



**BERMARK Szakértő Kft.**

Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008  
2000 Szentendre  
Meggy köz 2.

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY** AKTUALIZÁLÁSA

**1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti  
38012 helyrajzi számú ingatlanról**

### **MEGRENDELŐ:**

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

### **KÉSZÍTETTE:**

**BERMARK Szakértő Kft.**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Szentendre, 2022.02.20.

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY	3
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	5
5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
5.2. A földterület jellemzése	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	7
6.1. Az értékelés módszere	7
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	7
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	7
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	7
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	8
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
7.1. A földterület piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	9
7.2. Az ingatlan értékének meghatározása maradványelvű módszerrel	10
7.3. Az ingatlan forgalmi értéke	15
7.4. Az épület bontási költsége	15
8. ÖSSZEFOGLALÁS	16

### MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap és térképmásolat
- lásd 2021. január 04.-én kelt Ingatlanforgalmi szakértői véleményben csatolt dokumentumok

## VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY AKTUALIZÁLÁSA

MEGRENDELŐ:

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

VAGYONÉRTÉKELŐ:

**BERMARK Szakértő Kft.**  
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

**1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú ingatlan**

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

**Fejlesztésre alkalmas ingatlan piaci értékének meghatározása  
döntéselőkészítés céljából**

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:

**6 hónap**

SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:

**2022.02.20.**

AZ INGATLAN BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKE:

**321 100 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő  
(nyt.sz. PMIK 1590/2008)  
BERMARK Szakértő Kft.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyton-értékelőt.

A megrendelés alapján a 2021. január 04-én kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény aktualizálását szükséges elvégeznünk a 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanhoz kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok környezetében érdemi változás nem történt a legutóbbi értékbecslés elkészítése óta, Megrendelővel egyeztetve a helyszíni szemlét nem tartottuk indokoltnak és szükségesnek. Az értékelés elvégzésekor megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

## 3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén szemrevételezéssel tapasztaltuk, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő adatszolgáltatása alapján mutattuk be. A szemrevételezéssel, illetve egyéb érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról rendelkezésre álló a 2020.12.17-én kelt tulajdoni lapon bejegyzeteken, illetve a térképmásolatokon rögzítettekben túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információk önrendelkezési jogáról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A rendelkezésre álló a 2022.01.27-én kelt tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	<b>1097 Budapest IX. Ker., Vágóhid utca 10.</b>
Tulajdoni lap szerinti területe:	1079 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	<b>38012</b>
Ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
II. RÉSZ:	
Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzat (1092 Bp.IX.ker., Bakáts tér 14.) 1/1
III. RÉSZ:	Nem tartalmaz bejegyzést.

#### 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 5.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Budapest IX. kerülete-Ferencváros a pesti oldalon helyezkedik el. A Pest városkapuin kívül emelt városrész 1792-ben I. Ferenc trónralépésének alkalmából kapta nevét. Az 1879-ben Pest, Buda és Óbuda egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX-es sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész. A főváros jellemző sugaras-gyűrűs szerkezetének két „sugara” az Üllői út, Soroksári út (ill. Duna-part) határolja, az egyes gyűrűk mentén pedig eltérő, kifelé haladva egyre kevésbé városias beépítésű egységekből épül fel. ÉNY-ról az V.kerület, ÉK-ről a VIII.kerület és a X.kerület, DK-ről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, NY-on pedig – a Dunán át – a XI. kerülettel szomszédos. Lakóinak száma: 59.720 fő (2019. jan. 1.)

A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Ferencváros, József Attila-lakótelep, Középső-Ferencváros, Külső-Ferencváros. Középső-Ferencvárosnak a kerület Boráros tér – Ferenc körút – Üllői út – Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Duna folyam által határolt területét nevezzük. Az Üllői út a főváros leghosszabb útja. A Kálvin tér és Könyves Kálmán körút közötti szakasza a Ferencváros és Józsefváros közötti természetes határvonal. Ez alatt fut a 3-as metróvonal („kék metró”) 8 állomáson keresztül.

A vizsgált ingatlan a forgalmas Soroksári út közelében, a Tóth Kálmán utca - Soroksári út - Vaskapu utca és a Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Környezetében jellemzően ipari és kereskedelmi hasznosítású telephelyek, irodaházak találhatóak. A forgalmas Soroksári út a tömb sarkán érhető el, tömegközlekedését helyi buszjárat, valamint könnyen elérhető villamosjáratok, ill. a Boráros téri HÉV megálló jelentik. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

## 5.2. A földterület jellemzése

<b>Telek megközelíthetőség:</b>	A vizsgált ingatlan a IX. kerületi Tóth Kálmán utca - Soroksári út - Vaskapu utca és a Vágóhíd utca által határolt tömbben található. Megközelíteni szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehet.
<b>Közművek (telken belül):</b>	A nyilvánosan elérhető közműtérkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.
<b>Telekhatár, kerítettség, domborzat:</b>	A földterület egy utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű. A telekhatárok részben kerítettek.
<b>Földterületen lévő építmények:</b>	A megbízó tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlant fejlesztésre alkalmas földterületként vizsgálom. A telken álló felépítményt jelen szakvéleményben nem szerepeltetem, elbontásával számolok.
<b>Övezete:</b>	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2017. (XII.22.) rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján az ingatlan terület <b>Vt-V/IX-V/71-3 jelű városközponti terület</b> megnevezésű övezetbe tartozik.

**Jellemző övezeti paraméterek:**

Legkisebb kialakítható telekterület:	1500 m <sup>2</sup>
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z;
Beépítés megengedett mértéke:	50 % (terepszint felett)
Beépítés megengedett mértéke:	75 % (terepszint alatt)
Max. szintterületi mutató:	3,5 (terepszint felett) 1,5 (terepszint alatt)
Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató:	25 %

**6. AZ ÉRTÉKELÉS****6.1. Az értékelés módszere**

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

**6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

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

**6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

**6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere**

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

## 6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége.

A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradványelvű módszert* egyaránt alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket. Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a fővárosban eladásra kínált ingatlanok közül választottuk ki.

