

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

514

A Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzata zártkörű, meghívásos pályázat útján felajánlja hasznosításra az alábbi felépítményes ingatlanát:

<i>Cím</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület (m²)</i>	<i>Övezet</i>
Budapest, XI. ker. Dombóvári út 9.	3931	1.318	I-XI/Z *

Az ingatlan jellemzői:

- Az ingatlan az 1910-es években épült, észak-déli hossz tengelyű, a Dombóvári út és a Nádorliget utca találkozásánál helyezkedik el
- Beépítettség: 73 % (a rajta lévő - alaprajzilag E alakú – magas tetős lakóépülettel)
- A telek területe: 1.318 m²
- Közműellátottsága magas fokú: víz, villany, csatorna, gáz
- Szintek: földszint + két emelet magas a lakóépület, telekhatáron két db. tüzelőtárolóval, pince + földszint magassággal
- A 47 lakásos + 2 helyiséges lakóépületben jelenleg 13 lakás + 2 helyiség üres
- Az emeleti szintek két lépcsőházon érhetők el
- Az épület földszintje nedves, a földszinti lakásokat a vizesedés, salétromosság jelentősen lerontja (alatta eredetileg pinceszint volt, melyet évtizedekkel ezelőtt, az erős nedvesedés miatt használaton kívül helyeztek és feltöltöttek).
- Az épület szerkezeti állapotú

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban az alábbi tartalommal lehet pályázni:

Az épület lebontását követő telekhasznosítás fejében a pályázó vállalja a bontási költségeken kívül a 34 bérlő részére a meglévőhöz hasonló paraméterekkel rendelkező használt lakások vásárlását és a bérlők záros határidőn belül történő kihelyezését, megegyezés esetén a kihelyezés pénzbeli megváltását. A területre új Kerületi Szabályozási Terv készítése szükséges, amelynek költsége a pályázót terheli.

Az ingatlan üres telekként történő beépítése esetén figyelembe vehető adatok:

Megnevezés	A beépíthetőség paraméterei *
Övezet jele	I-XI/Z
Telek területe	1318 m ²
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke Max. 75% **	Max. 989 m ² **
Építmény magasság - legkisebb	13,0 m
- legnagyobb	28,0 m
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,5	5935m ²

*Az értékadatok meghatározása a kerület 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelete felhasználásával készült ezért tájékoztató jellegű adatok. A pontos beépítési paramétereket a terület új Kerületi Szabályozási Tervének kell meghatároznia.

** Saroktelek esetén (zártosorú beépítésnél)

Mivel a kiürítés és az épület lebontásának költségei várhatóan meghaladják a beépíthető üres telek piaci forgalmi értékét, **az ajánlattevő kérheti a XI., kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, XI.,(Balatoni út)Horogszegi határsor 556/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházását is.**

Az elbírálás során az a pályázó részesül előnyben, aki az Önkormányzat számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi, azaz az Önkormányzat részére a Dombovári út 9.sz. alatti ingatlan kiürítési költségeinek viselése, és a kiürített ingatlan, valamint az 556/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése mellett a legnagyobb összegű készpénz fizetést, valamint a legrövidebb kiürítési határidőt vállalja. A Dombovári út 9. sz. alatti ingatlan kiürítésére vállalt határidő nem lehet hosszabb két évnél, és az ingatlan további két éves beépítési kötelezettséggel kerülhet az ajánlattevő tulajdonába.

Limitár 400 mFt + Áfa, mely összeg tartalmazza a Dombovári út 9. sz. alatti ingatlan 300 mFt.-ra becsült kiürítési költségeit.

Az 556/11 hrsz.-ú ingatlan paraméterei:

Megnevezés	A beépíthetőség paraméterei KVSZ. Szerint
Övezet jele	IZ-XI/L
Telek területe	22907 m ²
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (lakófunkció esetén 25 %)	30%
Építmény magasság - legkisebb	6,0 m
- legnagyobb	12,0 m
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	1

Megjegyzés: A terület közművesítetlen, korábban az Út-és Létesítménykarbantartó Üzem kötere volt, 2-3 m vastagságban feltöltött. Esetleges talajszennyezettségért az Önkormányzat felelősséget nem vállal.

A terület érvényes KSZT.-vel nem rendelkezik. Annak elkészítése a pályázók feladata. A beépíthetőség paramétereit az elfogadásra kerülő KSZT. korlátozhatja.

Egyéb feltételek:

- A pályázat érvényességének feltétele 10.000.000,- Ft. összegű ajánlati biztosíték (bánatpénz) előzetes megfizetése, melyre vonatkozó befizetési csekk a Városüzemeltetési Igazgatóság Lakásgazdálkodási Osztályán beszerezhető, illetve átutalással is teljesíthető az alábbi bankszámla számára – **OTP Bank Rt. 11784009-15511001** (közlemény rovatban fel kell tüntetni: „Dombóvári út 9., 3931 hrsz.” tárgyában). A pályázat sikertelensége esetén az ajánlati biztosíték a döntést követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. Sikeres pályázat esetén az ajánlati biztosíték a vonatkozó szerződések aláírását követő 8 napon

belül visszafizetésre kerül, vagy a vállalt készpénz fizetési kötelezettségbe történő beszámítással annak részét képezi.

Nem magánszemély pályázó esetén a pályázathoz mellékelni kell a cég 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint a cégképviselőre jogosult személy aláírási címpéldányát.

Az ajánlatok benyújtásának határideje:
2007. március 26. (hétfő) déli 12.⁰⁰ óra

Az ajánlatokat zárt borítékban „**Pályázat Dombovári út 9.**” megjelöléssel a Budapest Főváros XI.ker. Újbuda Önkormányzata Lakásgazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) címére postán, vagy személyesen a Budapest XI.ker. Bocskai út 39-41. félem. 37. szobájában lehet benyújtani.

Ugyanitt átvehető a pályázat tárgyát képező ingatlanokról készített tájékoztató 10.000,- Ft. összeg befizetése ellenében. Az ajánlat benyújtásakor csatolni kell az 10.000.000,- Ft. összegű ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolást, valamint a lakások kiürítésének fedezetére szolgáló 300 mFt összeg rendelkezésre állásának igazolását.

A pályázatokat az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága a benyújtást követő első ízben megtartandó bizottsági ülésén értékeli.

Amennyiben a bizottság szükségesnek tartja, a legjobb ajánlatot tevőket a második fordulóban megversenyeztetheti.

A Bizottság fenntartja azon jogát, hogy amennyiben megfelelő ajánlat nem érkezik, a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.

Amennyiben a Bizottság a pályázatot eredményesnek nyilvánítja, javaslatot tesz a Képviselőtestület felé az eredmény kihirdetésére. A Képviselőtestület döntését a soron következő ülésén hozza meg.

A pályázat nyertese a kihirdetést követő 15 napon belül köteles a megállapodást megkötöni.

Bővebb felvilágosítás az ingatlanokról a **3811-385** telefonon kapható.

AJÁNLATTÉTELI DOKUMENTÁCIÓ

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET, ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA részére

Tisztelt Önkormányzat!

Köszönettel vettük Önkormányzatuk ajánlattételi felhívását, amelyben – korábbi ajánlati anyagunk alapján - zártkörű, meghívásos pályázaton való részvételre kapott cégünk lehetőséget.

A pályázat tárgya Bp. XI. kerület, Dombóvári út 9. szám alatti felépítményes ingatlan hasznosítása.

Cégünk, a CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft. (Székhely: 1053. Budapest, Ferenciek tere 10. IV/1., cégjegyzékszám: 01-09-869919) eleget tesz az ajánlattételi felhívásnak és ez alapján a következő ajánlatot teszi Tisztelt Önkormányzat részére:

1., A Bp. XI. Dombóvári út 9. szám alatti ingatlan tulajdonjogáért és későbbi hasznosításáért vállaljuk, hogy az ingatlan kiürítésére 300.000.000,- Ft + ÁFÁ-s pénzügyi keretet biztosítunk.

1.1., Az ingatlan kiürítése kizárólag a T. Önkormányzat aktív közreműködésével történhet, tekintettel arra, hogy Önök állnak jogviszonyban a bérlőkkel.

1.2., A bérlők használt lakásokba történő kihelyezése, illetve ilyen irányú megegyezés esetén a kihelyezés pénzbeli megváltása álláspontunk és tervünk szerint szerződéskötéstől számított 1 év alatt elvégezhető.

Természetesen a kiürítési határidő tarthatósága az Önkormányzatukkal történő hatékony együttműködés függvénye. Ennek megteremtésében bízva a kiürítés vállalt határideje 12 hónap.

1.3., Az ajánlattételi felhívásban jelzett önkormányzati igény, - a maximum 2 éves kiürítési határidő - figyelembe vételével az ingatlan beépítésére e kétéves határidőt követő, további két éves beépítési kötelezettséget vállalunk.

Ennek és a további ingatlanfejlesztés tervezhetőségének feltétele, hogy az ingatlanra vonatkozó jogerős és végrehajtható szabályozási tervet a szerződéskötéstől számított 12 hónapon belül a T. Önkormányzat biztosítsa.

1.4., Szakmai fórumokon keresztül úgy informálódtunk, hogy Önkormányzatuk rendelkezik az épület elbontásához szükséges saját technikai háttérrel, így felajánljuk, hogy ilyen irányú ajánlatunk elfogadása esetén a fejlesztési koncepciókban tervezett bontási költséggel (20 millió Ft + ÁFA) megnöveljük ajánlatunkat, cserébe a kiürítés lezárását követő 3 hónapon belül az épület teljes elbontását kérjük T. Önkormányzattól.

2., Mivel az 1. pont szerinti ingatlan kiürítésének költségei jelentősen meghaladják a beépíthető ingatlan értékét, - az értékkülönbség alapján igényeljük a Horogszegi határsor 556/11. hrsz-ú önkormányzati ingatlan tulajdonjogának átruházását is, az ajánlati felhívásban szereplőek szerint.

Az értékkülönbözöt egyeztetése alapján, az 1. pontban szereplő kiürítési keret mellett Társaságunk további 110.000.000,- Ft + ÁFA összeg megfizetését vállalja Önkormányzatuk részére.

2.1., Az ingatlanról a kiírásban adott tájékoztatást tudomásul vesszük. Ajánlatunk feltétele, hogy Önkormányzatuk ezen ingatlan kapcsán is biztosítsa a szerződéskötéstől számított 12 hónapon belül az ingatlanra vonatkozó jogerős és végrehajtható szabályozási tervet.

Mindkét ingatlan kapcsán vállaljuk a szabályozási tervek elkészítésének költségvonzatát is.

Ajánlatunk elfogadása esetén cégünk két projekt céget kíván létrehozni, a két ingatlan célszerűbb hasznosíthatósága érdekében. Kérjük ennek tudomásul vételét, és ajánlatunk kedvező elbírálása esetén ennek szerződésben történő rögzítését.

3., Ajánlatunkat összegezve:

A fentiek alapján a Dombóvári út 9. szám alatti ingatlan kiürítése anyagi fedezeteként 300.000.000,- Ft + ÁFA keretet biztosítunk. A kiürítésre 12 hónapos határidőt vállalunk (a kiürítésben történő önkormányzati együttműködéssel), valamint a felhívásban szereplő másik ingatlannal együtt történő értékegyeztetés alapján további 110.000.000,- Ft + ÁFA összeget ajánlunk fel az Önkormányzat részére. A Dombóvári út 9. épületének Önkormányzatuk által történő elbontása esetén, (az 1.4., pont szerint) további 20.000.000,- Ft + ÁFA összeg megfizetését vállaljuk.

