XVI. kerület Táncsics u. 4/a. sz. alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület Táncsics u. 4/b. sz. alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a BFVK 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 ingatlanok együttes értékesítésére irányuló nyilvános árverést előkészítette és szabályszerűen lefolytatta.

Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

2. eredményesnek minősíti a Budapest XVI. kerület Táncsics u. 4/a. sz. alatti, 105750 hrsz-ú, 3555 m² alapterületű, kivett idők háza megnevezésű és a Budapest XVI. kerület Táncsics u. 4/b. sz. alatti, 105746 hrsz-ú, 3241 m² területű, kivett egyéb épület megnevezésű ingatlanok árverésen történő együttes értékesítését.

Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

3. az árverés nyertese a GLOR-INVESTOR Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (1065 Budapest VI. ker. Bajcsy-Zsilinszky út 33. földszint 6. szám, cégjegyzékszám: Cg.01-09-898768, képviseli: Füzesi József ügyvezető) az általa megajánlott 112.600.000,-Ft + ÁFA vételárral.
Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke
Határidő: azonnal
4. jóváhagyja és megkötö az előterjesztés 2. számú mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetét.
Felelős: a Gazdasági Bizottság elnöke
Határidő: azonnal

Szavazás: 11 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Budapest, 2009. május 6.

A határozatkivonat hiteles.

Császár Edit
a bizottság titkára



TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

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

Munkapéldány
Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.05.22

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 105750 helyrajzi szám

1

I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
<hr/>			
- Kivett idők háza	0	3555	0.00

II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 251888/1/2006/06.10.02
jogcím: - tulajdonrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

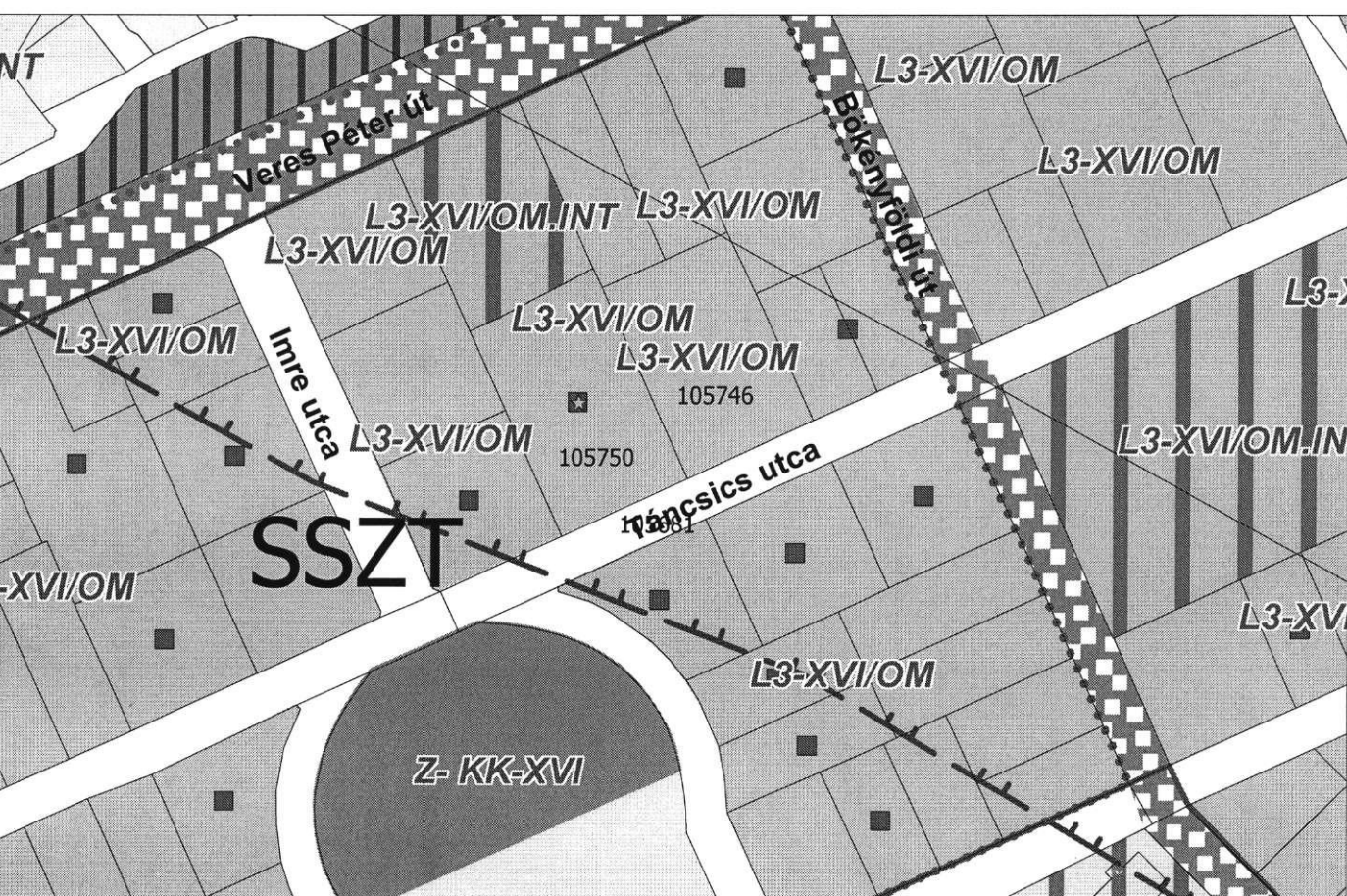
Tulajdoni lap vége

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	HIV52 (Kilépés)
-----------------	--------------	-----------------

Budapesti 3.számú Körzeti Földhivatal Budapest,XIV.,Bosnyák tér 5. 1590 Pf.:101			
<div>Munkapéldány</div> <div>Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!</div> <div>2009.05.22</div>			
BUDAPEST XVI.KER. Belterület 105746 helyrajzi szám			7
1160 BUDAPEST XVI.KER. Táncsics utca 4.			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

- Kivett egyéb épület	0	3241	0.00
II. rész			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 46919/2/1995.02.03.			
jogcím: 1991.évi LXV.tv.107.szakasz /2/.			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11			
III. rész			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Tulajdoni lap vége			

2. számú melléklet.



• **Általános rendelkezések**

- o 30/2000. (VII. 14.) Ök. rendelet a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- o 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről
- o 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról
- o 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
- o 54/1993. (1994.II. 1.) Főv. Kgy. rendelet a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről

L3-XVI/ÓM

Ó-Mátyásföld jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterülete

27. § (1) Az építési övezet a kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű mód szerint beépített területe.

(2) Az építési telkek beépítési százalék legfeljebb

a) a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél kisebb telkek esetén 20%,

b) a 2158 m² (600 négyszögöl)-nél nagyobb telkek esetén 432 m² és a 2158 m² (600 négyszögöl) feletti terület rész 15%-a.

(3) Az építési övezetben nem alakítható ki 3237 m² (900 négyszögöl)-nél nagyobb építési telkek.

Telekösszevonással a 2000 m² alatti telkek is kialakíthatók.

(4)^[1]

Az építési telken elhelyezhető lakások számát az építési telkek 500 m² –rel való osztásával adódó egész szám határozza meg.