A *maradványelvű értékelés* az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszer általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazták, a módszer alkalmazásával számolt érték a piaci érték becslésében ellenőrző számítás-ként kalkulálható.



## 7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. A földterület piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	IX. kerület Vágóhíd u. 10.	IX. kerület Vágóhíd u.	VIII. kerület Orczynegyed	VIII. kerület Orczynegyed
Telek területe:	1079 m <sup>2</sup>	2600 m <sup>2</sup>	1407 m <sup>2</sup>	922 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		950 000 000 Ft	525 000 000 Ft	320 000 000 Ft
Kínálati ár:		K (2022)	K (2022)	K (2022)
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		347 115 Ft/m <sup>2</sup>	354 478 Ft/m <sup>2</sup>	329 718 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő hasznosítási méret	ingatlan-nyilvántartás	-10%	-5%	-5%
Bevezetett köz-művek	összközműves	rész közműves 5%	összközműves 0%	összközműves 0%
Hasznosítás	fejlesztési terület	nagyobb (kedvezőbb) -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedése	Középső- Ferencváros	hasonló 0%	Orczynegyed 15%	Orczynegyed 15%
Fekvése funkció szempontjából	forgalmas út mellett	hasonló 0%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Egyéb	építmény nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség (övezet)	Vt (50%-75%)	K-REK. (40%) 5%	lakó (65%) 0%	L1 (60%) 0%
Korrigált egységár:		329 760 Ft/m <sup>2</sup>	372 200 Ft/m <sup>2</sup>	346 200 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>			<b>349 387 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Telek becsült értéke:</b>			<b>377 000 000 Ft</b>	

#### Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: ingatlan.com / 31912921
2. adat: ingatlan.com / 31915337
3. adat: ingatlan.com / 32069102

## 7.2. Az ingatlan értékének meghatározása maradványelvű módszerrel

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósíthatóságát feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke. A számítás során feltételezzük, hogy az épület felépítését követően az ingatlan szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. A beépítetlen terület optimális fejlesztéseként olyan létesítmény kivitelezését feltételeztük, amely a környezetében is jellemző. Az ingatlan elhelyezkedését és gazdasági környezetét is figyelembe véve a legoptimálisabb hasznosítása a környezetében is megtalálható vegyes funkciójú lakóépület megvalósítása lenne.

Jelen kalkulációnk során újonnan kialakítandó pincszint + földszint + 6 emelet szintszámú épületet terveztünk az alábbiak szerint:

- a pincszinten 35 db teremgarázs beállóhely,
- földszinten épületen belüli közlekedő terület és irodahelyiségek;
- az 1. emeleten kifejezetten variabilis megoldású irodahelyiségek,
- a 2-6. emeleteken pedig lakások 60mm-100mm alapterületű lakások

kapnak helyet.

Az értékelés célja, hogy vizsgáljuk meg a tárgyi ingatlant a fenti fejlesztésre alkalmas beépítetlen telekként. Az értékelés során az általunk feltételezett beruházás paramétereiből indulunk ki. A számítás során feltételezzük, hogy a megvalósuló épületben lévő önálló egységek szabad piaci körülmények között értékesítésre kerülnek. A várható eladási ár becsléséhez a kerületrészi ingatlanpiacon, az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken jelenleg eladásra kínált, új építésű lakások, irodák és teremgarázs-férőhelyek kínálati árait használtuk fel.

Az értékesítés árbevétele és a tereprendezéssel, telekalakítással, valamint a befektetési kiadásokkal kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan maradványértékét.

### Befektetési kiadások:

A megvalósítási költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, hasonló területfejlesztések költségadatai alapján becsültük.

## A tervezett lakások fajlagos értékének számítása

Ingatlan	Értékelt ingatlan IX. kerület Vágóhid u. 10.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1 IX. kerület Bárd u.	2 IX. kerület Vaskapu u.	3 IX. kerület Vágóhid u.
Lakás területe:	91 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		55 920 000 Ft	42 260 000 Ft	69 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2022)	K (2022)	K (2022)
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár:		1 154 870 Ft/m <sup>2</sup>	1 295 065 Ft/m <sup>2</sup>	1 021 615 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő alapterület:	91 m <sup>2</sup>	-10%	-15%	-5%
Fekvése	Vágóhid u. (forgalmas)	lakópark -5%	lakópark -5%	lakópark 0%
Elhelyezkedése épületen belül	emeleti	emelet 0%	emelet 0%	emelet 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki állapota	új építésű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtés	házközponti egyedimérettel	hasonló 0%	mennyezet hűtés-fűtés -5%	hasonló 0%
Egyéb:	szolgáltatás nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		981 639 Ft/m <sup>2</sup>	971 298 Ft/m <sup>2</sup>	970 535 Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos átlagár:		974 500 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrigált fajlagos átlagár:		975 000 Ft/m <sup>2</sup>		

## Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: ingatlan.com /32412752
2. adat: ingatlan.com / 32606317
3. adat: ingatlan.com / 32742889

**Tervezett irodák fajlagos értékének számítása:**

Ingatlan	Értékelt ingatlan IX. kerület Vágóhíd u.10.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1 IX. kerület Malmok	2 IX. kerület Lechner fasor	3 IX. kerület Haller u.
Iroda területe:	91 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		99 900 000 Ft	114 000 000 Ft	42 900 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2022)	K (2022)	K (2022)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		<b>743 058 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>1 115 217 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>742 500 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Eltérő alapterület:	91 m <sup>2</sup>	0%	0%	-5%
Elhelyezkedése	Köz.- Ferencváros	Köz.-Ferencváros /kedvezőbb/ -10%	Köz.-Ferencváros /kedvezőbb/ -10%	Köz.-Ferencváros /hasonló/ 0%
Komfortfokozat	összkomfortos	hasonló 0%	felszereltebb -15%	hasonló 0%
Műszaki állapota	új építésű	jó 10%	jó 5%	közepes 15%
Korrigált egységár:		<b>743 058 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>892 174 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>816 750 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>			<b>817 300 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>			<b>817 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: ingatlan.com / 32153020
2. adat: ingatlan.com / 32591921
3. adat: ingatlan.com / 32642432