Tehát ajánlatunk együttesen: 430.000.000,- Ft + 20% ÁFA, összesen 516.000.000,- Ft – azaz ötszázhatmillió forint.

(A bontási munkákra tett felajánlás nélkül az ajánlat értéke: 410.000.000,- Ft + 20% ÁFA = 492.000.000,- Ft.)

Amennyiben a kiürítés a jelzett keretnél kevesebb anyagi eszközzel lebonyolítható, a fennmaradó összeget felajánljuk Önkormányzatuk részére.

Budapest, 2007. március 26.

Tisztelettel:

CARLTON BELVÁROSI KFT.
1053 Budapest,
Ferenciek tere 10. IV. em. 1.

.....
Dr. Ruffy Varga Gábor
CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító
és Fejlesztő Kft.
ügyvezető

melléklet:

- Cégek kivonat,
- Alírási címpéldány,
- Fedezeti igazolás (300 millió Ft),
- Igazolás az ajánlati biztosíték befizetéséről (10 millió Ft),

C É G K I V O N A T

kiadta a
Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság.

A Cg.01-09-869919 cégjegyzékszámú cég 2007. március 21. napján hatályos adatai a következők:

- 1 **Általános adatok**
Bejegyezve : 2006. június 7.
Cégforma : Korlátolt felelősségű társaság
- 2 **A cég elnevezése**
2/001 CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
- 3 **A cég rövidített elnevezése(i)**
3/001 CARLTON Belvárosi Kft
- 5 **A cég székhelye**
5/001 1053 Budapest, Ferenciek tere 10. 4. em. 1.
- 6 **A cég telephelye(i)**
6/001 1052 Budapest, Váci u 23.
6/002 1052 Budapest, Kígyó u 4-6.
6/003 1072 Budapest, Rákóczi út 12.
6/004 1137 Budapest, Pozsonyi út 38.
6/005 1135 Budapest, Jász u 33-35.
6/006 1052 Budapest, Petőfi S u 10.
6/007 1054 Budapest, Aulich u 4-6.
- 8 **A létesítő okirat kelte**
8/001 2006.03.10
8/002 2006.09.01
- 9 **A cég tevékenysége**
9/001 7020'03 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Főtevékenység
9/002 7011'03 Ingatlanberuházás, -eladás
9/003 7031'03 Ingatlanügynöki tevékenység
9/004 7032'03 Ingatlankezelés
9/005 7487'03 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
- 11 **A cég jegyzett tőkéje**
11/001 304143000.- Ft, azaz háromszáznégymillió-egyszáznegyvenháromezer Ft készpénz.
- 12 **A képviselő módja**
12/001 Önálló

Cégkivonat

- 2 -

Cg.01-09-869919

- 13 **A képviselőre jogosult(ak) adatai**
13/001 A képviselő módja: önálló.
dr. Ruffy Varga Gábor vezető tisztségviselő
(tisztségviselő) (an.: Adamecz Erzsébet)
1053 Budapest, Ferenciek tere 10
Jogv. kezdete: 2006.03.10. Jogv. vége: 2011.03.10.
- 13/003 A képviselő módja: önálló.
Sántháné Nagy Gabriella cégvezető (an.: Kádár Ilona)
1051 Budapest, Nádor utca 5.III.1/C.
Jogv. kezdete: 2006.09.01. Jogv. vége: 2011.09.01.
Vált. kezdete: 2006.09.01.
- 16 **Átalakulás folytán létrejött cég esetében a jogelőd cég(ek) adatai**
16/001 Cg.01-09-680053 CARLTON HUNGARIA Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
- 20 **A cég statisztikai számjele**
20/001 13724018-7020-113-01
- 21 **A cég adószáma**
21/001 13724018-2-41
- 32 **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
32/001 12001008-00136886-00100001
A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzügyintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.06.28.
- 32/002 12001008-00136886-00300005
A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzügyintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.
- 32/003 12001008-00136886-00400002
A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzügyintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.
- 32/004 12001008-00136886-00500009
A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzügyintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.
- 32/005 12001008-00136886-00600006
A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzügyintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.

Cégkivonat

- 32/006 12001008-00136886-00700003
A pénzforgalmi jelzszámot kezelő pénzüintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.
- 32/007 12001008-00136886-00200008
A pénzforgalmi jelzszámot kezelő pénzüintézet:
Raiffeisen Bank Rt. Budapesti Fiók 1054 Budapest,
Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042.
A számlanyitás dátuma: 2006.07.25.

- 1(09) **A tag(ok) adatai**
1/001 dr. Ruffy Varga Gábor (an.: Adamecz Erzsébet)
1053 Budapest, Ferenciek tere 10 IV/1
- 1/002 A társaság irányítását biztosító befolyásolás
fajtája: közvetlen irányítást biztosító befolyás.
CARLTON REAL ESTATE Investments Limited
CN Hong Kong 12 th Floor China Merchants Tower
Shunk, Tak Centre 168-200 Connaught road Cent

A kézbesítési megbízott:
dr. Farkas László Pál (an.: Khudy Edit)
1053 Budapest, Papnövelde u 10

A Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság hivatalosan igazolja,
hogy ezen kiadmány adatai a bíróság jogerős végzésein
alapulnak.

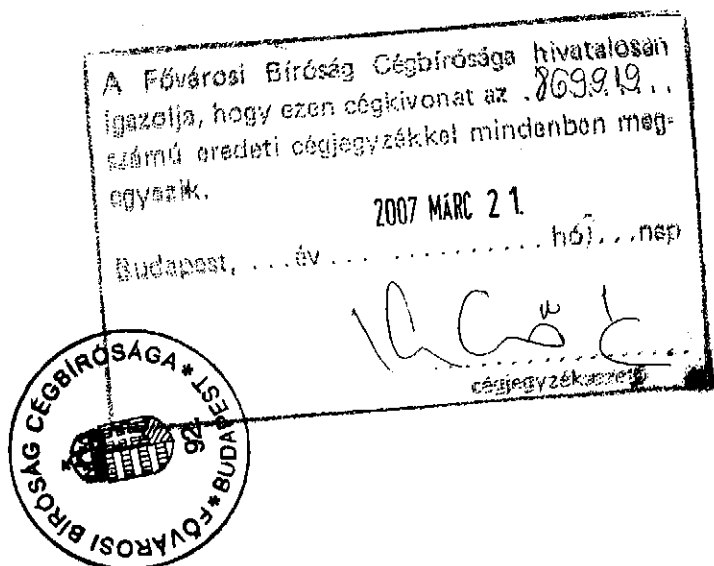
A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

A kiadmány a kérelmező Cgpk.01-07-016850 számon iktatott
kérvénye alapján készült.

Budapest, 2007. március 21.

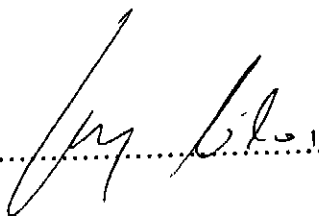
A kiadmány hitelélül:

Kovácsné Győri Klára



ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **dr. Ruffy Varga Gábor István** (aki 1958. évi február hó 14. napján született Budapesten, anyja neve: Adamecz Erzsébet) 1053 Budapest, Ferenciek tere 10. IV. emelet 1. szám alatti lakos, mint a **CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** ügyvezetője, a társaságot akként jegyzem, hogy a társaság előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégnevéhez a nevemet **önállóan** az alábbiak szerint írom:

.....




dr. Kapási Olga

közjegyző

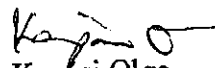
1051 Budapest, Nádor u. 20./1/19.

Tel./Fax: (1) 302-5223/ 269-4690

3822/2006. ügyszám

Alulírott közjegyző tanúsítom, hogy ezt a fenti aláírási címpéldányt **dr. Ruffy Varga Gábor István**, magyar állampolgár (aki 1958. évi február hó 14. napján született Budapesten, anyja neve: Adamecz Erzsébet), 1053 Budapest, Ferenciek tere 10. IV. emelet 1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a felmutatott 116243CA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 269872 EL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, a mai napon előttem saját kezű névaláírásával látta el.-----
 Budapest, 2006. (kettőezer-hatodik) év április hónap 18. (tizennyolcadik) napján.-----




 dr. Kapási Olga
 közjegyző

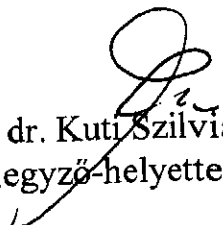
Díjjegyzék	
Munkadíj (16 §):	1.000,-Ft
Költségátalány (22 §):	400,-Ft
Leírás (21. §):	100,-Ft
Összesen:	1.500,-Ft

Dr. Kapási Olga
budapesti közjegyző
1051 Budapest, Nádor utca 20. I/19.
☒ 1245 Bp., 5. Pf.: 1148
Tel.: 331-9418, 302-5223, Fax: 269-4690

6784/2006. ügyszám

Tanúsítom, hogy ez a túloldali fénymásolat az előttem felmutatott eredeti okirattal mindenben megegyezik.-----
Kelt Budapesten, 2006. (kettőezer-hatodik) év július hónap 7. (hetedik) napján.-




dr. Kuti Szilvia
közjegyző-helyettes

Finanszírozási szándéknyilatkozat

Alulírottak a Raiffeisen Bank Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 6. cégjegyzékszám: 01-10-041042) (a „Bank”) hitelintézet képviselőjében ezennel nyilatkozunk, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat (székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) (a „Kíró”) által a Budapest XI. kerület, Dombóvári út 9. szám alatt található 3931 hrsz-on nyilvántartott 1.319 nm területű ingatlan hasznosítására kiírt pályázaton (a „Pályázat”) részt vevő CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft. (székhely: 1053 Budapest, Ferenciek tere 10.) (az „Ajánlattevő”) számára az ingatlan kiürítési költségeinek fedezésére ígért összeg, azaz

300.000.000,- Ft azaz háromszázmillió forint

meghitelezéséről a Bank és az Ajánlattevő indikatív szinten megállapodott.

Az indikatív ajánlat alapján a Banknak szándékában áll a fenti összeg meghitelezése Ajánlattevő részére, amennyiben az Ajánlattevő megnyeri a Pályázatot, az Ajánlattevő és a Kíró között aláírásra kerül a Bank számára elfogadható adásvételi szerződés, valamint az Ajánlattevő és a Bank között létrejön a Pályázat tárgyát képező ügyletre vonatkozó hitelszerződés és az abban foglalt lehívási előfeltételek maradéktalanul teljesülnek.

Sem az indikatív ajánlat, sem jelen szándéknyilatkozat nem jelent kötelezettségvállalást a Bank részéről, mivel ahhoz a Bank döntéshozó testületének jóváhagyása szükséges.

Budapest, 2007. március 23.



Orbán Róbert
főosztályvezető-helyettes

Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia u. 6.
56.



Bertóti István
osztályigazgató-helyettes

Kérjük, hogy az alábbi összeget bankszámlánk terhére átutalni sziveskedjék: Ha a hitelítéshez pecsétet használnak, és a bizonylat fehérrészen nincs elegendő hely a pecsételéshez, akkor erre a célra az első példány hátoldalát kérjük használni.