(5) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit az 1. sz. táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %
				Legkisebb m	Legnagyobb m		
L3-XVI/ÓM	2000	szabadonálló	20	4,5	7,5	60	25

^[1] Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 27. § (1)

¹²¹ Módosította: 1/2005. (II. 11.) Ör. 27. § (2)

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

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI.KER. belterület 105750

Megrendelés szám: 9000/1499/2009

Méretarány: 1 : 1000



2009.05.27 12:42:25

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca
101. T/F: 4071286, email:
immo.montana@freemail.hu

3/A melléklet

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Táncsics utca 4/A
HRSZ 105750

Az értékelés fordulónapja 2009. május 31.



Budapest, 2009. május 31.

IMMO MONTANA Balló Péter MScRE
Közvetítő és Forgalmazó Bt.
1065 Bp., Rezsőfő u. 1. V/8. Ingatlanforgalmi szakértő
Telefon: 20644578-2-42

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

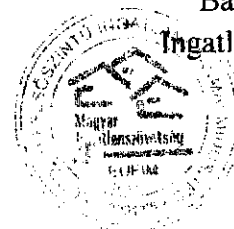
Az ingatlan címe:	Budapest, XVI. kerület, Táncsics utca 4/A
Az ingatlan megnevezése:	kivett, idősek háza
Helyrajzi szám:	105750
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1 / 1
Ingatlanhoz tartozó telek:	3555 m²
A főépület összes területe	338 m²
A konyhaépület összes területe	119 m²
Az irodaépület összes területe	108 m²
A portaépület területe	6 m²
A zöldségtároló területe	8 m²
A összes hasznos terület	579 m²
Korrigált hasznos területek	315 m²
Komfortfokozat:	komfortos
Az épület építési éve:	1910 körül

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Becsült nettó forgalmi érték: 98 000 000 Ft

Fajlagos forgalmi érték: 203 000 Ft/m²

Az értékelés fordulónapja: 2009. május 31.



Balló Péter

Balló Péter MScRE

Ingatlanforgalmi szakértő

2532/2000

Előzmények

Megbízó	Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata
Megbízott	Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)
Értékelendő ingatlan	Budapest, XVI. kerület Táncsics utca 4/A

Adatszolgáltatás

Tanúsítvány

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

Értékelés célja	az ingatlan jelen állapotbeli piaci forgalmi értékének meghatározása
Értékelés módszere	piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Megjegyzés	Az értékebecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott céllal piaci forgalmi érték megállapítására készült. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült

A szakértő a vizsgált ingatlant, lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékebecslés nem tartalmazza az értékebecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának (EVS 2003) módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai, statikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő megbízottja az értékebecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket. Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, Ómátásföldön a Veres Péter úttal párhuzamosan futó Táncsics utcában helyezkedik el.
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Jó, a szociális intézmények, az üzletek környéken helyezkednek el.
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Parkolási lehetőség	Telken belül
Közlekedési lehetőség	Megfelelő, autóbusz, HÉV megálló 5-10 perc
Esztétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

A telek leírása

Telek mérete	3555 m ²	Telek fajlagos értéke	29800 Ft/m ²
Tulajdonhányad	1 / 1		
Ingtalanhoz tartozó telekhányad	3555,0 m ²	Telekhányad értéke	105 939 000 Ft
Telek alakja, domborzata	sík, szabályos téglalap		
Telken álló felépítmények	3 épület, főépület: alagsor, földszint, emelet, tetőtér		
Telek beépítettsége	12%	Módja: szabadon álló	
Közmű kapcsolódás	víz	gáz csatorna	elektromos
A telek határai, kerítettsége	Elöl	utca Oldalt	utca Hátul telek

Az épület leírása

Építés éve	1910 körül	Felújítás éve	kb 1970
Építési mód	hagyományos	Épületek száma	3
Lakószintek száma	2	Fizikai állapot	40% korának megfelelő
Szerkezetek	Kialakítása, anyaga	Műszaki állapot	
Alapozás	Nagyméretű téglalap	megfelelő	
Vízszigetelés	hagyományos	gyenge	
Felmenő falazat	falazott nagyméretű téglafalazott	megfelelő	
Vízszintes teherhordó szerk.	acélgerenda, borított fa födém	megfelelő	
Válaszfalak	nagyméretű téglalap szerkezet	megfelelő	
Nyílászárók	fa szerkezetű	megfelelő	
Lakóhelyiségek burkolata	parketta, mozaiklap	gyenge	
Mellék helyiségek burkolata	mozaiklap	gyenge	
Fal burkolatok	vakolt, festett	gyenge	
Homlokzat	főépület klinker téglalap	megfelelő	
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	jó	
Tető szerkezetek	Összetett magastető	javított, megfelelő	
Héjalás	Cserép	gyenge felújítandó	
Fűtés módja	gáz cirkó	Melegvíz ellátás	gáz bojler
Közművek	elektromos víz	gáz csatorna	felülvizsgálatuk szükséges

Megjegyzés

Az Ómátyásföld központjában elhelyezkedő ingatlan nagyméretű ösfás, gondozott parkkal rendelkezik, területe összekapcsolódik a szomszédos Táncsics utca 4.B alatti telekkel. A főépület 1910 körül épülhetett, a konyhaépület szintén, a iroda-szociális épület az 1970-es években. A főépület stílusos villa két lakószinttel, alagsorral, padlással. A főépület erősen lelakott, teljes műszaki felújítást igényel, több éve üresen áll. A konyhaépület korának megfelelő állapotú, lakófunkcióra alkalmassá tehető. Főépület fűtése központi gázkazánról történik, öntöttvas radiátor hőleadókkal. Az irodáknak helyt adó egyszintes, lapos tetős, jellegtelen épület gyenge műszaki állapotú, silány anyagokból épített, szintén felújítandó. A főépület városképileg jelentős épületnek minősül.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők kedvező közlekedés
kellemes épített környezet

Értécsökkentő tényezők leromlott, bizonytalan műszaki állapot
védett épített környezet

Helyiséglista

Helyiség	Terület m ²	Korrekciós tényező	Korrigált területek m ²
Főépület			
I. emelet	133,68	1,00	133,68
I. e.Terasz	25,00	0,25	6,25
Földszint	154,50	1,00	154,52
Alagsor	158,25	0,40	63,3
Pince	29,00	0,20	5,8
Konyhaépület	119,09	0,50	59,545
Irodaépület	108,20	0,40	43,28
Portás épület	6,00	0,40	2,4
Zöldségtároló	7,80	0,10	0,78
	579,22		315,04

Értékelés

Budapest, XVI. kerület, **Táncsics utca 4/A** alatti ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a fordulónapra, a szakértő **az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét százezer forintra kerekítve**

98 000 000 Ft

összegeben állapítja meg.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása	adás-vétel	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
Település neve	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Utca/úthár	Táncsics utca 4/A	Táncsics utca	Hunyadvár utca	Ómátyásföld	Ómátyásföld
Az ingatlan típusa	villa	villa	villa	villa	villa
Épület szintszáma	3	2	3	2	3
Telek alapterülete (m ²)	3 555	2 157	3 200	1 080	1 080
Bruttó terület	579	455	600	240	400
Korrigált alapterület	315	300	400	180	300
tetőtér		nincs	nincs	nincs	nincs
Szobaszám	egész 14 fél 0	4 0	6 3	4 1	5 0
Építés éve	kb. 1910	kb. 1910	kb. 1930	kb. 1930	kb. 1930
Környezeti index (érték 1 és 5 közt)	5	4	5	5	4
Elhelyezkedési index (érték 1 és 5 közt)	5	4	5	4	4
Infrastruktúra index (érték 1 és 5 közt)	4	4	5	2	4
Minőségi index (érték 1 és 5 közt)	2	2	5	2	4
Funkció index (érték 1 és 5 közt)	2	2	3	2	2
Eladási ár HUF		80 000 000	220 000 000	49 000 000	69 000 000
Értékesítés éve		2008	2009	2009	2009
Árváltozás korrekció		0%	-10%	-10%	-10%
Ingatlanpiaci kockázat		-10%	-10%	-10%	-10%
Jelen ár HUF		72 000 000	176 000 000	39 200 000	55 200 000
Fajlagos alapterületi ár Ft/m ²		158 242	293 333	163 333	184 000

Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke

117 500 000 Ft

Az ingatlan becsült nettó forgalmi értéke

98 000 000 Ft

Becsült fajlagos nettó ingatlanérték Ft/m²

203 000

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

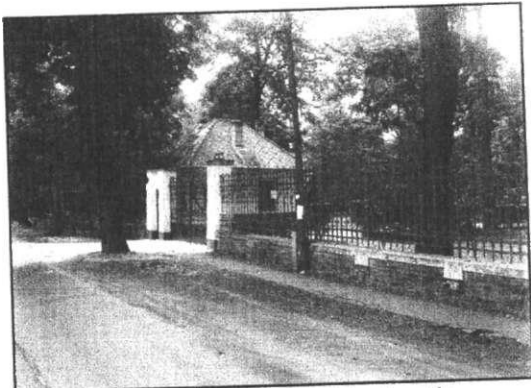
Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

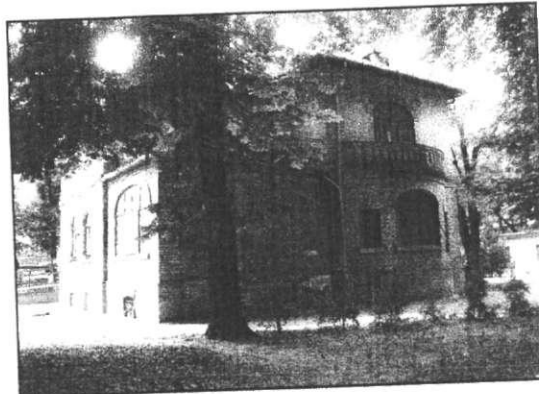
Budapest, 2009. május 31.

Balló Péter
Balló Péter ingatlan-értékelő





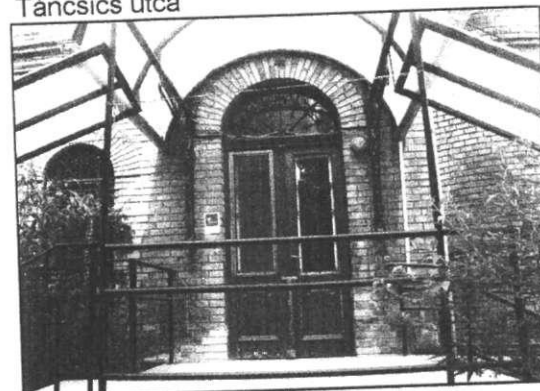
Táncsics utca 4/A ingatlan utcafrontja



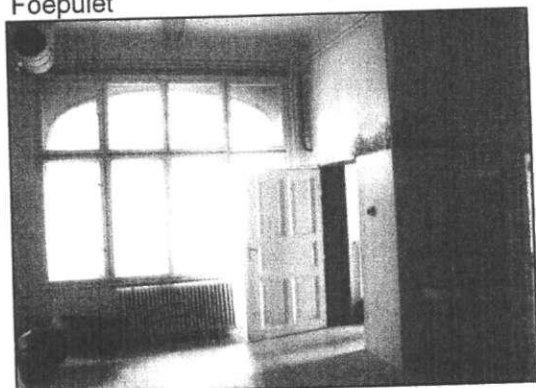
Táncsics utca



Főépület



Főépület bejárata



Helyiségbelső



Szoba



Lépcsőház



Szoba

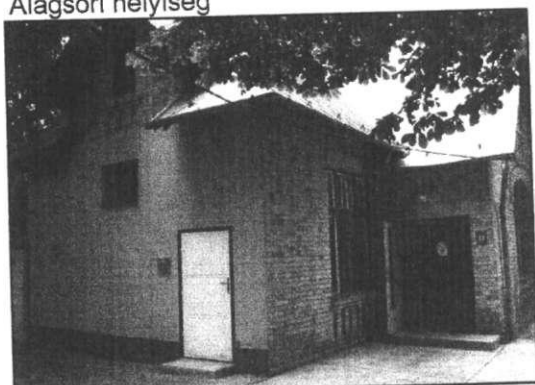




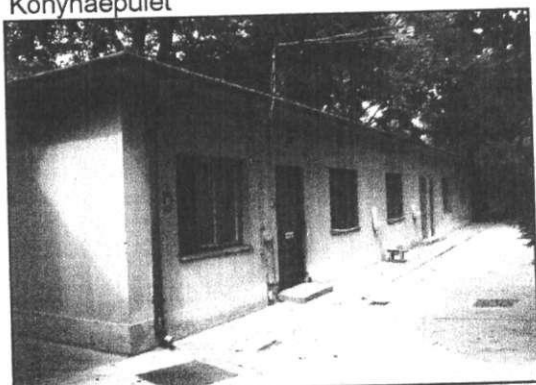
Főépület alagsora



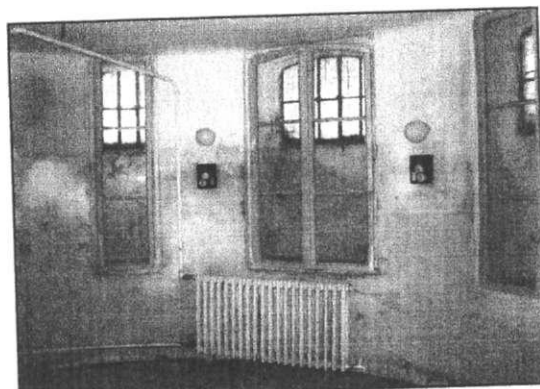
Alagsori helyiség



Konyhaépület



Irodaépület



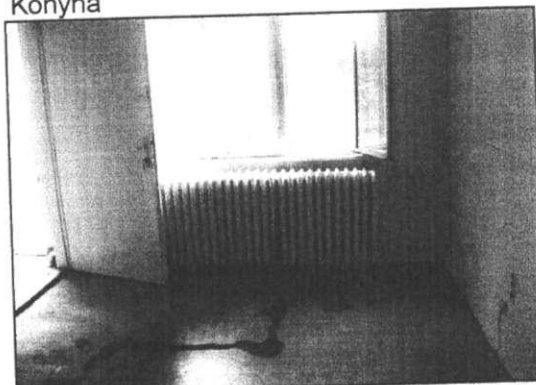
Alagsori helyiség



Gázkazán



Konyha



Iroda helyiség



TAKARNET v5.1.1	Felhasználó	HIV52 (Kilépés)
-----------------	-------------	-----------------

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!
2009.05.22

BUDAPEST XVI.KER.
Belterület 105750 helyrajzi szám

I. rész

1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. al
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll.
- Kivett idősek háza	0	3555	0.00

II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 251888/1/2006/06.10.02
jogcím: - tulajdonrendezés
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