**Tervezett beállóhelyek fajlagos értékének számítása:**

Ingatlan	Értékelt Ingatlan IX. kerület Vágóhíd u.10.	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1 IX. kerület Bárd u.	2 IX. kerület Máriássy u.	3 IX. kerület Mester u.
Beállóhely:	1 db	1 db	1 db	1 db
Ajánlat ára:		6 500 000 Ft	6 900 000 Ft	6 500 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2022)	K (2022)	K (2022)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		5 850 000 Ft/db	6 210 000 Ft/db	5 850 000 Ft/db
<b>Értékmódosító korrekciós tényezők</b>				
Elhelyezkedése	Vágóhíd u. (forgalmas)	Bárd u. 0%	Máriássy u. -5%	Mester u. 0%
Műszaki állapota	új építésű	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		5 850 000 Ft/db	5 899 500 Ft/db	5 850 000 Ft/db
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>5 900 000 Ft/db</b>		
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>5 900 000 Ft/db</b>		

**Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:**

1. adat: pincszintű beálló forrás: ingatlan.com/32412752
2. adat: pincszintű beálló forrás: ingatlan.com/32514377
3. adat: pincszintű beálló forrás: ingatlan.com/32642420

**Maradványelvű számítás:**

**Adatok:**

<b>Földterület mérete:</b>	<b>1 079 m<sup>2</sup></b>
Beépíthetőség felszín felett:	50 %
Beépíthető bruttó terület / ált. szint:	540 m <sup>2</sup>
Beépíthető bruttó terület / földszint:	540 m <sup>2</sup>
Beépíthető bruttó terület / 1-6 emelet:	3 777 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség felszín alatt:	75 %
Beépíthető bruttó terület:	809 m <sup>2</sup>
Szintek száma:	1 db

Értékesíthető lakások nettó területe / 2-6 emelet:	2 278 m <sup>2</sup>
Értékesíthető irodák nettó területe /fsz. és 1 emelet:	911 m <sup>2</sup>
Értékesíthető helyiségek nettó összterülete:	3 189 m <sup>2</sup>
Értékesíthető beállóhelyek nettó területe:	538 m <sup>2</sup>
Értékesíthető beállóhelyek száma:	35 db
Közös használatú területek nagysága:	210 m <sup>2</sup>
Értékesíthető lakások becsült fajlagos értéke:	974 500 Ft/m <sup>2</sup>
Értékesíthető irodák becsült fajlagos értéke:	817 000 Ft/m <sup>2</sup>
Értékesíthető beállók becsült fajlagos értéke:	5 900 000 Ft/db

**Bevételek:**

Értékesítés bevétele: 3 170 536 075 Ft

**Összesen:**

**3 170 536 075 Ft**

**Fejlesztési költség**

**2 341 122 981Ft**

- fajlagos építési költség:		420 359Ft/m <sup>2</sup>
a. - alapterület:		5 125m <sup>2</sup>
Épület építési költség:		2 154 446 250Ft
- fajlagos kivitelezési költség:		30 000Ft/m <sup>2</sup>
b. terület:		1 079m <sup>2</sup>
Külső építmények, közművek építési költsége:		32 370 000Ft
Tervezői és művezetői költség:	4,5%	98 406 731Ft
Bontási költség:		55 900 000Ft

**Egyéb költségek:**

Adminisztrációs költség:	1,5%	35 116 845Ft
Tartalékképzés:	8,0%	187 289 839Ft
Tervezett haszon:	10,0%	234 112 298Ft

**Költségek összesen:**

**2 896 048 694Ft**

**Fejlesztési területet értéke:**

**274 500 000Ft**

### 7.3. Az ingatlan forgalmi értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük.

A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanról az ingatlanpiacon elérhető aktuális árról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítetlen földterülethez hasonló (fejlesztési terület) ingatlanok fellelhetőik jelen piacon.

A maradványelvű értékelést is elvégeztük, mivel az ingatlan fejlesztésre – még ha korlátozottan is – alkalmas. Az építési telek vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adhatja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket. A fejlesztési koncepcióból kiinduló maradványértékelés eredménye nagymértékben függ a fejlesztési terv megvalósíthatóságától. A maradványelvű módszer pozitív értékű végeredménye is azt mutatja, hogy a vizsgált ingatlant, mint építési telket fejlesztési lehetőségként figyelembe lehet venni, úgy adott gazdasági környezetben és viszonyok mellett befektetésre is alkalmas. A számítás során figyelmen kívül hagytuk a rajta lévő épület elbontásának költségét.

Mindezekre tekintettel az ingatlan piaci forgalmi értékét az alábbi súlyozással határoztuk meg:

Az alkalmazott módszerek	Becsült érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	321 100 000 Ft	100%	321 100 000 Ft
Maradványelvű módszer:	274 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték:</b>	<b>321 100 000 Ft</b>		

### 7.4. Az épület bontási költsége

A lakóépület meglévő épületszerkezetei már avult technológiát képviselnek, illetve vélelmezett műszaki állapota – tartószerkezeti és épületdiagnosztikai vizsgálatok elvégzése nélkül - erősen felújítandónak, illetve bontandónak tekinthető.

A felépítmény bontásának költségét az Építőipari Tájékoztatói Központ által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültük. Az épület bontási költsége tartalmazza a bontáshoz szükséges építési segédszerkezetet, az épület bontását, illetve a törmelék lerakóhelyre történő szállítását, belső anyagmozgatását.

Hagyományos szerkezetű magastetős épület	6 990 légm <sup>3</sup>
Fajlagos bontási költség:	8 000 Ft/légm <sup>3</sup>
<b>Becsült bontási költség:</b>	<b>55 920 000 Ft</b>

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 3. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján a 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatti 38012 helyrajzi számú ingatlan, mint fejlesztésre alkalmas földterület érték meghatározásának vonatkozásában az alábbiakat állapítottuk meg.

AZ INGATLAN BECSÜLT PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKE = FEJLESZTÉSI TELEK ÉRTÉKE - LAKÓÉPÜLET  
BONTÁSI KÖLTSÉGE **321 100 000 Ft**

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

Szentendre, 2022.02.20.

## MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap és térképmásolat
- lásd 2021. január 04.-én kelt ingatlanforgalmi szakértői véleményben csatolt dokumentumok



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerte másolat

Mégrendelés szám: 8000004/47227/2022

2022.01.27

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 53

Belterület 38012 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Vágóhíd utca 10.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alrészlet adatai kat.jöv. m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	0	1079	0,00	

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bajgyűző határozat, érkezési idő: 162074/1992/1992.09.23

jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 1. §

jegyzés: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

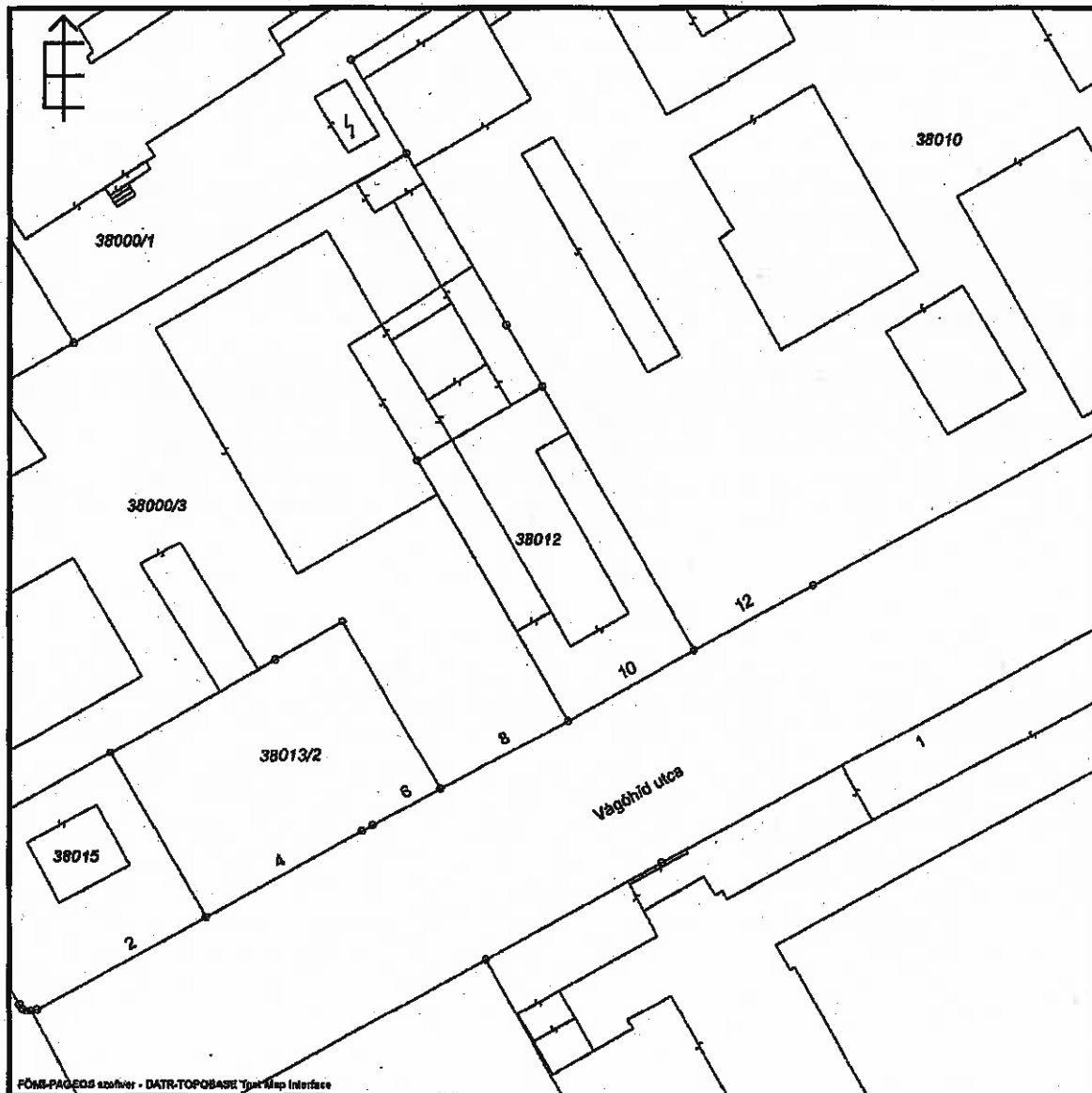
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.27 15:37:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38012

Megrendelés szám: 9000/1056/2022

Méretarány: 1 : 1000



FÖNS-PAGEOS szoftver - DATR-TOPOBASE Tűz Map Interface

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



**HESZTIA 2000 Bt.**

1063 Budapest, Szinyei Merse utca 10.

Céggjegyzékszám: 01-06-772360

Adószám: 22244837-1-42

Iroda:

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Tel.: +36 1 794 5434

## INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



**1097 BUDAPEST, Vágóhíd utca 10.**

szám alatti ingatlanról.

*Hrsz.: 38012*

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

**Tel.: + 36 70 330 5909**

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

1. példány

2022. február 18.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképmásolat fénymásolata	x	
társasházi alapító okirat (kivonat)	x	
Használatbavételi engedély	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingyatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Megbízó címe	: képviselőjében Baranyi Krisztina polgármester : 1092 Budapest, Bakáts tér 14.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (ir. szám, város)	: 1097 BUDAPEST
Utca, házzszám	: Vágóhid utca 10.
Hrsz.	: 38012
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva (kiürített épületek)

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzata : 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 079 m <sup>2</sup>
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: vezetékes áram, víz, csatorna, gáz
Övezeti besorolás	: Vt-V/IX-V/71-3 jelű városközponti terület

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása jelenlegi állapotra (földterület bontandó épülettel) vonatkozóan
Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. február 10.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. február 10.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2022. augusztus 9.

*Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:*

**331 800 000 Ft** azaz **Háromszázharmincegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

*A megállapított érték nettó érték és +/- 5-os hibahatár mellett érvényes*

Készült:  
elektronikusan hitelesített példányban és 1 db.  
eredeti példányban

Készítette:

**LEVELEKI TÜNDE**

Digitálisan aláírta: LEVELEKI TÜNDE  
DN: cn=LEVELEKI TÜNDE, o=,  
ou=ingatlanvagyon-értékelő,  
email=tunde.jeveleki@ingatlanertek.hu, c=HU  
Dátum: 2022.02.18 11:59:36 +01'00'

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. február 18.