Sautler 2007. 03. 23.

X Raiffeisen BANK

Az átutaló aláírása (a banknál bejelentett módon) A megbízós kelte

Az átutaló neve és székhelye
CARLTON BELVÁROSI KFT

Az átutaló számlaszáma
12001002-00136886-00100001

Az átutaló cíve
BP XI KER ONKORMANYZAT

Összeg (forintra kerekítve)
10000000 Ft

IBAN
11784009 15511001

Értéknap Bizonylatszám Átutaló országkódja Jogcímkód Jogosult országkódja
079 HU 000 HU

Jel Közlemény (Ha ez a sor hivatkozási számot tartalmaz, kérjük, írjon 'X'-et a sor legelső kockájába.)
X DOMBOVARI UT 9 HRSZ 3931

Közlemény

< 93 >

RBH1 20 20 07 09 15 00 00 00

Kérjük, hogy a fenti sávra ne írjon és ne bélyegezzon!

Átutalási megbízás

PE 1 - 1. lap

Ingtalan adásvételi előszerződés

Amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (székhelye: 1113 Budapest, XI., Bocskai út 39-41.; adószám: 15511001-2-43; KSH szám: 11421601-000; képviseli: Molnár Gyula polgármester) a szerződésben, mint Eladó, vagy, mint Önkormányzat említve másrészről a

CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft. (székhelye: 1053 Bp. Ferenciek tere 10. IV. em. 1. adószáma: 13724018-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-869919 képviseli: dr. Ruffy Varga Gábor ügyvezető igazgató) a szerződésben, mint Vevő vagy, mint CARLTON Kft. említve, együttesen említve Szerződő felek között, alulírott napon, helyen és időben az alábbi tárgyban és feltételekkel:

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XI. Dombóvári út 9. sz. alatti 3931 hrsz.-ú, kivett lakóház udvar gazdasági épület megjelölésű 1318 m² alapterületű ingatlan. A lakóházban 47 lakás és két nem lakás céljára szolgáló helyiség található, melyek alapterülete összesen 2887 m². Az épületben jelenleg 34 lakás lakott. Eladó nyilatkozik, hogy a kiürítést követően az ingatlan per- és tehermentes állapotban áll rendelkezésre.

2./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, XI. 556/11 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megjelölésű 2 ha 2907m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatoni út és a Horogszegi határsor között helyezkedik el. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdoni lap III. részére a MOL Rt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog kivételével az ingatlan per- és tehermentes.

3./ Vevő az 1. számú ingatlan hasznosítására kiírt pályázat második fordulójában tett ajánlata értelmében vállalkozik az 1. számú ingatlan kiürítése anyagi háttérének biztosítására, és a kiürítés Önkormányzattal közös koordinálására. A pályázatot Eladó Képviselő-testülete/2007./XI.ÖK./IV.19./ számú határozatával eredményesnek nyilvánította és pályázat nyertesének Vevőt jelölte meg. Vevő a pályázati kiírás értelmében, a kiürítés költségeinek vállalása fejében igényt tart a 2. számú ingatlanra is. Vevő az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanokon az általa alapított projektársaságok részvételével ingatlanfejlesztést kíván végrehajtani. Vevő tudomásul veszi, hogy jelenleg egyik ingatlanra sincs érvényes szabályozási terv. Eladó nyilatkozik, hogy a törvényes keretek között minden megtesz, hogy az előszerződés aláírásától számított maximum 12 hónapon belül biztosítsa a szabályozási tervek jóváhagyását mindkét ingatlanra vonatkozóan. A szabályozási tervek elkészítésének költségeit Vevő vállalja.

4./ Eladó Vevő fejlesztési elképzeléseit támogatja, azzal egyetért. Ennek érdekében Eladó vállalja, hogy jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezi az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok területére vonatkozó KSZT. elkészítését. A pályázati kiírásban közölt keretövezeti paramétereket, illetve az Eladó és Vevő által egyeztetett, KSZT-ben szerepeltetendő beépítési paramétereket Szerződő felek jelen előszerződés I. számú mellékletében rögzítik. A Szerződő felek által egyeztetett beépítési paraméterek teljesülése illetve vállalása hatályba léptető feltétele az ingatlanonként külön-külön megkötendő, végleges adásvételi szerződéseknek.

5./ Szerződő felek egyetértenek azzal, hogy az 1. pontban megjelölt épület a kiürítést követően lebontásra kerüljön.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ingatlan adásvételi szerződést fognak kötni az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának átruházására a jelen előszerződésben meghatározott feltételekkel. Az ingatlanok tulajdonosai a Vevő által megjelölt projektcégek lesznek.

7./ Eladó el fogja adni, Vevő meg fogja venni az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen elfogadott 56.000.000.-Ft + Áfa vételár ellenében.

Vevő pályázatában szereplők alapján felajánlja, hogy a kiürített épület Eladó által végzendő, teljes elbontása esetén további 20.000.000,- Ft + Áfát megfizet Eladónak. Szerződő felek a bontással kapcsolatos felajánlás elfogadásáról az 1. pontban megjelölt ingatlan végleges adás-vételi szerződésében rendelkeznek. Vevő az ingatlan kapcsán 2+2 éves beépítési kötelezettséget vállal.

8./ Eladó el fogja adni, Vevő meg fogja venni a 2. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen elfogadott 354.000.000.-Ft + Áfa vételár ellenében. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanon lakó célú ingatlanfejlesztést kíván végezni, melynek tervezett beépítési határideje 4 év.

9./ Vevő vállalja, hogy Eladó közreműködésével az 1. pontban megjelölt lakóházat jelen szerződés hatálybalépését követő egy éven belül kiüríti. Ennek érdekében jelen szerződés hatálybalépésének egyik feltétele, hogy Vevő a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogával kapcsolatos jognyilatkozat kézhezvételét követő 30 napon belül ügyvédi vagy banki letétbe helyez a lakóépület kiürítéséhez 300.000.000.- Ft összeget, melyből a cserelakások vásárlásának illetve a kiköltöztetésnek a költségei finanszírozhatók.

Vevő a 300.000.000.- Ft letéti keretből, a letét megnyitását követő 5 napon belül, majd azt követően, 2 hónaponként bruttó 50.000.000,- Ft-ot, összesen 6 x 50.000.000,- Ft = 300.000.000,- Ft-ot „ingatlan vételár előlegként” átutal Eladó számlájára, melyről Eladó előlegszámlát bocsát ki. Felek megállapodnak, hogy a kiürítés ütemének gyorsulása esetén, ahhoz igazodva a vételár-előleg fizetési ütemezését közös megállapodás esetén fokozhatják, illetve Vevő előteljesítésre, a vételár egyösszegű megfizetésére is jogosult.

Vevő vállalja továbbá, hogy Eladó kiürítésben való közreműködését segíti a kiürítésre alkalmas ingatlanok adatbázisának bővítésével.

A cserelakások vásárlásával kapcsolatos ügyvédi költségek Vevőt terhelik. A már kiürített lakások lakhatatlanná tétele Vevő kötelezettsége. Arra az esetre, amennyiben az előszerződés megkötésétől számított egy év határidővel tervezett kiürítés előre nem látható akadály miatt két év alatt sem jár teljes körű eredménnyel, illetve a kiürítést célzó, bérlőkkel kezdeményezendő esetleges perek elhúzódnak, Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő köteles a 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok teljes vételárát (410.000.000,- Ft + Áfát) megfizetni a második év lejártáig. Ebben az esetben a 2. pontban jelölt ingatlan tulajdon- és használati jogát Eladó automatikusan átadja Vevőnek. Ezt követően Szerződő felek a kiürítésben továbbra is együttműködnek, a kiürítés befejezéséig.

Amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a késedelmes napokra és a hátralékos összegre vetítve a mindenkorli jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kötbért köteles fizetni. 30 napon túli késedelem esetén Eladó jogosult a szerződéstől elállni.

10./ Eladó vállalja, hogy a bérlőket tájékoztatja arról, hogy az általuk bérelt lakás szobaszámának, komfortfokozatának megfelelő, nem luxusövezetben levő másik lakás bérletére tarthatnak igényt Magyarország területén. Mídjukban áll ezt a lakást a szabadpiacon kiválasztani. Amennyiben az Önkormányzat a vételárát és a lakást elfogadhatónak tartja, a már megkapott vételár előlegből az Önkormányzat megvásárolja azt és az Önkormányzat a bérlő részére határozatlan időre bérbe adja. A bérlőknek arra is van lehetősége, hogy másik lakás választása helyett pénzbeli térítésben állapodjanak meg az Önkormányzattal, illetve a megüresedett kerületi bérlakások közül cserelakást válasszanak.

Eladó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 23.§ (1) bekezdés a/ pontja és (3) bekezdése alapján kezdeményezi a

bérelti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetését, valamint a cserelakásokra vonatkozó új bérelti szerződések megkötését. Azon bérlőknek, akikkel 2008. június 30-ig nem jön létre megegyezés, az Önkormányzat a Lakás tv. 26. §-a alapján cserelakás egyidejű felajánlása mellett az épület lebontása céljából haladéktalanul felmond.

Azokkal a bérlőkkel szemben, akik a felmondás ellenére a lakást nem ürítik ki, a felmondási határidő lejártát követően haladéktalanul megindítja a lakás kiürítése iránti pereket és minden szükséges intézkedést megtesz a perek eredményes befejezése és az ítéletek végrehajtása érdekében. Eladó vállalja, hogy a megegyezések, perek, végrehajtások állásáról Vevőt negyedévente írásban tájékoztatja.

A lakók kihelyezésének lebonyolítására Vevő biztosítja a pénzügyi keretet, és Eladó közreműködésével végzi azt.

A két ingatlan adásvételére a Vevő által létrehozott projekciók szerződnek. A végleges adásvételi szerződések megkötésének, és a tulajdonba adásnak a feltétele:

a.) az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában: az 1. pontban szereplő ingatlan teljes kiürítése, és a vételár (7. pont szerint) Eladó számlájára történő beérkezése.

b.) a 2. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában: a 2. pontban szereplő ingatlan teljes vételárának (8. pont szerint) Eladó számlájára történő beérkezése. A vételárba beszámít a Vevő által az ügyvédi vagy banki letétbe helyezett 300.000.000.-Ft összegből az Eladó számlájára átutalt vételár előlegek összege, valamint a Vevő által már megfizetett 10.000.000.- Ft összegű ajánlati biztosíték.

11./ Jelen adásvételi előszerződés hatálybalépésének feltételei:

- A Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról történő lemondása, illetve a jognyilatkozat 30 napon belül történő kiadásának elmulasztása esetén Eladó jognyilatkozata a tárgyban.

- A 9. pontban jelzett 300.000.000.-Ft összegnek a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogával kapcsolatos jognyilatkozat kézhezvételét követő 30 napon belül ügyvédi vagy banki letétbe történő helyezése.

12./ Jelen adásvételi előszerződést felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2007. április „.....”