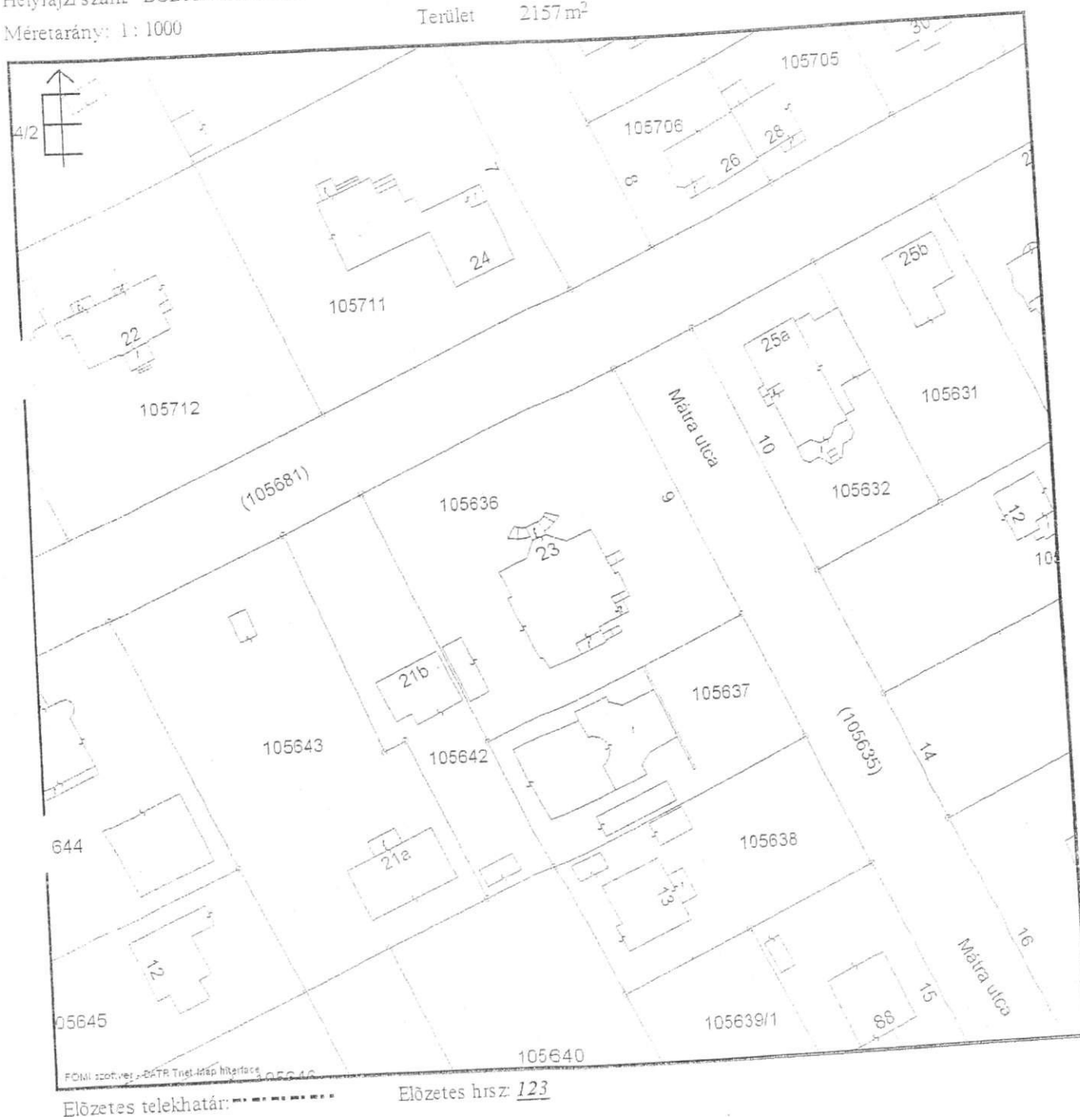
Térképmásolat

Megrendelés szám: 9000/5263/2007

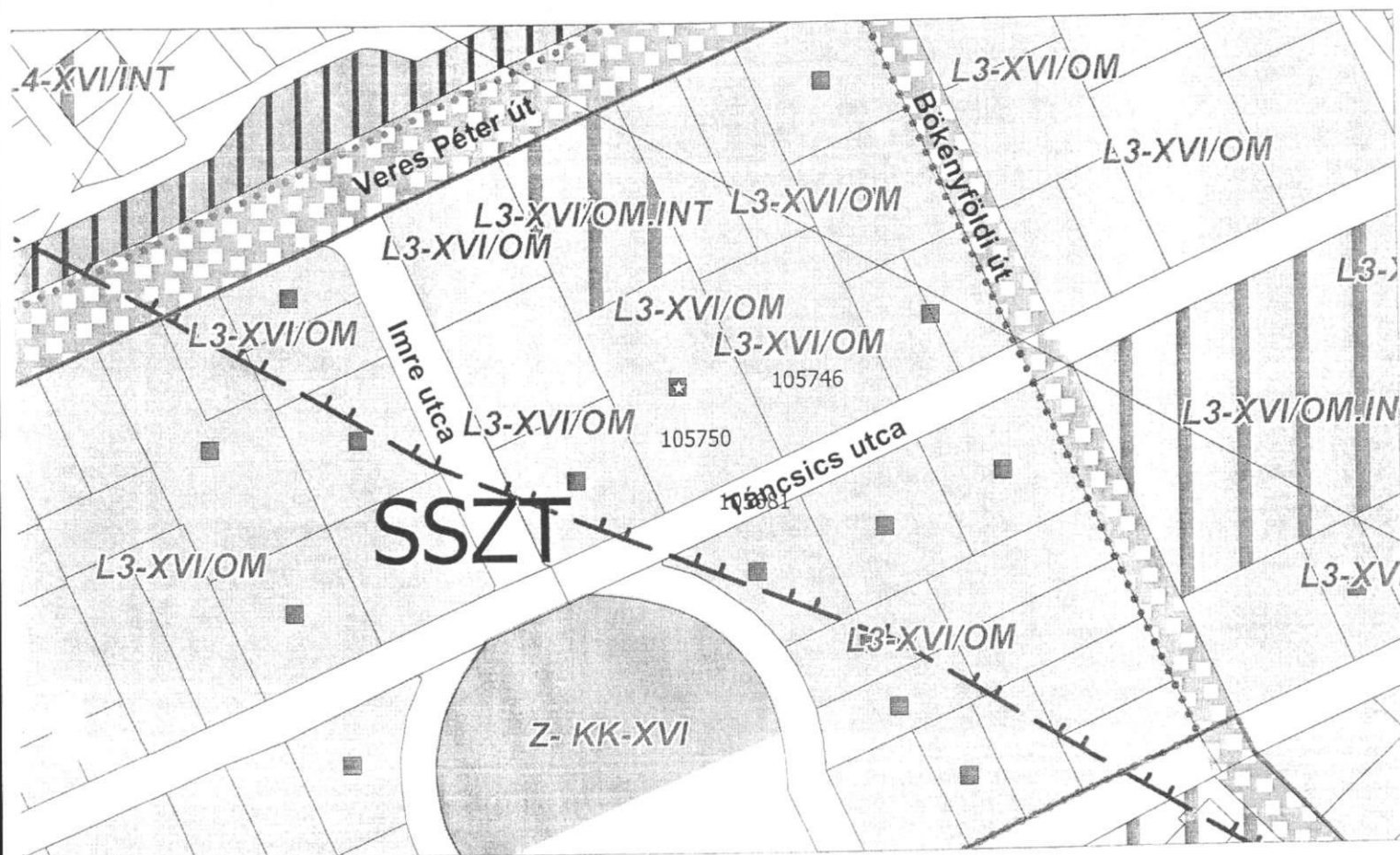
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVI. KER. belterület 105636