**1. ELŐZMÉNY**

Megbízó neve: **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata  
képviselőjében Baranyi Krisztina polgármester**

A Megbízó megbízta a **HESZTIA-2000 Szolgáltató Bt.** képviselőjében **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

**1097 BUDAPEST, Vágóhíd utca 10.**

**2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az Ügyfél tájékoztatása szerint, az értékbecslőnek, az ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia oly módon, hogy figyelembe kell vennie a földterületen álló bontandó épületet, illetve annak bontási költségét. Ilyen módon az érték meghatározás alapja az üres földterület piaci-forgalmi értéke, melyből levonásra kerül az épület bontási költsége.

**3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Megrendelő képviselőjében: -  
Ingatlanvagyon-értékelő Leveleki Tünde**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecslő befolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

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

**4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE****4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1097 BUDAPEST, Vágóhíd utca 10.
Ingatlan címe (természetbeni):	1097 BUDAPEST, Vágóhíd utca 10.
Helyrajzi száma:	<b>38012</b>
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	<b>1 079 m<sup>2</sup></b>
Tulajdoni forma	önkormányzati
Tulajdonviszony:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzata 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

## 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

### 4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Budapest pesti oldal
Város (kerület):	Budapest IX. kerület
Városrész:	Középső-Ferencváros (rehabilitációs terület)
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 2,5 km
Övezet jellege	városközponti vegyes terület
Zöld terület aránya:	kevesebb, mint 20%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok, kereskedelmi-, szolgáltató- és kulturális létesítmények, irodaházak
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, villamos, hév
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott mind két oldalt járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	fizető

Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

Területe: 12,53 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 59 720 fő (2019. jan. 1.)

A IX. kerület városrészeinek hivatalos nevei és területi lehatárolásuk 2012. december 27-étől:

#### **Belső-Ferencváros - IX. kerület**

Kálvin tér – Üllői út – Ferenc körút – Boráros tér – Duna folyam – Fővám tér – Vármház körút.

#### **József Attila-lakótelep - IX. kerület**

Üllői út az Ecseri úttól a Határ útig – M5-ös autópálya bevezető szakasza – Epreserdő utca – Ecseri út az Üllői útig.

#### **Középső-Ferencváros - IX. kerület**

Boráros tér – Ferenc körút – Üllői út – Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Duna folyam.

#### **Külső-Ferencváros - IX. kerület**

Keleti pályaudvar-Kelenföldi pályaudvar közötti vasútvonal – Üllői út – Ecseri út – Epreserdő utca – M5-ös autópálya bevezető szakasza – Határ út – Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág – Duna folyam.

A vizsgált ingatlan Budapest pesti oldalán, a IX. kerületben, Középső-Ferencváros városrészben, a Vágóhid utcában fekszik. Az utca nagyvárosi viszonylatban közepes forgalmú, aszfaltozott, járdázott út. A terület rehabilitáció alatt áll, az 1900-as évek első felétől épült többemeletes lakóházak mellett új építésű lakópark, fejlesztési területek, irodaházak, színház és bevásárlóközpont is található a szűk környezetben. Az értékelt ingatlannal szomszédos területek is fejlesztés alatt állnak. A parkolás a területen megengedett, fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást több BKK busz, villamos, és az H7 jelű hév járatai biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthető. A terület infrastrukturális ellátottsága kiváló, a lakosság alapellátását biztosító létesítmények az ingatlan környezetében elérhetőek.

**4.2.2. A telek általános jellemzői:**

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	Vt-V/IX-V/71-3 jelű városközponti terület
Beépíthetőség:	50% terepszint alatt 75%
Beépítési mód:	zárt sorú
Maximális párkánymagasság:	17 m.
Előírt zöldfelület aránya:	25 %
Szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató parkolási:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Építménymagasság:	max. 24,0 m.
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, sík felszínű
Beépítettség:	zárt sorú beépítés
Beépítés mértéke	cca. 50%
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról védett
Növényzet:	nincs
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Az értékelte földterület szabályos téglalap alakú, sík felszínű, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, a Vágóhid utca felől. A földterületen álló épület elhelyezés zárt sorú, előkert nélküli, keretes, növényzet nincs. Az épület elhanyagolt, rossz állapotú. A lakóházban összesen 26 lakás található. Az épület kiürítése megtörtént.

Az ingatlan jövőbeni hasznosításának legoptimálisabb formája, az épület elbontását követően, az övezetnek megfelelő előírások figyelembe vételével, többlakásos lakóépület, vagy irodaház létesítése. Az értékbecslés során lakófunkcióra tervezett épület megtérülési mutatóival számoltam.



**4.2.3. Az övezeti besorolásoknak megfelelő beépíthetőség:**

Telek területe:	1 079 m <sup>2</sup>		
Beépíthető alapterület terepszint felett:	50% azaz	539,5 m <sup>2</sup>	bruttó alapterület
Beépíthető bruttó terület összesen (szintterületi mutató 3,5):		3 777 m <sup>2</sup>	
Beépíthető bruttó terület terepszint felett összesen:	7 lakószint	3 777 m <sup>2</sup>	(épületmagassági mutató határértéken belül van)
80%-os értékesíthető területtel számolva (közlekedők, közös terek, falak nélkül)		3 021 m <sup>2</sup>	nettó értékesíthető terület
Kialakítható (értékesíthető) lakások száma: (60 m <sup>2</sup> -es átlagos hasznos terület esetén)		50 db.	lakás
Beépíthető alapterület terepszint alatt:	75% azaz	809,25 m <sup>2</sup>	bruttó alapterület
Beépíthető szintterület (1,5 parkolási)		1 214 m <sup>2</sup>	
Beépíthető bruttó terület 2 parkolósint esetén		1 214 m <sup>2</sup>	
75%-os értékesíthető területtel számolva (közlekedők, közös terek nélkül)		910 m <sup>2</sup>	nettó értékesíthető terület
Kialakítható (értékesíthető) parkolóhelyek és tárolók száma:	18 m <sup>2</sup> /db.	50 db.	parkolóhely és tároló a mélygarázsban