Budapest, 2007. április „..... ”

.....
Budapest Főváros XI. kerület
Újbuda Önkormányzata
Eladó

.....
CARLTON Belvárosi
Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft.
Vevő

Ellenjegyezte:.....
Dr. Filipisz Andrea jegyző

Ellenjegyzem:

I. számú melléklet az ingatlan adásvételi előszerződéshez.

Budapest, XI. Dombóvári út 9., hrsz: 3931

Beépítési paraméterek:	Pályázati kiírásban közölt keretövezet szerinti határérték	Szerződő felek által egyeztetett, KSZT-ben tervezett érték
Övezet:	I – XI/Z	
Beépítettség m ² :	75%	65%
bruttó szintterület m ² :	4,5	4,0
Homlokzatmagasság m: min. – max.	13,0 – 28,0	13,0 – 21,0

Budapest, XI. Horogszegi határsor, hrsz: 556/11.

Beépítési paraméterek:	Pályázati kiírásban közölt keretövezet szerinti határérték	Szerződő felek által egyeztetett, KSZT-ben tervezett érték
Övezet:	IZ – XI/L	
Beépítettség m ² :	25%	20%
bruttó szintterület m ² :	1,0	0,8
Homlokzatmagasság m: min. – max.	12,0	6,0 - 9,0
terepszint alatti beép m ² .	40%	35%

ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI JELENTÉS

a

Budapest, XI. kerület Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti
bontandó felépítményes ingatlanról



Készült: 3 példányban

Az összefoglaló szakértői jelentés 15 számozott oldalt tartalmaz

Budapest, 2007. január 31.

TARTALOMJEGYZÉK

a

Budapest, XI. kerület Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti bontandó felépítményes ingatlanról készített összefoglaló szakértői jelentéshez

ALÁÍRÓLAP	3
ÁTNÉZETI TÉRKÉP:	4
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY:	5
I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:	6
II. ELŐZMÉNYEK:	6
III. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	7
III/1. Az ingatlannyilvántartás adatai:	7
III/2. A vizsgált ingatlan közműellátottsága:	8
III/3. A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:	8
III/4. A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:	8
III/5. A jelenlegi beépítés és az ingatlan ismertetése:	8
III/5.1. Általános ismertetés:	8
III/5.2. Szerkezeti leírás:	9
III/5.3. A vizsgált lakóépületben található lakások:	10
III/6. Beépíthetőség ismertetése:	10
IV. ÉRTÉKELES	11
Értéknövelő tényezők:	11
Értékcsökkentő tényezők:	11
IV/1. Adásvételek összehasonlításának módszere:	11
IV/2. Földre maradó érték számítás:	12
V. ÖSSZEFOGLALÁS:	12

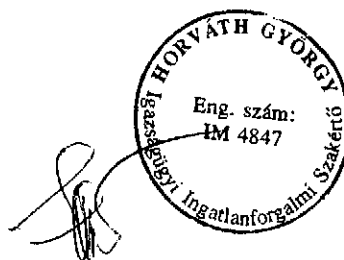
Mellékletek:

- Azonosításra alkalmas fényképek.....	15
- Tulajdoni lap,	
- Helyszínrajz,	
- Beépítési lehetőség táblázata	

ALÁÍRÓLAP

a

Budapest, XI. kerület Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti bontandó felépítményes ingatlanról készített összefoglaló szakértői jelentéshez

A circular professional stamp with the name 'HORVÁTH GYÖRGY' around the top edge. Inside the circle, it says 'Eng. szám: IM 4847'. The bottom edge of the circle contains the text 'Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő'. To the left of the stamp is a handwritten signature.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a

Budapest, XI. kerület Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti ingatlanról



ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

a

Budapest, XI. kerület Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti bontandó felépítményes ingatlan forgalmi értékéről

A vizsgált ingatlan tulajdonjogának becsült tehermentes forgalmi értéke 2007. januári árszinten a bontást követő üres telekként az I-XII/Z övezet szerinti beépíthetőség figyelembe vételével kerekítve:

56.000.000,- Ft,

azaz: Ötvenhatmillió forint,

amely 42.488,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 11.200.000,- Ft-os értékét.

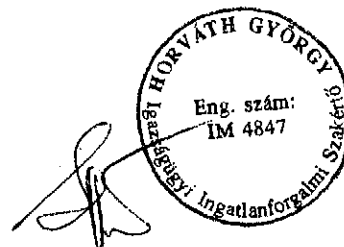
Az érték megállapítás tételes részletezését (az értéknövelő és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait és az összehasonlító adatokat) és a Megbízó által feltett további kérdésekre adott szakértői választ a IV. fejezetben lévő részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg összefoglaló érték, amely a reálisan becsült nyílt piaci forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, infrastrukturális ellátottságát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódott értékesítések áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő értékadat reálisan felhasználható bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához és a Megbízó döntésének megalapozásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

Szakértő álláspontja szerint az általa a IV. fejezetben meghatározott forgalmi érték és a Megbízó által feltett kérdésre adott válasz a piaci viszonyok alapján megalapozott és alkalmas arra, hogy azt a Megbízó és az érintett felek egyaránt elfogadják.

Budapest, 2007. január 30.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

2006. december 28-án a Budapest Főváros XI. kerület – ÚJBUDA Önkormányzata (1113. Budapest, Bocskai út 39-41.) mint Megbízó, megbizta az ITT® Mérnöki Iroda Betéti Társaságot (1025. Budapest, Vérhalom u. 40.) mint Megbízottat a Budapest, XI. Dombóvári út 9. – 3931 hrsz. – szám alatti bontandó felépítményes – 47 db lakást és 2 db nem lakás céljára szolgáló bérleményt tartalmazó – ingatlanról összefoglaló szakértői jelentés összeállításával.

Az összefoglaló szakértői jelentésben vizsgálni kell a jelenlegi felépítmény bontását, de nem kell vizsgálni a kiürítés költségeit, mert azt az Önkormányzat már korábban meghatározta.

Az összefoglaló szakértői jelentésre Megbízónak az ingatlan értékesítését megalapozó döntéshez van szüksége.

Az összefoglaló szakértői jelentést ennek a megbízásnak megfelelően készítettük el 3 példányban.

II. ELŐZMÉNYEK:

2007. január 3-án a megbízást követően egyeztetést tartottunk, amelyen az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda képviselőjében Sz. Lukács Éva irodavezető részéről átadásra kerültek az alábbi iratok:

- Tulajdoni lap,
- Hivatalos helyszínrajz,
- 34/2003 (X.21.) XI ÖK sz. rendelet,
- Épület négyzetméter kimutatása,
- Statikai szakvélemény 2000. február,
- Faanyagvédelmi szakvélemény 2000. február

A fenti adatok és információk birtokában Megbízott 2007. január 4-én helyszíni bejárást tartott, amelyen a Megbízó részéről:

Sz. Lukács Éva irodavezető,

és a Megbízott részéről

Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

vettek részt.

A bejárást során tanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, illetve szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és elhelyezkedését.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem statikai, sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok, illetve a rendelkezésre bocsátott 2000. februári szakvélemények alapján készítette.

Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel.

A megbízás szerinti egyéb kikötések:

- az elkészült szakvéleményekkel csak a Megbízó rendelkezik,
- Megbízott a bejárásokon szerzett adatokat és információkat megbízott harmadik személy részére csak a megbízó írásbeli engedélye alapján adhatja át

Szakértő 2007. január 4-én eljárta tovább a XI. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda Lakás és helyiséggazdálkodási Osztályán, ahol Zalán Lajosné osztályvezetővel egyeztetést folytatott a vizsgált ingatlanban lévő lakás és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában.

Az egyeztetés alapján megállapítottuk, hogy a 47 db lakásból 15 db üres, nem lakott valamint a 2 db helyiség szintén üres.

III. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:

Az összefoglaló szakértői jelentés értébecslési fejezetét Megbízott a MAGYAR INGATLANFORGALMAZÓK SZÖVETSÉGE által kiadott módszertani útmutató alapján készítette el, figyelembe véve a pénzügyminiszter 1997/70. számú MAGYAR KÖZLÖNYBEN megjelent 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM rendeletét.

Az értébecslést szakértő a törvény által meghatározott irányelveknek és az óvatos becslés elvének megfelelően a piaci érték meghatározás alábbi két módszeréből levezetett összefoglaló érték számítással készítette:

1. telek beépíthetősége alapján
2. összehasonlító adatok alapján

A helyszíni szemlén szakértő a vizsgált ingatlan és felépítmények azonosíthatóságának és műszaki állapotának rögzítése érdekében fényképfelvételeket készített.

III/1. Az ingatlan nyilvántartás alapadatai:

Az ingatlan címe:	1117 Budapest Dombóvári út 9.
Az ingatlan helyrajzi száma:	3931
Az ingatlan művelési ága:	lakóház, udvar
Az ingatlan területe:	1.319 m ²
Az ingatlan tulajdonosai:	Budapest XI. ker. Önkormányzat (31389/1994/1992.10.20 – 1991. XXXIII tv.)

III/2. A vizsgált ingatlan közműellátottsága:

Az ingatlan közműellátottsága magasfokú:

- víz,
- villany,
- csatorna,
- gáz

amelyek a vizsgált felépítménybe és a lakásokba is be vannak vezetve.

III/3. A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan kerületközponthoz közeli elhelyezkedéséből adódóan tömegközlekedési eszközökkel és személygépjárművekkel jól megközelíthető, a vasút és az ipari környezet miatt gyalogosan viszonylag nehezebben közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközökkel az ingatlan a Fehérvári úton közlekedő 18-as, 41-es és 47-es villamossal valamint a Budafoki úton közlekedő 3-mas és 103-mas autóbuszokkal jól megközelíthető. A járművek megállói az ingatlantól kb. 200 méteres környezetben érhetőek el.

Személygépjárművekkel az ingatlan a Lágymányosi Híd lehajtójáról a Dombóvári úton illetve a Szerémi út felől valamint a kerület központja felől a vasúti hidak átjáróin közelíthető meg. A személygépjárművek parkolása a vizsgált ingatlanon nem oldható meg, az ingatlan előtt utcán korlátozott számú jármű helyezhető el.

III/4. A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:

A vizsgált ingatlan elhelyezkedéséből adódóan közintézményi ellátottsága megfelelően biztosított, mivel a kerületközpont és környékén az ellátást biztosító szolgáltatások és üzletek kb. 4-500 méteren belül megtalálhatók.

A fontosabb közintézmények, illetve a XI. kerületi Önkormányzat is viszonylag közel, kb. 800-1000 méteren belül érhető el.

III/5. A jelenlegi beépítés és az ingatlan ismertetése:**III/5. 1. Általános ismertetés:**

A vizsgált ingatlan természetben a Főváros XI. kerületében, a Dombóvári út és a Gépgyári utca (a megnyitandó Nándorfejérvári út) sarkán, a Dombóvári út 9. szám alatt helyezkedik el.

Az ingatlan teljesen sík, a rajta lévő lakóépülettel mintegy 73 %-ban beépített. A telek területe 1.319 m², amelyen két lépcsőházas, F+2 emeletes, 47 lakásos lakóépület áll. A telekhatárra tüzelőtároló épületek vannak a építve, az udvar többi része betonnal burkolt. A valamikori pinceszintet évtizedekkel ezelőtt feltöltötték.