Méretarány: 1:1000

Terület 2157 m²

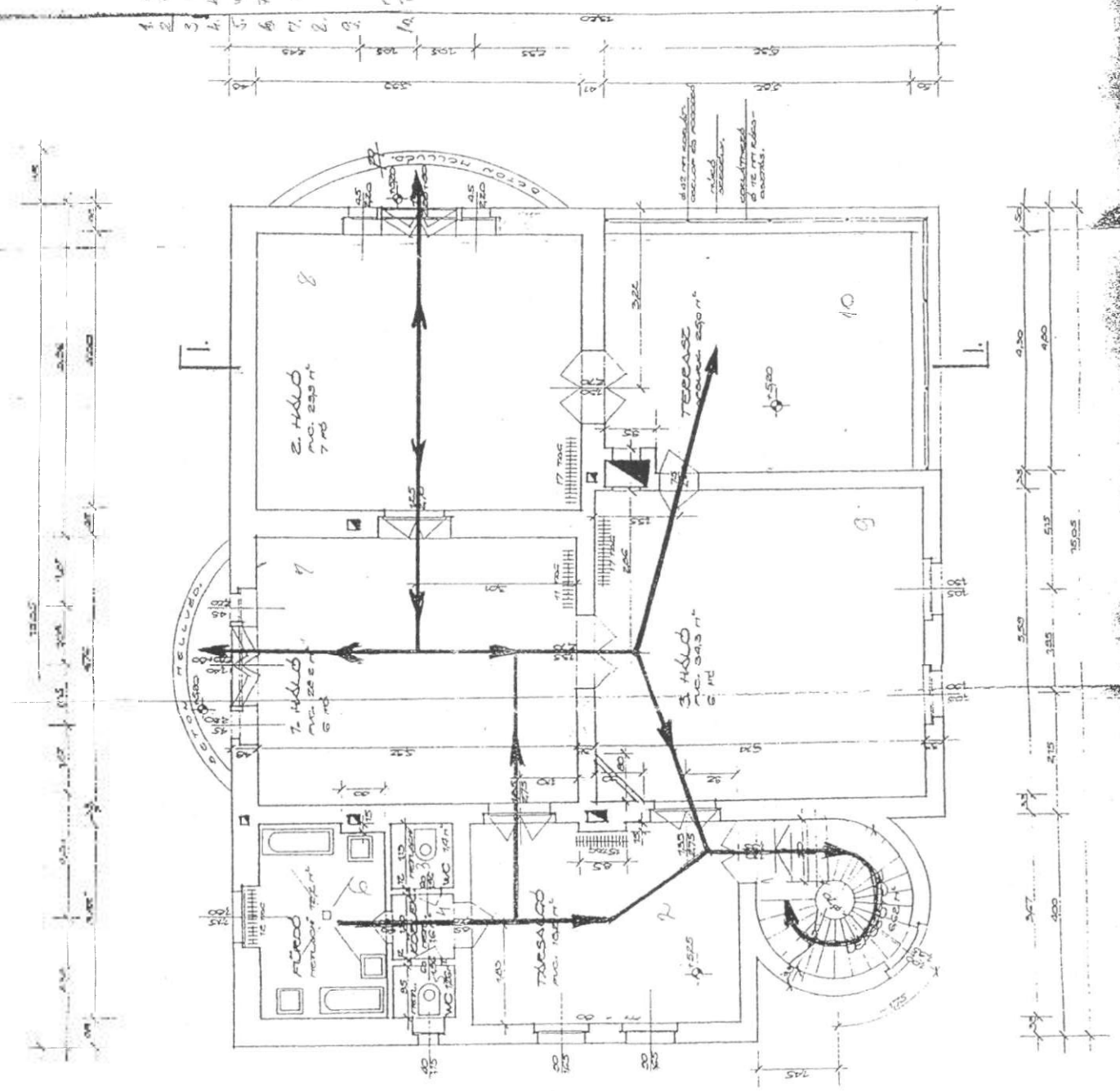
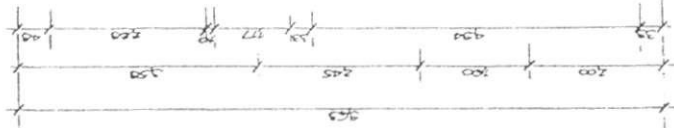