**4.3. Épület területi adatai**

Helyiségek	Alapterület [m <sup>2</sup> ]	Módosító tényező	Korrigált terület [m <sup>2</sup> ]
<b>Vágóhíd utca 10. lakások területe</b>			
földszinti terület (lakások)	413,31	100%	413,31
1. emelet	339,11	100%	339,11
2. emelet	311,25	100%	339,11
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>1 063,67</b>		<b>1 091,53</b>
<b>Bruttó területek a bontási költség számításához</b>			
	m <sup>2</sup>	belmagasság	m <sup>3</sup>
alagsori terület	454,64	2,8	1 272,99
földszinti terület	454,64	3,8	1 727,64
1. emelet	373,02	3,8	1 417,48
2. emelet	342,38	3,8	1 301,03
padlástér	205,43	3,8	780,62
<b>Összesen (kerekítve):</b>	<b>1 830,10</b>		<b>6 499,75</b>

**Megjegyzés:**

Az épületről alaprajz nem állt rendelkezésre, a területi adatok Megrendelőtől kapott információk alapján kerültek meghatározásra.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Az értékelés módszere

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

**Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:**

- piaci érték alapú módszerek
- költségalapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

#### **5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

#### A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

#### Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

### **5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

### **5.1.3. Költségalapú értékelési módszer**

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

#### A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterviselésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilizációt ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

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

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

## 5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

## Értékmeghatározás piaci alapú módszerrel

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1097 BUDAPEST, Vágóhid utca 10.	VIII. kerület, Józsefváros - Magdolna- negyed	IX. kerület, Mester utca	VIII. kerület, Józsefváros - Orczynegyed	VIII. kerület, Józsefváros - Magdolna- negyed
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 079	901	2 670	1 470	752
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		220 000 000	900 000 000	950 000 000	311 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. február	2022. február	2022. február	2022. február
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		244 173	337 079	646 259	413 564
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		219 756	303 371	549 320	372 207

## Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Övezet: L1-VIII-5 Beépítettség: 50 % Szintterület: 3,5 Építménymagasság: 12,5-19,5 m, Utcai építménymagasság: 16 m
Ingatlan 2.	K - REK- /IX.-V./47/B-2 /Szervizelt apartman ház - Intézményi szabadon álló beépítési terület Szintterületi mutató : 2,0, (5340 nm bruttó terület). Beépíthetősége: 40%
Ingatlan 3.	Övezeti besorolása L1-VIII-1 -65% alapterület beépíthetőség -4,00 szintterületi mutató -85%-os terepszint alatti beépíthetőség (mélygarázs építése esetén 100%) -15% legkisebb zöldfelület mértéke -23 m megengedett legnagyobb építménymagasság
Ingatlan 4.	Övezeti besorolás: L1-VIII- 2 Bruttó beépíthetőség: 60 % Építmény magasság: min. 16m - max. 23m Szintterületi szorzó: 3,5 Terep alatti beépíthetőség. 85 %, parkolóház esetén 100 % Zöldterület: min: 15 %, parkolóháznál 0 %
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

## Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	25%	5%	-10%	20%
Telekadottságok:	telekterület	0%	10%	0%	-5%
Használati szempontok:	beépíthetőség:	0%	5%	-15%	-5%
Műszaki szempontok	tervek	0%	0%	0%	0%
Használati szempontok:	bontandó épület	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>25%</b>	<b>20%</b>	<b>-25%</b>	<b>10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		274 695	364 045	411 990	409 428
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>365 039</b>			
<b>Telek értéke kerekítve:</b>		<b>393 900 000 Ft</b>			

**Bontási költség számítása:**

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Bontási költség	Nettó bontási költség
	m <sup>3</sup>	HUF/m <sup>3</sup>	HUF
alagsori terület	1272,99	12 000	15 275 938
földszinti terület	1727,64	12 000	20 731 630
1. emelet	1417,48	12 000	17 009 758
2. emelet	1301,03	12 000	15 612 300
padlástér	780,62	12 000	9 367 380
<b>Építmények összesen:</b>	<b>6499,75</b>		<b>-77 997 005 HUF</b>
	Telek összesen:		393 900 000
<b>Telek értéke, - bontási költség kerekítve:</b>			<b>315 900 000 HUF</b>

**Megjegyzés:**

*Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021. adatai alapján kerültek meghatározásra.*



**Maradványértéken alapuló értékelési módszer****Kialakításra kerülő lakások értékének meghatározása, placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	1097 BUDAPEST, Vágóhid utca 10.	IX. kerület, Nádasdy utca	IX. kerület, Haller utca 11.	IX. kerület, Lenhossék utca	IX. kerület, Bárd utca
az ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	-	64	47	57	46
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		79 900 000	56 060 000	63 800 000	61 310 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. febr..	2022. febr..	2022. febr..	2022. febr..
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 248 438	1 192 766	1 119 298	1 332 826
kínálati / eltelt idő korrekció		0%	0%	0%	0%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 248 438	1 192 766	1 119 298	1 332 826

**Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:**

Ingatlan 1.	2019-ben épült, 9 emeletes épület 1. emeletén, házközponti fűtéses, erkélyes új lakás.
Ingatlan 2.	2023-ban átadásra kerülő "BB" kategóriás, 9 emeletes épület 8. emeletén, kertre néző, erkélyes új lakás.
Ingatlan 3.	2022-ben átadásra kerülő "BB" kategóriás, 7 emeletes épület 1. emeletén, utcára néző, erkélyes új lakás.
Ingatlan 4.	2022-ben átadásra kerülő "AA" kategóriás, 9 emeletes épület 5. emeletén, utcára néző, erkélyes új lakás.
Adatok forrása:	ingatlan.com

**Értékmódosító tényezők elemzése:**

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése				
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-10%	0%	-10%	-5%
építészeti szempontok	alapterület	0%	-5%	0%	-5%
műszaki szempontok	műszaki állapot	5%	0%	0%	-5%
építészeti szempontok	építés ideje	-5%	0%	0%	0%
építészeti szempontok	szintek száma	3%	3%	3%	3%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>-2%</b>	<b>-7%</b>	<b>-12%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 161 047	1 168 911	1 040 947	1 172 887
Átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 135 948			