Az épület két lépcsőházas, a két utcafronton zárt sorúan, keretesen beépített. Északi oldalon a Dombóvári út, nyugati oldalon a Gépgyári utca, déli és keleti oldalát jelenleg tűzfal zárja le, a keleti oldalán lévő szomszédos ingatlanon (Dombóvári út 10, hrsz.: 3932/1) egy új irodaház épült. A vizsgált ingatlant a Dombóvári úti oldali kapubejárón át lehet megközelíteni.

Az épület az 1910-es években a közeli gyárak munkás-lakóházaként készült. Az épület közvetlen környezete jelenleg formaiódóban van, a szomszédos ingatlanok funkcióváltásával építkezések kezdődtek meg. E folyamat részeként a Gépgyári utca megnyitása is várható.

A lakóépület alaprajzilag E alakú, rövidebb szárai között (sufnikkai utólag részben beépített) udvarokkal. A Dombóvári úti és a Gépgyári utcai, valamint a bejárat felőli első és hátsó udvart elválasztó épületszárnyak két traktusosak, a hátsó udvart lezáró déli szárny pedig egy traktusos.

A földszinti (többnyire üres) bérlemények bejáratai az udvarról nyílnak, az első és második emeleti lakásokat a belső udvar felőli függőfolyosóról lehet megközelíteni. Az emeleti szintek az udvarokat elválasztó, valamint a Gépgyár utcai szárny első udvarából induló egy-egy lépcsőházon át érhetők el. Az épület lefedését faszervezetű nyeregtetőn elhelyezett hornyolt és hódfarkú cseréphéjalás biztosítja.

III/5. 2. Szerkezeti leírás:

Az 1910-es években épült lakóház jelen állapotában F+2 emeletes, a jelenlegi földszint alatt eredetileg még egy pincszintet építettek, melyet 4-5 évtizeddel ezelőtt az erős nedvesedés miatt használaton kívül helyeztek és betemettek. A volt pince kiterjedésére és alapozásra vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre.

Függőleges teherhordó szerkezetek:

A teherhordó szerkezetek a régi, nagyméretű téglából készültek. Az utca felőli szélső főfalszakaszok vegyes falazatúak (1,5 m magasságig, mintegy 15-40% kövel). Az épület végfalai és az eredeti válaszfalak nagyméretű téglából készültek.

A teherhordó főfalakon egyenlőtlen süllyedésből, vagy egyéb hatásból származó szerkezeti repedés nincs.

A lábazat, illetve néhol a külső főfalak is mintegy 1,5 m magasságban vizesek, vakolathiányosak, kifagyott.

A kémények egy kivételével jó állapotban vannak.

Vízszintes teherhordó szerkezetek:

Az emeletek közötti födémek az utca felőli traktusban (ahol a vizesblokkok vannak) acélgerendák közötti vasbeton szerkezetűek, míg az utcai traktusban borított fagerendás födém készült.

A zárófödém csapos-gerendás valamint részben borított gerendás fafödém.

A függőfolyosók konzolosan kinyúló acélgerendák közötti vasbeton lemez szerkezetűek.

A födémek jó állapotúak, sügős beavatkozás csak a kapubejáró fölött, illetve a zárófödém egy helyen néhány négyzetméternyi területén szükséges.

Lépcsők:

A középső keresztszárny főlépcsőházában, az acélgerendákkal gyámoltott pihenőkre támaszkodó és az oldalfalakba befogott műkö elemek képezik a kétkarú lebegő lépcsőszerkezetet.

A pihenőt tartó acélgerenda korróziója igen nagy mértékű.

A másik lépcsőházban lévő kétkarú lebegő lépcső szerkezete azonos az előzőével, a lépcsőelemek viszont kőből készültek.

A lépcsőelemek csatlakozásánál lévő hornyokból a cementkiöntés hiányzik, amelyet az átfolyó víz károsító hatása miatt pótolni kell.

Tetőszerkezet:

Az épület lefedését biztosító tetőszerkezet fűrészelt fából készített, a zárófödémtől független, három állószékes, talp, közép és taréjszelemenes, dúcos, mellszorító megoldású, az udvari főfal felett fiók és váltógerendákkal. Az egytraktusos déli épületrész felett hasonló szerkezetű félnyeregteret készült.

A szerkezet statikai szempontból jó állapotú, a rovar és gomba károsítások miatt viszont néhány százaléka cserélendő.

III/5. 3. A vizsgált lakóépületben található lakások:

A vizsgált ingatlanban 47 lakás és 2 helyiség található. Ebből 15 db üres, nem lakott. A lakások általában gyenge műszaki állapotban vannak, az eredetileg is komfortos, jó elosztású, nagy utcai lakások kivételével. Az épületben lévő 2 db nem lakás célú helyiség szintén üres már. A földszinti lakásokat a már említett vizesedés, salétromosság jelentősen lerontja, az Önkormányzat kiürítésekre is kényszerült.

A vizsgált épület lakásainak több mint 52 %-a komfort nélküli és közel 15 %-a félkomfortos.

III/6. Beépíthetőség ismertetése:

A vizsgált telek vonatkozásában az Önkormányzat Főépítész Irodájának tájékoztatása szerint új KSZT készítése szükséges, de a rajta lévő épület bontását követően a Dombóvári út 10 szám alatt meglévő irodaépülethez illeszkedő beépítést lehet kialakítani rajta.

Új beépítés esetén:

- az I-XI/Z (intenzív, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület) övezet,
- a beépítés mértéke max. 75 % (saroktelek),
- a beépítés módja vegyes, de legjobb feltétel a zárt sorú esetén érhető el,
- a homlokzat magassága min. 13 m, max. 28 m,
- a zöldterület minimális mértéke: a telek terület 20 %-a saroktelek esetén,
- terepszint alatti beépítés 80 %
- szintterületi mutató 4,5

Ennek megfelelően az illeszkedés szabályai szerint egy - 2 szintes mélygarázs létesítésével megoldható a beépítés parkoló szükséglete. A - 2 szinten összesen 68 db parkoló létesíthető.

A földszinten 990 m², míg a további szinteken 4 emelet és tetőtér, vagy csökkentett szint esetében 4.450 m² alakítható ki.

Ez összesen 4.760 m² nettó és 3.721 négyzetméter ténylegesen hasznosítható területet jelent.

IV. ÉRTÉKELÉS:

Értéknövelő tényezők:

- fejlődő, prosperáló környezet,
- kerületközpont közeli elhelyezkedés,
- jó megközelíthetőség,
- jó ellátottság,
- magas fokú közművesítettség,
- fejleszthetőség

Értékcsökkentő tényezők:

- vasútvonal közelsége,
- meglévő épület bontása,
- bérleti jogok megváltásának/pótlásának kötelezettsége,
- KSZT készítési kötelezettség

Az ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításakor szakértő az alábbi tényezőket vette figyelembe:

- Megbízó által biztosított iratanyagok,
- értéknövelő tényezők,
- értékcsökkentő tényezők,
- helyszíni szemlén tapasztaltak,
- ingatlanpiaci ismeretek

IV/1. Adásvételek összehasonlításának módszere:

Szakértő a XI. kerületben található intézményi övezeti besorolású összehasonlító adatokat vette figyelembe, azzal a megjegyzéssel, hogy a felhasznált adatok esetében ezen a területen az átlagosnak talált 60-80.000,- Ft-os négyzetméter érték nettó 70.000,- Ft/m² középértékét vette ún. „bázis érték”-nek.

A „bázis érték” kialakítására azért van szükség, mert a vizsgált ingatlan forgalmi értékét a bázishoz képest el kell téríteni a kedvezőbb, illetve kedvezőtlenebb mutatói alapján.

A „bázis érték”-hez képest jelen esetben csak a bontási költség jelentkezik.

Mindezek szerint az adásvételek összehasonlításán alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan becsült tehermentes forgalmi értéke 2007. január havi árszinten:

$$1.318 \text{ m}^2 * 70.000,- \text{ Ft/m}^2 - 33.635.000,- \text{ Ft} = 58.625.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 58.600.000,- Ft,

azaz: Ötvennyolcmillió-hatszázézer forint

amely nettó 44.461,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 11.720.000,- Ft-os értékét.

IV/2. Földre maradó érték számítás:

A földre maradó érték számítás módszerénél az előzőekben ismertetett területnagyságokkal és az Önkormányzat főépítész irodája által, mint lehetséges legnagyobb mértékű beépítés adataival számoltam.

Ezt a mellékletek között szereplő CASH FLOW táblázatban szerepeltetem.

Mindezek szerint a földre maradó érték számítás módszerén alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan becsült tehermentes forgalmi értéke 2007. január havi árszinten:

$$1.318 \text{ m}^2 * 44.689,- \text{ Ft/m}^2 = 58.900.182,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 58.900.000,- Ft,

azaz: Ötvennyolcmillió-kilencszázézer forint

amely kerekítve 44.690,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 11.780.000,- Ft-os értékét.

V. ÖSSZEFOGLALÁS:

A szakértő által megállapított értékek közül mindkét érték helyes, teljesen megegyeznek egymással.

2007. január	
Adásvételek összehasonlításán alapuló forgalmi érték	58 600.000,- Ft
Földre maradó érték számításán alapuló forgalmi érték	58 900.000,- Ft
Számtani középérték	58 750.000,- Ft

Az előzőekben ismertetettek alapján a vizsgált ingatlan 2007. januári becsült, tehermentes forgalmi értékét a fenti érték meghatározások számtani középértékével megegyezően:

58 800.000,- Ft-ban,

azaz: Ötvennyolcmillió-nyolcszázézer forintban

határoztuk meg.

Mivel jelen esetben a KSZT készítése még a Beruházót terheli, így annak 2,5 – 3 millió forintos költségeit levonva az előzőekben végzett számítások alapján a vizsgált ingatlan esetében, ha az azon lévő épületet a vevő bontja el úgy:

58 800.000,- Ft – 2.800.000,- Ft = 56.000.000,- Ft

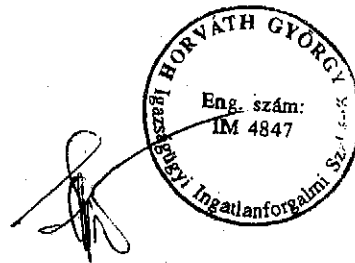
kerekítve: 56.000.000,- Ft,

azaz: Ötvenhatmillió forint,

amely 42.488,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 11.200.000,- Ft-os értékét.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó által feltett kérdésre az ingatlan és a helyi viszonyok kellő megismerése után adta meg a válaszát, amely megalapozhatja a Megbízó döntését az ingatlan megvásárlásának vonatkozásában.

Budapest, 2007. január 30.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmemnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

Mellékletek



TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	----------------------------------

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.04.11

BUDAPEST XI.KER. Belterület 3931 helyrajzi szám	Szekto: Térképszelvény: 3
--	------------------------------

1119 BUDAPEST XI.KER. Nádorliget utca 2.
1110 BUDAPEST XI.KER. Dombóvári út 9.

I. rész

Földrészlet területe változás előtt: 1319 (m2) törlő határozat:9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1318	0.00	

II. rész

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31389/1994/1992.10.20
jogcím: 1991.XXXIII tv.
jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1113 BUDAPEST Zsombolyai utca 5

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32881/1941/1941.09.18

EGYÉB a 3933 hrsz ingatlan mindenkori tulajdonosa. -A 3931. hrsz ingatlanon már meglévő csatornahálózatba való bekapcsolási joga.