2007.06.18 16:43:03



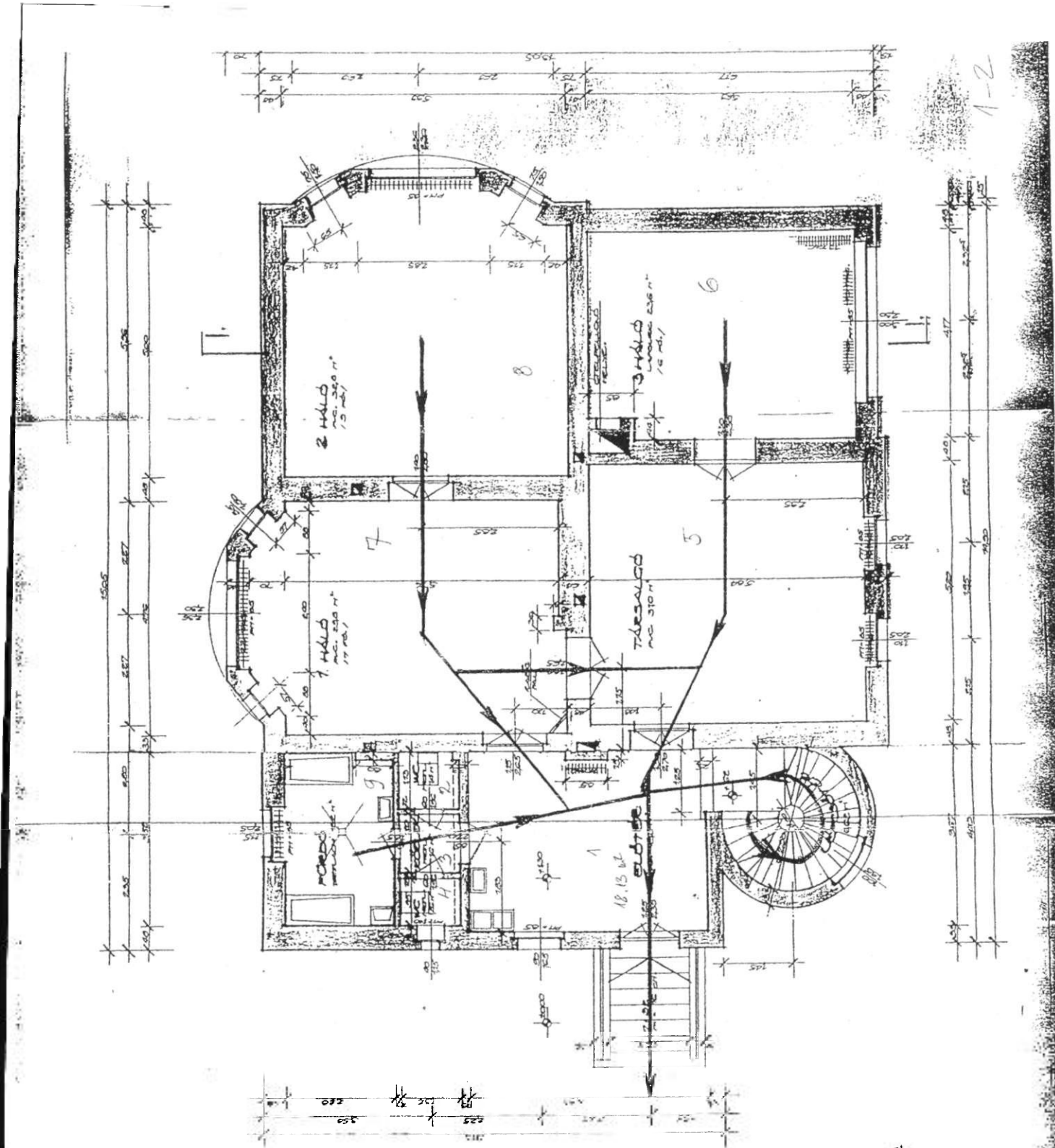
← nemkültéri útvezet

7. m. (módosított)
10. sz. rajz - 10TH.
Tervező: J. K. Alaprajz



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. sz. szoba	2. sz. szoba	3. sz. szoba	4. sz. szoba	5. sz. szoba	6. sz. szoba	7. sz. szoba	8. sz. szoba	9. sz. szoba	10. sz. szoba
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50

FŐÉPÜLET (volt idősek otthona)	ÉPÜLET	RAJZ
1. emelet alaprajza	1	4.
Bp. XVI. Táncsics u 4/a	Hrsz: 105750	

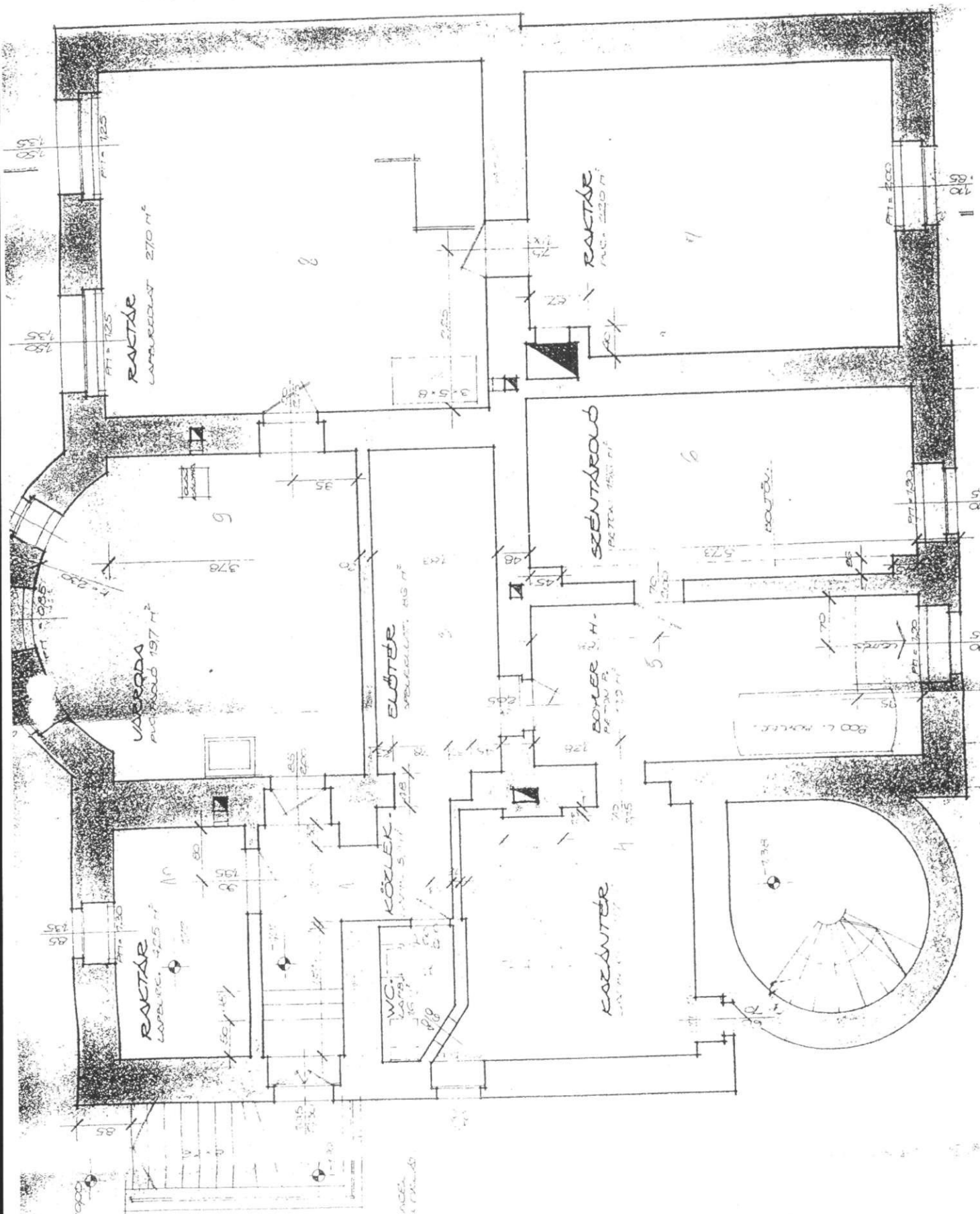


← menekülési út vonal

Bp. XVI. (Művel.)
Főv. szoc. OTT
Főépület I - alaprajz

FŐÉPÜLET (volt idősek otthona)	ÉPÜLET	RAJZ
Földszint alaprajza	1	3.
Bp. XVI. Táncsics u 4/a	Hrsz: 105750	

Station	Distance	Angle	Bearing	Latitude	Longitude
1	100	90°	N 0° E	100.00	0.00
2	100	90°	N 0° E	200.00	0.00
3	100	90°	N 0° E	300.00	0.00
4	100	90°	N 0° E	400.00	0.00
5	100	90°	N 0° E	500.00	0.00
6	100	90°	N 0° E	600.00	0.00
7	100	90°	N 0° E	700.00	0.00
8	100	90°	N 0° E	800.00	0.00
9	100	90°	N 0° E	900.00	0.00
10	100	90°	N 0° E	1000.00	0.00



1. BÉRTÉK 2,90
2. KONYHA 31,30
3. BAKTAR 19,00
4. -11- 5,20
5. OTTÓR 4,00
6. FELTÉR 2,00
7. KÖZDÖ 8,30
8. KÖZDÖ 3,70
9. KÖZDÖ 14,30
10. KÖZDÖ 19,20
11. KÖZDÖ 14,00
12. WC 1,60
13. FELTÉR 3,70

11903

11903

menekülési útvonal

REGELÉS KEMELER
REGELÉS
A RÉGELÉS MŰKÖDÉSÉNEK ELŐZMÉNYE
= 000 - RÉGELÉS TÖRZSÉNY
= 000 - RÉGELÉS TÖRZSÉNY
= 000 - RÉGELÉS TÖRZSÉNY
= 000 - RÉGELÉS TÖRZSÉNY

3

KÖZDÖ TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KÖZDÖS TÁRSAS KÖZDÖS ÖTH