**Maradványérték elvű értékelés**

	terület (m <sup>2</sup> ) / %	Ft/m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	
<b>Kiviteli költségek</b>			
Bontási költség	6 500	12 000	77 997 005 Ft
Lakások	3 777	537 350	2 029 302 275 Ft
Parkoló és tároló	1 214	268 675	326 137 866 Ft
<b>Összes kiviteli költség</b>			<b>2 433 437 145 Ft</b>
<b>Egyéb költségek</b>			
Ügyvéd, ingatlanértékesítés (lakások és parkolók értéke után)	3%		111 207 779 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	3%		73 003 114 Ft
Tartalék	3%		73 003 114 Ft
Kamat, kockázat	5%		121 671 857 Ft
<b>Összes járulékos költség</b>			<b>378 885 865 Ft</b>
<b>Költségek mindösszesen</b>			<b>2 812 323 011 Ft</b>
<b>Bevételek</b>			
Lakások	3 021	1 135 948	3 431 925 975 Ft
Parkoló és tároló (db.) -1 és -2 szinten összesen:	50	5 500 000	275 000 000 Ft
Nyeresség		15%	-556 038 896 Ft
<b>Bevételek mindösszesen</b>			<b>3 150 887 079 Ft</b>
<b>Befektetési érték:</b>			<b>338 564 068 Ft</b>

**Az ingatlan maradványértéken alapuló értékelési módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):**

**338 600 000 Ft**

azaz **Háromszázharmincnymillió-hatszázézer- Ft .**

**6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE****6.1. Módszerek indoklása**

Az érték meghatározására a piaci összehasonlító adatokon alapuló, valamint a maradványérték elvű értékelés módszert alkalmaztam.

Tekintve, hogy a maradványérték elvű értékelési módszer tükrözi legmegfelelőbben a befektetési elvárásokat, a végső érték szempontjából a módszer által kapott értéket magasabb, 70%-os súlyozással vettem figyelembe.

Az ingatlan egyeztetett értéke:

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	315 900 000 Ft	30%	94 770 000 Ft
Ingatlan értéke maradványérték alapú módszerrel:	fő módszer	338 600 000 Ft	70%	237 020 000 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>				<b>331 800 000 Ft</b>

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**331 800 000 Ft**

azaz **Háromszázharmincegymillió-nyolcszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A HESZTIA 2000 Szolgáltató Bt. által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.

## NYILATKOZAT

*Alulírott LEVELEKI TÜNDE (szül.: 1963-01-26, an.: Bán Erika), az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.*

Budapest, 2022. február 18.

**Leveleki Tünde**  
ingatlanvagyon-értékelő  
06183/2010

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/47227/2022  
2022.01.27

BUDAPEST IX.KER.

Szektor : 99

Beltérület 36012 helyrajzi szám

1097 BUDAPEST IX.KER. Vágthíd utca 10.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	alrészlet adatai
művelési ág/kivált magnevelés/	min.o	ha m2	k.Fill	kat.jöv
			m2	k.Fill

- Kivált lakóház, utazó

0

1079

0,00

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzésk határozat, érvényesítés idős: 162074/1992/1992.09.25

jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FRANKVILÁSI Önkormányzat

cím: 1094 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

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

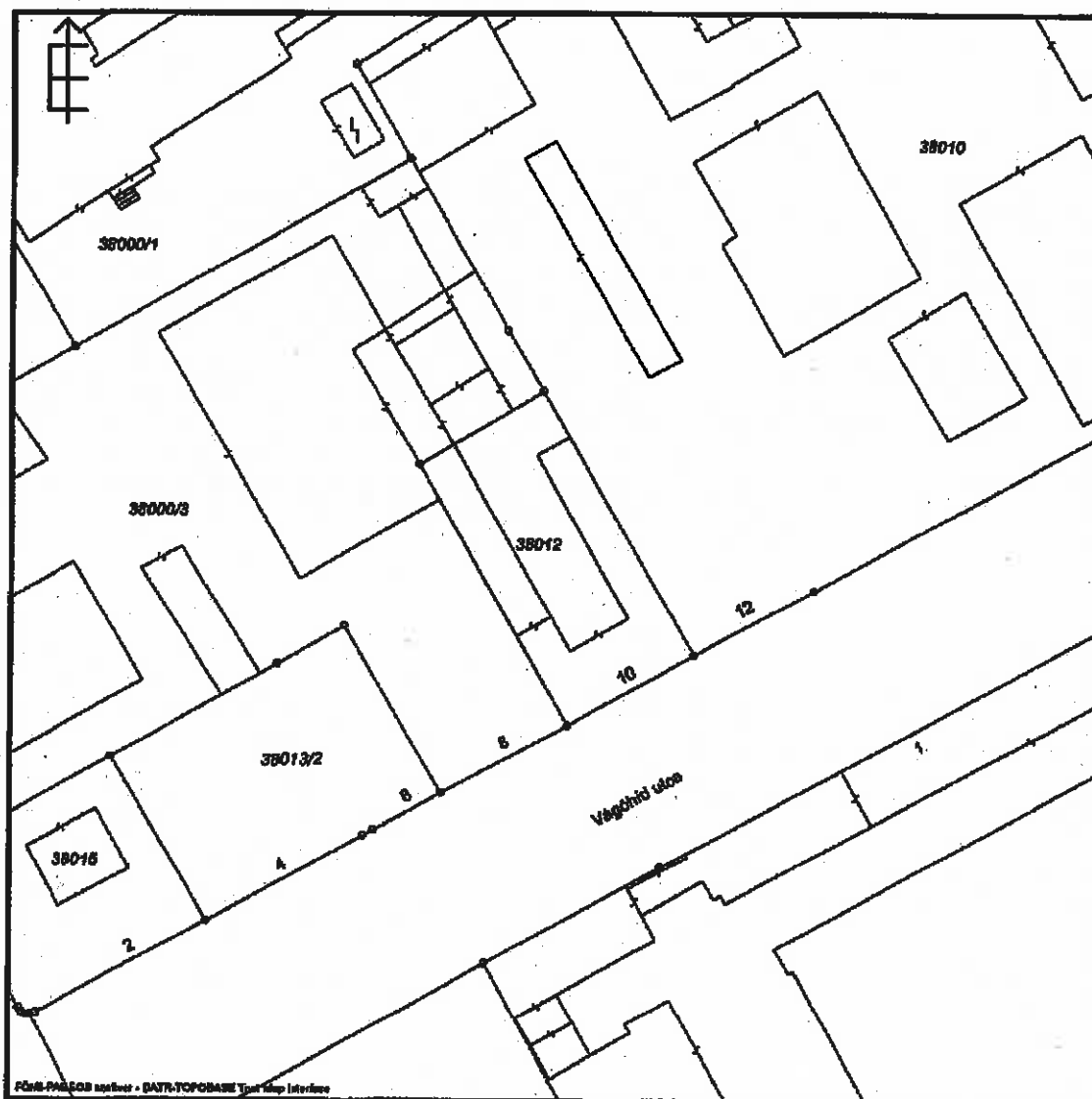
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.27 15:37:25