Tulajdoni lap vége

(4) Az építési övezet szabályozási határértékei:

17. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengetett legnagyobb mértéke
VK-XI/L	1000 m ²	20 m	Z	70 % 80%*	16,0 m	23,0 m	20% 10%	90%	4,0 4,5*

* saroktelek esetén

- (5) Foghíjteleknek minősülő beépítés esetén a KSZT alátámasztó munkarészében sziluettképet kell bemutatni.
- (6) Telkenként legfeljebb összesen bruttó 1500 m² kereskedelmi célú szintterület alakítható ki épületek pince-, földszinti- és első emeleti szintjein.

I-XI/Z

Intenzív, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület

49. §

Az építési övezet szabályozási határértékei:

18. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengetett legnagyobb mértéke
I-XI/Z	2000 m ²	35 m	V	60% 75%*	13,0 m	28,0 m	30% (35%) 20%*	80%	4,0 (3,0) 4,5

* saroktelek esetén (zárt sorú beépítésnél)

() szabadonálló beépítésnél

ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI JELENTÉS

a

Budapest, XI. kerület Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlan
forgalmi érték meghatározására



Készült: 3 példányban

Az összefoglaló szakértői jelentés 17 oldalt tartalmaz

Budapest, 2007. január 30.

TARTALOMJEGYZÉK

a

Budapest, XI. kerület Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlan
forgalmi érték meghatározásáról készült szakvéleményhez

ALÁÍRÓLAP	3
ÁTNÉZETI TÉRKÉP	4
ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY	5
I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEK:	6
II. ELŐZMÉNYEK:	6
III. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:	7
III/1. Ingatlan nyilvántartási adatok ismertetése:	7
III/2. Föld vagy telek értékelése - forgalmi értékelés megállapítása:	7
IV. A VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE:	9
IV/1. Általános ismertetés:	9
IV/2. Fejlesztési lehetőségek ismertetése:	10
IV/3. A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:	11
IV/4. A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:	11
IV/5. A vizsgált ingatlan közműellátottsága:	11
V. ÉRTÉKELÉS ÉS A MEGBÍZÓ ÁLTAL FELTETT KÉRDÉS MEGVÁLASZOLÁSA:	11
Értéknövelő tényezők:	11
Értékcsökkentő tényezők:	11
V/1. Adásvételek összehasonlításának módszere:	12
V/2. Földre maradó érték számítás:	13
V/3. Összefoglalás:	13
A Megbízó által feltett kérdésre a szakértő által adott válasz:	14

Mellékletek:

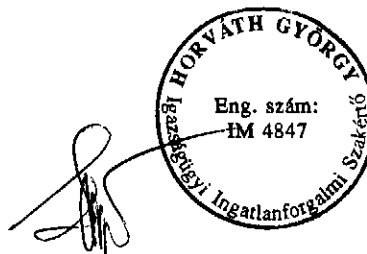
- Azonosításra alkalmas fényképek	16
- Műhold fotó	17
- Tulajdoni lap	
- Helyszínrajz	
- CASH FLOW táblázat	

ALÁÍRÓLAP

a

Budapest, XI. kerület Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlan
forgalmi érték meghatározásáról készült szakvéleményhez

Készítette:



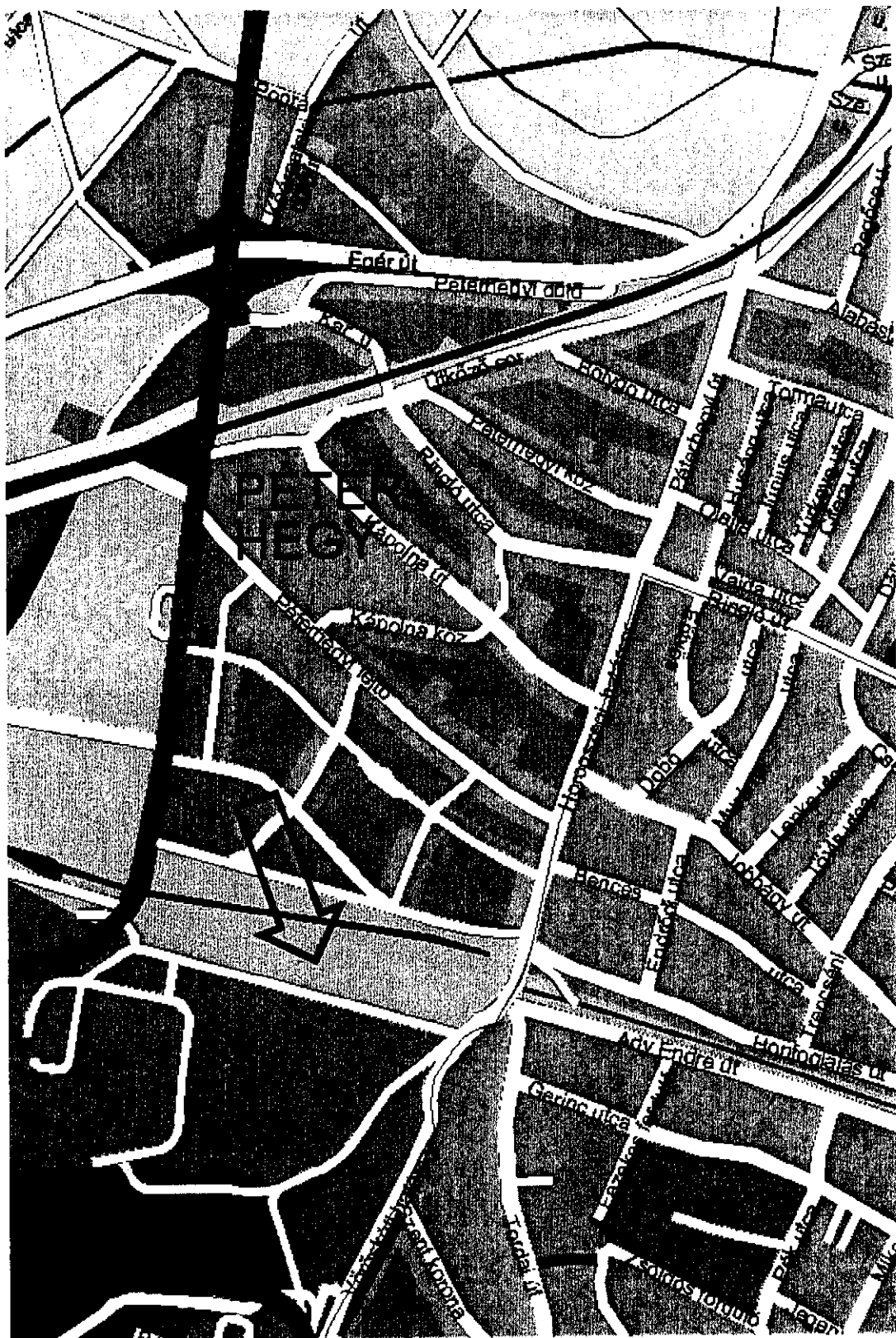
A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'HORVÁTH GYÖRGY' at the top, 'Eng. szám: IM 4847' in the center, and 'Közvetítő Ingatlanforgalmi Szakértő' around the bottom edge.

Horváth György
okl. magasépítő üzem mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a

Budapest, XI. kerület Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlanról



ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

a

Budapest, XI. kerület Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlan
forgalmi értékéről

A vizsgált üres telekingatlan reális forgalmi értéke, amelyért az Önkormányzatnak célszerű eladnia 2007. januári árszinten, jelenlegi állapotában:

kerekítve: 273.500.000,- Ft,

azaz: Kettőszázhetvenhárommillió-ötszázezer forint,

amely 11.940,- Ft/m² árat jelent a teljes 22.907 m² területre és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 54.700.000,- Ft-os értékét.

Az érték megállapítás tételes részletezését (az értéknövelő és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait és az összehasonlító adatokat) és a Megbízó által feltett kérdésre adott szakértői választ a IV. fejezetben lévő részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összegek összefoglaló értékek, amelyek a reálisan becsült nyílt piaci forgalmi értéken alapulnak, figyelembe véve az ingatlan állapotát, infrastrukturális ellátottságát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódott értékesítések áradatait.

Az értéktanúsítványban szereplő értékadatok reálisan felhasználhatók bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához és a Megbízó döntésének megalapozásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

A jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével azt egy értékátindexeléssel aktualizálni kell, egy éven túl pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.

Budapest, 2007. január 20.



Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

I. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

2006. december 28-án a Budapest Főváros XI. kerület – ÚJBUDA Önkormányzata (1113. Budapest, Bocskai út 39-41.) mint Megbízó, megbízta az ITT[®] Mérnöki Iroda Betéti Társaságot (1025. Budapest, Vérhalom u. 40.) mint Megbízottat a Budapest, XI. Balatoni út 556/11 helyrajzi szám alatti telekingatlan becsült tehermentes forgalmi értékének meghatározásával.

A telekingatlan a Balatoni út és a Horogszegi határsor utca, illetve a patak és a villamos vágányok közötti rendezetlen terület beépítése érdekében kerülne értékesítésre, így vizsgálni kell az üres telekingatlan rész esetében a KSZT szerinti beépíthetőség szerinti forgalmi értéket, az ingatlanért az Önkormányzat által elérhető legkisebb vételárat.

A szakvéleményt ennek a megbízásnak megfelelően készítettük el 3 példányban.

II. ELŐZMÉNYEK:

2006. december 28-án a megbízást követően egyeztetést tartottunk, amelyen az Önkormányzat képviselőjében Sz. Lukács Éva vagyongazdálkodási irodavezető részéről átadásra kerültek az alábbi iratok:

- Tulajdoni lap (2006. november 23.),
- Helyszínrajz,
- KSZT részlet és a 12/2001 (V.28.) Ök. sz. rendelet beépítésre vonatkozó táblázata

A fenti adatok és információk birtokában Megbízott 2007. január 4-én helyszíni bejárást tartott, amelyen a Megbízó részéről:

Sz. Lukács Éva,

és a Megbízott részéről

Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

vettek részt.

A bejárás során tanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, illetve szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és elhelyezkedését.

A bejáráson szakértő a jelenlegi állapot rögzítése érdekében fényképfelvételeket készített, amelyeket az összefoglaló szakértői jelentés mellékletei tartalmaznak.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítette.

Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel.

A megbízás szerinti egyéb kikötések:

- az elkészült szakvéleményekkel csak a Megbízó rendelkezik,
- Megbízott a bejáráson szerzett adatokat és információkat megbízott harmadik személy részére csak a megbízó írásbeli engedélye alapján adhatja át

III. SAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK:III/1. Ingatlan nyilvántartási adatok ismertetése:

Az ingatlan címe:	Budapest, Balatoni út
Az ingatlan helyrajzi száma:	556/11
Az ingatlan művelési ága:	kivett: beépítetlen terület
Az ingatlan területe:	2 ha 2.907 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	Budapest XI. ker. Önkormányzat (92395/2000.03.13 – 1991. XXXIII. tv. 58 §)

A 2006. november 23-án kelt TAKARNET-es tulajdoni lap szerint a III. részen a 143613/1/2003/03.04.22 számú bányaszolgalmi jog szerepel, mint teherbejegyzés a MOL Magyar Olaj és Gázipari Rt javára.