KONYHAÉPÜLET
Földszint alaprajza
Rn XVI Táncsics u 4/a

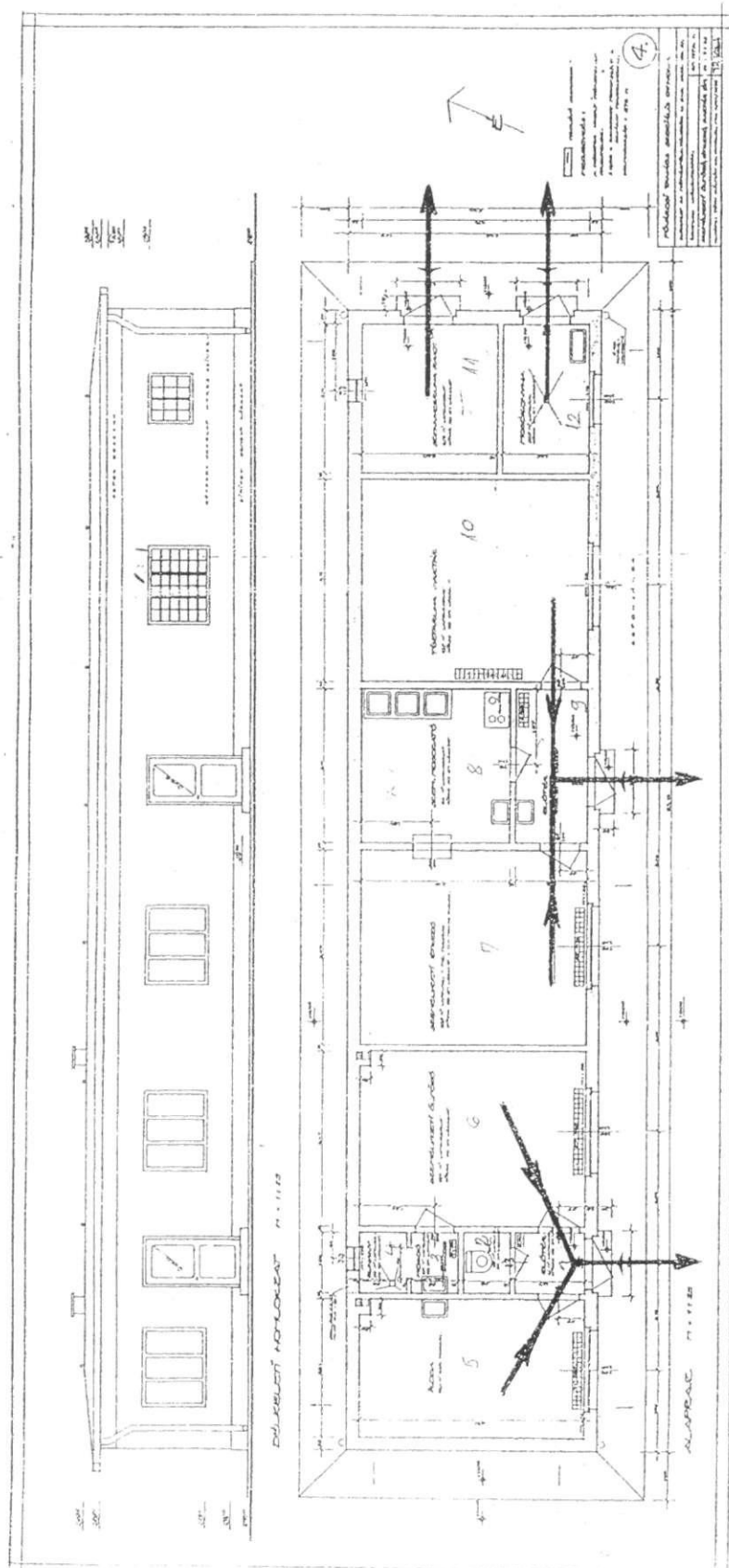
ÉPÜLET
2
RAJZ
5.
Hsz: 105750

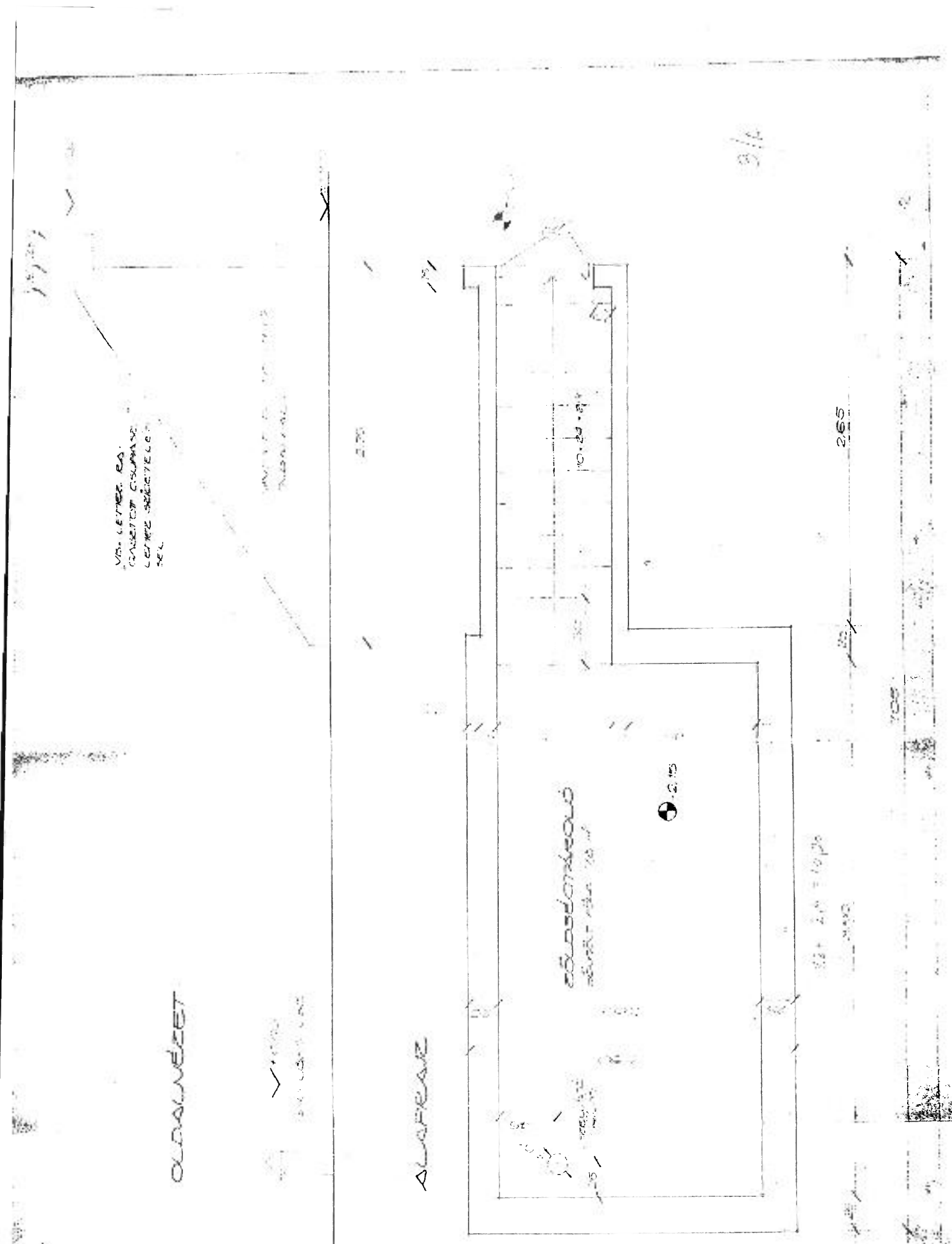
- 2,70 m²
4,18 m²
4,18 m²
4,18 m²
13,30 m²
16,40 m²
23,80 m²
0,40 m²
2,00 m²
19,50 m²
8,95 m²
5,65 m²
10,10 m²
1. ELOTTEL
2. WC
3. MOSDÓ
4. ZULÁZÁS
5. KÖRÖZ
6. KÖRÖZ
7. SZÉK
8. KÖRÖZ
9. KÖRÖZ
10. KÖRÖZ
11. SZÉK
12. KÖRÖZ

IRODA-SZOCIÁLIS ÉPÜLET
Földszint alaprajza
Bp.XVI.Táncsics u 4/a

ÉPÜLET	RAJZ
3	6.
Hrsz:105750	

menekülés





VEREM alaprja	ÉPÍTMÉNY 1	RAJZ 8.
Bp. XVI. Táncsics u 4/a	Hrsz: 105750	

IMMO MONTANA Bt. 1174. Budapest, Szilárd utca
101. T/F: 4071286, email:
immo.montana@freemail.hu

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÓ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, XVI. kerület, Táncsics utca 4/B.
HRSZ 105746

3/b melléklet.