III/2. Föld vagy telek értékelése – forgalmi érték megállapítása:

A föld értékelésére az értékbecslői gyakorlatban a következő 6 eljárás használatos:

1. Adásvételek összehasonlítása

A ténylegesen üres föld és az értékbecslési célból üresnek tekintett föld értékelésére az adásvételek összehasonlításának módszere használható. Az adásvételek összehasonlítása a föld értékelésének legjobban elterjedt formája és ha ezek az adatok rendelkezésre állnak a legkedveltebb és legbiztosabb módszer. A módszer során azonban elemezni kell az adásvételek adatait azért, hogy azok ténylegesen összehasonlíthatóak legyenek, és következtetni lehessen belőle a vizsgált ingatlan értékére.

Természetesen az összehasonlító adatként felhasznált adásvételek áradatait csak kellő körültekintéssel lehet felhasználni és azok közül a bázis árként kiválasztott értéktől jelentősen eltérő adatokat nem szabad felhasználni, mert azok jelentősen eltéríthetik a számításainkat.

A legpontosabb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha az összehasonlító adatok ténylegesen megegyező paraméterű ingatlanokra vonatkoznak.

2. Értékmegosztás

Sűrűn beépített városi körzetekben a kevés üres telek olyan távol eshet egymástól, hogy értéküket nem lehet közvetlen összehasonlítással felbecsülni. Az értékmegosztás módszere az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul.

Ez a módszer azt állítja, hogy bizonyos ingatlankategóriákban és bizonyos helyeken létezik a föld értéke és az ingatlan értéke között egy rendes vagy tipikus arány. Ez arány természetesen megbízhatóbb, ha az ingatlanon új építésű felépítmény van, mert egy régi építésű felépítmény esetében ez arány magasabb. Ebben az esetben a teljes ingatlan értékből a telek értékét a területre jellemző arányszámból határozhatjuk meg.

Nem a legbiztosabb értékmeghatározás – viszonylag magas hibahatárral rendelkezik a módszer

3. Levezetés

A levezetés az értékmegosztás egy változata, amelyben a föld értékét egy beépített telek eladási árából vezetik le úgy, hogy levonják belőle a fejlesztések értékét, amit a beépítési költségekből – értékcsökkenést is számítva – becsülnek fel. A maradék érték a föld értéke.

Nem a legbiztosabb értékmeghatározás – viszonylag magas hibahatárral rendelkezik a módszer és csak az összehasonlító adatok módszerével együtt lehet használni

4. Parcellázás, fejlesztés

A parcellázás-fejlesztés módszerét használják földértékelésre, amikor parcellázás és fejlesztés jelenti az értékelt terület legnagyobb mértékű és legelőnyösebb hasznosítását, és kész telkekről rendelkezésre állnak értékesítési adatok. Ezzel a módszerrel ipari, lakó- és üdülőkörzeti ingatlanok egyaránt elemezhetők.

Ebben az esetben a tulajdonos egy nagyobb mezőt kisebb parcellákra oszt fel, hogy azokat eladja, vagy bérbe adja.

Természetesen ezt csak a terület fejlesztésével együtt lehet elvégezni, amikor a parcellázással létrehozunk az utcák és közterületeket is, amelyek értékét természetesen le kell vonni.

Az értékmeghatározásnál csak egy a területre vonatkozó RRT szolgálhat megfelelő alapul, mert az adja meg a kialakuló parcellák és közterületek arányát. A számítások során minden költséget elemezni kell és ezeket az értékesítési árból levonásba kell helyezni.

Az egyik legpontosabb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a költségekre és a lehetséges telek-közterület arányokra tényadatok állnak rendelkezésre.

5. A földre maradó érték számítása

A földre maradó érték kiszámítási technikája is használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük. Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

6. A földbérleti díj tőkésítése

A földbérleti díjak megfelelő rátával tőkésíthetők, ezáltal következtetni lehet egy telek piaci értékére. Főként mezőgazdasági művelésű ingatlanoknál alkalmazható, amikor szerződéssel biztosítható a tényleges bérleti időtartam nagysága. Szükséges az értékelő általi elemzése a bérleti szerződés előnyeinek és hátrányainak mérlegelése.

Mezőgazdasági területek esetében az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a bérleti szerződés megfelelő.

III/3. Az összefoglaló szakértői jelentés elkészítéséhez felhasznált módszerek

Az összefoglaló szakértői jelentést szakértő az előzőekben ismertetett módszerekből a MAGYAR INGATLANFORGALMAZÓK SZÖVETSÉGE és a BUDAPESTI IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA által kiadott módszertani útmutató alapján a telek vonatkozásában az adásvételek összehasonlítása és a földre maradó érték meghatározás módszerével készítette.

A szakértői jelentés összeállításánál szakértő a pénzügyminiszter 1997/70. számú a MAGYAR KÖZLÖNYBEN megjelent 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM rendeletét vette figyelembe.

IV. A VIZSGÁLT INGATLAN ISMERTETÉSE:

IV/1. Általános ismertetés:

A vizsgált ingatlan természetben a Főváros egyik legfrekvenciáltabb kerületében, a XI. kerületben, a régi balatoni út, a 7-es számú főútvonal melletti szakaszán, a

Balatoni út és a Horogszegi határsor utca, illetve a patak árok és a villamos vágányok által határolt 2 hektár 2.907 m²-es telek, amely gyakorlatilag üres, jelenleg rendezetlen, egy bérleti szerződés keretei között lótarás folyik rajta.

A vizsgált telekrész szabálytalan, egy elnyújtott trapéz alakú, hosszúsága kb. 500 méter a szélessége változóan 15-60 méter közötti.

A telek üres, nincs körbekerítve, a Balatoni út alatt kb. 6 méteres szintkülönbséggel alakult ki, így csak gyalogosan közelíthető meg, illetve a Péter-hegyi lakópark felől körbe, majd egy keskeny bejárón keresztül.

IV/2. Fejlesztési lehetőségek ismertetése:

A vizsgált terület a 12/2001 (V. 28.) ÖK számon elfogadott rendelet és a KSZT övezeti térképe az alábbi terület felhasználási egységbe tartozik:

- IZ-XI/L (jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben területe)

Az építési övezet szabályozási határértékeit bemutató 24. számú táblázatot az alábbiakban ismertetjük:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Beépítettség megengedett legnagyobb mérete	Építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
IZ-XI/L	1500 m ²	30 %	6-12 m	55 %
Lakófunkció elhelyezése esetén	1500 m ²	25 %	6-12 m	55 %

Mindkét esetben az ingatlan szabadon állóan, a szintterületi mutató legnagyobb megengedett mértéke 1,0 és az első esetben a terepszint alatt 45 %, míg lakófunkció esetén 40 % építhető be.

A főépítési irodával történt egyeztetés alapján a szomszédos Péter-hegyi lakópark alapján itt is kb. 20 %-os beépíthetőség és 7,5 méter építménymagasság lenne a terület legkívánatosabb beépítési mutatója.

Mindezek alapján a vizsgált területre vonatkozóan a számításokat ennek a táblázatban foglalt és főépítési iroda által kívánatosnak tartott beépítési lehetőségekkel vettük figyelembe és az ott meghatározott beépítési paraméterek szerint kialakult területekkel végeztük.

A 20 %-os beépítési százalékkal, illetve a három szinten (F + II. emelet) összesen bruttó 13.750 négyzetmétert lehet kialakítani.

A területre építhető felépítmények esetében, azok szerkezeti adottságai miatt ez 88 %-os szorzószámmal 12.000 négyzetméter nettó, illetve ténylegesen értékesíthető területet jelent a vizsgált terület vonatkozásában.

IV/3. A vizsgált ingatlan megközelíthetősége:

A vizsgált ingatlan elhelyezkedéséből adódóan gyalogosan, tömegközlekedési eszközökkel és személygépjárművekkel egyaránt megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközökkel az ingatlan az Ady Endre úton közlekedő 41-es villamossal, illetve Horogszegi határsor utcán közlekedő 41-es autóbusszal megközelíthető.

Személygépjárművekkel az ingatlan a Balatoni út, Péterhegyi lejtő, Horogszegi határsor utca felől, illetve az Egér út, Péterhegyi út, Horogszegi határsor utca felől jól megközelíthető. A parkolás az ingatlanon kialakuló beépítésben lesz megoldható.

IV/4. A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága:

A vizsgált ingatlan közintézményi ellátottsága gyengén biztosított, mivel a XI. kerület „központi” részéhez távol helyezkedik el.

A XI. kerület központi részei – Móricz Zsigmond körtér, Kosztolányi Dezső tér és környéke – kb. 3-4 kilométeren belül érhető el. A XI. kerületi Önkormányzat is a Bocskai utcában kb. 3 kilométerre található az ingatlantól.

IV/5. A vizsgált ingatlan közműellátottsága:

Az ingatlan közműellátottsága megoldható:

- víz,
- villany,
- gáz,
- csatorna,

van a Péterhegyi beépítéseknél és az ingatlant övező utcákban, így az ingatlan közműellátása is megoldható, azonban a víz és a csatorna jelentős 200-300 méteres távolságból.

V. ÉRTÉKELÉS ÉS A MEGBÍZÓ ÁLTAL FELTETT KÉRDÉS MEGVÁLASZOLÁSA:**Értéknövelő tényezők:**

- FSZKT szerinti beépíthetőség
- XI. kerületi, Péter-hegyi felértékelődött területhez közel elhelyezkedő ingatlan

Értékcsökkentő tényezők:

- MOL gázvezeték szolgálmi joga,
- Szabályozási Terv készítési kötelezettség,

- telekalakítás szükségessége, belső úthálózat miatt „elvesző” területek
- víz és csatorna közművek jelentős távolsága,
- terület feltárását, megközelítését biztosítandó híd építés,
- jelentős beruházási költségek

Az ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításakor szakértő az alábbi tényezőket vette figyelembe:

- Megbízó által biztosított iratanyagok,
- Megbízó által közölt szóbeli információk,
- értéknövelő tényezők,
- értékcsökkentő tényezők,
- helyszíni szemlén tapasztaltak,
- ingatlanpiaci ismeretek

V/1. Adásvételek összehasonlításának módszere:

Szakértő a XI. kerületben található lakó övezeti – L 6 – besorolású összehasonlító adatokat vette figyelembe, azzal a megjegyzéssel, hogy a felhasznált adatok esetében ezen a területen az átlagosnak talált 30-50.000,- Ft-os négyzetméter érték nettó 40.000,- Ft/m² középértékét vette ún. „bázis érték”-nek.

A „bázis érték” kialakítására azért van szükség, mert a vizsgált ingatlan forgalmi értékét a bázishoz képest el kell téríteni a kedvezőbb, illetve kedvezőtlenebb mutatói alapján.

A „bázis érték”-hez képest az eltérítő tényezőket az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Bázis értéket csökkentő és növelő tényezők	Csökkentő és növelő tényezők %-a
Leeső területek miatt	- 20 %
Közművek távolsága	- 20 %
Híd építés	- 10 %
Csökkentett beépítés	- 15 %
Szabályozási Terv készítés	- 5 %
Összesen:	- 70 %

Mindezek szerint az adásvételek összehasonlításán alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan becsült tehermentes forgalmi értéke 2007. január havi árszinten:

$$2 \text{ ha } 2.907 \text{ m}^2 * 40.000,- \text{ Ft/m}^2 * 30 \% = 274.884.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 275.000.000,- Ft,

azaz: Kettőszázhetvenötmillió forint

amely 12.000,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 55.000.000,- Ft-os értékét.

Szakértő eljárta a Fővárosi Bíróság Elnöki Titkárságán, ahol a „legfrissebb” 2004-2005 évi adatokat, illetve a bejárásán a környéken hirdetett ingatlanok adatait szerezte be.

Ezek a környező, szintén rendezetlen zártkerti ingatlanok 4-5 ezer Ft/m² közötti értékei alátámasztják a 2007 évi értéként meghatározott bruttó 14.400,- Ft-os üres telekingatlan négyzetméter árat, amely annak háromszorosa.

V/2. Földre maradó érték számítás:

A földre maradó érték számítás módszerénél az előzőekben ismertetett területnagyságokkal és az Önkormányzat főépítész irodája által mint lehetséges legnagyobb mértékű beépítés adataival számoltam.

Ezt a mellékletek között szereplő CASH FLOW táblázatban szerepeltetem.

Mindezek szerint a földre maradó érték számítás módszerén alapuló érték meghatározás alapján a vizsgált ingatlan becsült tehermentes forgalmi értéke 2007. január havi árszinten:

$$2 \text{ ha } 2.907 \text{ m}^2 * 12.311,- \text{ Ft/ m}^2 = 282.008.077,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 282.000.000,- Ft,

azaz: Kettőszáznyolcvankettőmillió forint

amely kerekítve 12.300,- Ft/m² árat jelent és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 56.400.000,- Ft-os értékét.

V/3. Összefoglalás:

A szakértő által megállapított értékek közül mindkét érték helyes, teljesen megegyeznek egymással.

2007. január	
Adásvételek összehasonlításán alapuló forgalmi érték	275 000.000,- Ft
Földre maradó érték számításán alapuló forgalmi érték	282 000.000,- Ft
Számtani középérték	278 500.000,- Ft

Az előzőekben ismertetettek alapján a vizsgált ingatlan 2007. januári becsült, tehermentes forgalmi értékét a fenti érték meghatározások számtani középértékével megegyezően:

278 500.000,- Ft-ban,

azaz: Kettőszázhetvennyolcmillió-ötszázezer forintban

határoztuk meg.

A Megbízó által feltett kérdésre a szakértő által adott válasz:

Az ingatlan 2007. januári tehermentes forgalmi értékét, az Önkormányzat számára javasolt minimális eladási árat az előzőekben végzett elemzéseket (főépítész iroda szerinti beépítési paraméterekkel) követően egy KSZT 5 millió forintos összegével csökkentve:

$$278\,500.000,- \text{ Ft} - 5.000.000,- \text{ Ft} = 273.500.000,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 273.500.000,- Ft-ban,

azaz: Kettőszázhetvenhárommillió-ötszázézer forintban

határoztuk meg, amely 11.940,- Ft/m² árat jelent a teljes 22.907 m² területre és nem tartalmazza a 20 %-os ÁFA 54.700.000,- Ft-os értékét.

Abban az esetben, ha a telekalakítás, szükséges feltáró utak 20 %-os mértékét levonjuk a fennmaradó 18.326 m²-re vetített telekár 14.924,- Ft + 20 % ÁFA mértéket jelent.

Természetesen, ha a főépítész iroda által javasoltnál (kb. 20 %-os beépítés, 7,5 m építménymagasság) intenzívebb beépítést valósít meg a Szabályozási Terv készítője, úgy a telekérték magasabb is lehet. Ez az Önkormányzat feladata, hogy intenzívebb beépítést ne engedjen, mert az a Péter-hegyi lakóparkkal szemben nem preferálható és ingatlanforgalmi szempontból is aggályos az értékesíthetősége.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó által feltett kérdésre az ingatlan és a helyi viszonyok kellő megismerése után adta meg a választát, amely megalapozhatja a Megbízó döntését az ingatlan megvásárlásának vonatkozásában.

Budapest, 2007. január 30.



Horváth György
 okl. magasépítő üzemmérnök
 okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
 okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 eng. szám: IM 4847/1996

Mellékletek





TAKARNET v4.3	Felhasználó:	Igazolvány: XION242 (Kilépés)
---------------	--------------	----------------------------------

567

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

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2007.04.11

BUDAPEST XI.KER.**Belterület 556/11 helyrajzi szám**

Szekto:

Térképszelvény: 4

1110 BUDAPEST XI.KER. Balatoni út 000556/11 HRSZ.

I. rész

Földrészlet területe változás előtt: 22909 (m2) törlő határozat:5068/1/2005/05.09.19
 Földrészlet területe változás előtt: 22910 (m2) törlő határozat:9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	2.2907	0.00	

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 92395/1/2000/00.03.13
 bejegyző határozat, érkezési idő: 38919/1976/1976.12.29

törlő határozat: 92395/1/2000/00.03

jogcím: földrendezés
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 92395/1/2000/00.03.13
 bejegyző határozat, érkezési idő: 38919/1976/1976.12.29

törlő határozat: 92395/1/2000/00.03

jogcím: kezelésbe adás
 jogállás: kezelő
 név: XI.KER.TANÁCS VB.KARBANTARTÓ KÖLTSÉGVETÉSI ÜZEME
 cím: 1112 BUDAPEST XI-.KER. Hajnóczy út 11-13

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 92395/2000.03.13./
 jogcím: 1991. XXXIII. tv. 58. par
 jogállás: tulajdonos
 név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

III. rész

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38026/1988/

törlő határozat: 143613/1/2003/03.04

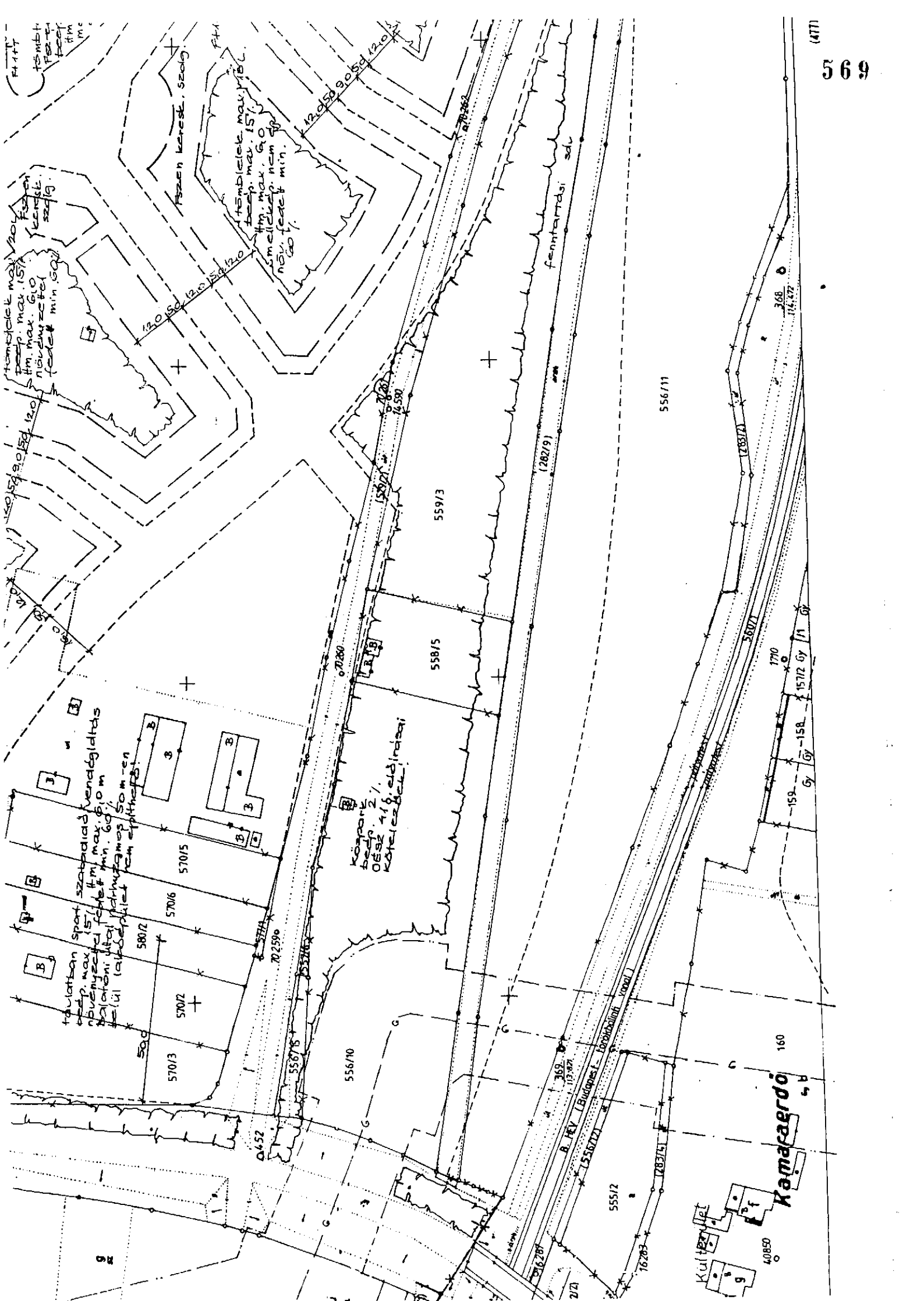
Bányászolgalmi jog
 jogosult:

név: GÁZ ÉS OLAJSZÁLLÍTÓ VÁLLALAT
 cím : 8601 SIÓFOK Tanácsház utca 5

568

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 143613/1/2003/03.04.22
Bányászolgalmi jog
jogosult:
név: MOL MAGYAR OLAJ ÉS GÁZIPARI RT.
cím : 1117 BUDAPEST XI.KER. Október huszonharmadika utca 18.

Tulajdoni lap vége



F111
 t. max. 157
 t. max. 60
 t. max. 120
 t. max. 150
 t. max. 157
 t. max. 60
 t. max. 120
 t. max. 150
 t. max. 157
 t. max. 60
 t. max. 120
 t. max. 150

területen sport szabadidő vendéglátás
 terület max. 157
 terület max. 60
 terület max. 120
 terület max. 150
 terület max. 157
 terület max. 60
 terület max. 120
 terület max. 150

közpark
 terület max. 157
 terület max. 60
 terület max. 120
 terület max. 150

Kultúrterület
 40850
 160
Kamacsárdó

B. HÉV. (Budapest-Lopodalméri központi vasútvonal)
 555/2
 556/11
 558/5
 559/3

IZ-XI/L

Jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben

55. §

Az építési övezet szabályozási határértékei:

24. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/L	1500 m ²	30 m	SZ	30%	6,0 m	12,0 m	55%	45%	1,0
lakó-funkció elhelyezése esetén	1500 m ²	30 m	SZ	25%	6,0 m	12,0 m	55%	40%	1,0

IZ-XI/S

Sport- és strandterületek

56. §

- (1) Az építési övezetben csak a sporttevékenységet, ill. a strandolást szolgáló, jellemzően szabadonálló építmények és az azokat kiegészítő szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet szabályozási határértékei:

25. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/S	5000 m ²	30 m	SZ	35%	6,0 m	20,0 m	50%	45%	1,0

002

VAGYONGAZDALKODAS

2000 12/20 10:11 FAX 0011000

556 / M hrd.