Az értékelés fordulónapja 2009. május 31.



Budapest, 2009. május 31.

IMMO MONTANA
Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Bt.
1145 Bp., Rózsa u. 1. V/8.

Balló Péter MScRE
Ingatlanforgalmi szakértő

2532/2000

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan címe: Budapest, XVI. kerület Táncsics utca 4/B.

Az ingatlan megnevezése: **kivett, egyéb épület**

Helyrajzi szám: **105746**

Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata

Tulajdoni hányad: **1 / 1**

A telek területe: **3241 m²**

Jogok és terhek: A mellékletben található Tulajdonilap III. része tartalmazza

Megjegyzések: "A luxuskategóriában (a II., III., XI. és XII. kerület hegyvidéki utcáiban) egy jó adottságú telek ára akár 50 százalékkal is meghaladhatja a környék átlagát. Ugyanez például a XVI. kerületi Ómátyásföldön 60-100 százalékot is elérhet. (Hasonló folyamat a lakáspiacon is megfigyelhető, ahol a tömegpiaci stagnáló árakkal szemben az exkluzív szegmens fokozatos áremelkedése tapasztalható.)" o.c.

Becsült nettó forgalmi érték: 96 700 000 Ft

Fajlagos nettó forgalmi érték: 29 836 Ft

Az értékelés fordulónapja: 2009. május 20.


Balló Péter MScRE
Ingatlanforgalmi szakértő
2532/2000


Előzmények

Megbízó/ bérlő Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata
Megbízott Immo Montana Bt.-t (Bp.1174. Szilárd utca 101.)
Értékelendő ingatlan Budapest, XVI. kerület Lucernás utca 32.

Adatszolgáltatás

értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, információkat.. A szakértő megtekintette az ingatlant.

Tanúsítvány

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

Értékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli piaci forgalmi értékének meghatározása
Értékelés módszere piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Megjegyzés Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott céllal piaci forgalmi érték megállapítására készült. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk.86. § (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült

A szakértő a vizsgált ingatlant, lakás használatú helyiségként értékelte a megtekintéskori műszaki állapotban. Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Feltételeztem, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának (EVS 2003) módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai, statikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal. Az értékelést kérő megbízottja az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtlen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket. Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes állapotra vonatkozóan értékelte.

Az ingatlan környezete

Kerületen belüli elhelyezkedés	A vizsgált ingatlan Budapest XVI. kerületében, Ómátásföldön a Veres Péter úttal párhuzamosan futó
Környező ingatlanok	Jellemzően lakóingatlanok
Infrastrukturális ellátottság	Közművek az utcában
Megközelíthetőség	Szilárd burkolatú utakról
Közlekedési lehetőség	Jó, utóbusz, HÉV megálló 5-10 perc
Esztétikai benyomás	Rendezett kertvárosi környezet

A telek leírása

Telek mérete	3241 m ³
Tulajdonhányad	1/ 1
Telek alakja, domborzat	sík, egyenetlen felszínű, szabályos téglalap alakú
Telek övezeti besorolása	L3-XVI./ OM
	Ómátýásföld jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterülete
Telek beépíthetősége	Szintterületi mutató 0,55
Építhető	6 darab építési egység (lakás)
Kerítés	kerítéssel határolt, de a Táncsics utca 4/A. -val egyesített
Növényzet	parkosított, fásított
Közművek	utcán minden közmű a telek előtt
Talajvíz	nincs
Megközelítés	szilárd burolatú útról

Értékelés

	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	XVI. Táncsics utca	Ómátýásföld XVI. Rezgőfű utca		Ómátýásföld XVI.		Ómátýásföld XVI.		XVI. Sashalom	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	3 241	2 538		1 621		709		1 240	
Kínálati / vételára		150 000 000 Ft	-10,0%	80 000 000 Ft	-10,0%	24 000 000 Ft	-10,0%	45 000 000 Ft	-10,0%
Ingatlanpiaci kockázat			-10,0%		-10,0%		-10,0%		-10,0%
Tranzakció dátuma		2009		2009		2009		2009	
Fajlagos ár (Ft/m ²)	35 719	47 281		39 482		27 080		29 032	
Övezet									
Építhetőlakásszám	6	5		3		2		4	
Telek formája, elhelyezkedés	szabályos	jobb	-3,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%	szabályos téglalap	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%	lejtős	3,0%
Telek beépíthetősége	20%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	jobb	-3,0%
Telek mérete		kisebb	-2,0%	kisebb	-3,0%	kisebb	-3,0%	kisebb	-3,0%
Beépíthető alapterület m ²	594	489		324		470		403	
Szintterületi mutató	0,55	0,55		0,55		0,55		0,7	
Beépíthető szintterület m ²	1 783	1 396	0	892	0	390	0	868	
Max. építési magasság m	7,5	7,5		7,5		7,5		6	
Infrastruktúra, közművek	közművek az utcán	közművek az utcán	0	közművek az utcán	0	közművek az utcán	0	közművek az utcán	0,0%
Elhelyezkedés		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	gyengébb	5,0%	gyengébb	10,0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	35 800 Ft	46 336 Ft	-2,0%	38 297 Ft	-3,0%	27 622 Ft	2,0%	31 065 Ft	7,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-7%	ok	-6%	ok	4%	ok	14%
Allítás		IGAZ		IGAZ		IGAZ		IGAZ	
Piaci összehasonlításra alapuló bruttó érték:	116 027 800 Ft								
Piaci összehasonlításra alapuló bruttó érték:	96 700 000 Ft								

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Budapest, 2009. május 31.

.....
Balló Péter ingatlan értékelő

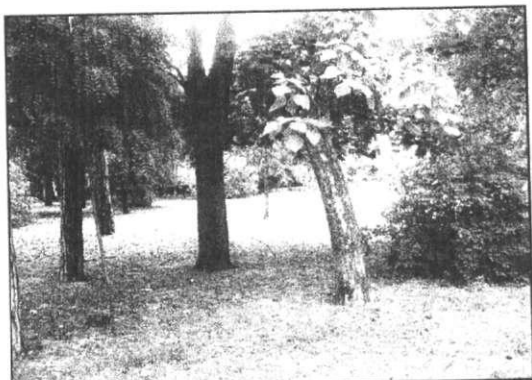




Táncsics utca



Táncsics utca



Táncsics utca 4/B alatti telek



Táncsics utca 4/B alatti telek



Táncsics utca 4/B alatti telek



Táncsics utca 4/B alatti telek