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. belterület 38012

Megrendelés szám: 9000/1056/2022

Méretarány: 1 : 1000



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



**BUDAPEST IX. KERÜLET, "VÁGÓHID UTCA ÉS KÖRNYÉKE"**  
 SOROKSÁRI ÚT - HALLER UTCA - FEHÉR HOLLÓ UTCA - (38283/8)  
 HRSZ KÖZTERÜLET - SZENT LÁSZLÓ KÓRHÁZ 38283/5 HRSZ  
 TELEKHATÁRA - KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÜT - ALBERT FLÓRIÁN UT -  
 FERENCVÁROSI PÁLYAUDVAR - MÁV BUDAPEST - KELEBIA  
 VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN  
 KÉSZÜLŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

vágóhid

**Jelmagyarázat:**

	38993	Helyrajzi szám		VI-V/DX-V jelű építési övezetek		A tervezési területe
		Meglévő épület		VI-1/DX-V jelű építési övezetek		KÖU-3/DX közúti k
		Építés alatt épület		VI-2/DX-V jelű építési övezetek		KÖU-2/DX közúti k
		Jelenlegi telekhatár		K-Ker/DX-V jelű építési övezetek		VI-V/DX-V/67
		Vágánytengely		K-Rek/DX-V jelű építési övezetek		Övezet jele
		Tervezési terület határa		Ln-T/DX-V jelű építési övezetek		Közüterületen belüli
		Tömbhatár		Közpark, közkert		Szabályozási vonal
	22 984 m <sup>2</sup>	Övezetek területe (tájékoztató adat)		Ln-T-KK/DX-V jelű építési övezetek		Kötelező megszüntetés
						Építési övezet határa

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete  
a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHID UTCA ÉS KÖRNYEKE”

Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kertületi Szabályozási Tervéről

3. számú szöveges melléklet a 34/2017. (XII.22) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek beépítési határértékei

tömb száma	építési övezet jele	övezet területe m <sup>2</sup> (tájékoztató adat)	telekméret m <sup>2</sup> minimum	beépítés módja	beépítés mértéke %	beépítés mértéke %	beépítés mértéke %	szint területi mutató általános bruttó m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> maximum	szintterületi mutató parkolás m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> maximum	zöld felületi mutató min %	épület magasság m minimum	épület magasság m maximum
45/A	Vi-2/IX-V/45/A	28 580	4000	SZ	30	30	55	1,0	0,5	35	-	14,0
45/B	Vi-2/IX-V/45/B-1	26 697	3000	SZ	30	30	60	1,5	1,0	35	-	14,0
	Ln-T/IX-V/45/B	5531	350	SZ	100	100	0,0	5,0	0,0	0,0	-	18,0
	Ln-T-KK/IX-V/45/B	19 757	4000	SZ	2	2	25	0,1	0,5	65	-	6,0
	Vi-2/IX-V/47/B-2	5991	5000	SZ	30	30	30	0,5	0,3	35	-	K/8,0
47/B	K-Rek/IX-V/47/B-1	56 955	5000	SZ	40	40	30	1,0	0,25	25	-	16,0
	K-Rek/IX-V/47/B-2	2675	5000	SZ	40	40	40	2,0	0,25	25	-	18,0
	Vi-2/IX-V/47/B	5695	2000	SZ	50	50	60	2,5	1,0	35	-	18,0
47/C	Vi-1/IX-V/47/C-1	14 372	4000	SZ	50	50	65	3,0	1,0	35	-	22,0
	Vi-1/IX-V/47/C-2	14 421	4000	SZ,HZ,Z	80*/60	80*/60	80	4,0	2,0	25	-	28,0
	Vi-1/IX-V/47/C-3	21 533	6000	SZ,HZ,Z	80*/60	80*/60	80	2,6	1,0	20	-	26,5
47/D	K-Ker/IX-V/47/D	27 194	15000	SZ	90	90	100	3,2	1,5	20	-	22,0
47/E	Vi-1/IX-V/47/E-1	6325	2000	SZ,HZ,Z	70*/50	70*/50	80	5,5	2,5	20	-	45,0
	Vi-1/IX-V/47/E-2	4110	4000	SZ	50	50	60	3,0	1,0	35	-	22,0
	Vi-1/IX-V/47/E-3	17 872	10000	SZ	50	50	50	2,5	0,85	35	-	16,0
	K-Rek/IX-V/47/E	41 560	5000	SZ	30	30	30	1,0	0,25	25	-	22,0
49	Vi-1/IX-V/49-1	19 472	4000	SZ,HZ,Z	80*/60	80*/60	90	4,5	2,5	20	6,0**/18,0	45,0
	Vi-1/IX-V/49-2	34 348	10000	SZ,HZ,Z	60	60	60	2,5	0,6	25	6,0**/18,0	22,0
	Vi-1/IX-V/49-3	16 486	5000	SZ,HZ,Z	65	65	65	3,5	1,0	20	-	22,0



50	Vi-1/IX-V/50	21 453	1500	SZ,HZ,Z	65	80	3,5	1,3	20	6,0**/18,0	22,0
51	Vi-1/IX-V/51	29 462	3000	SZ	40	60	2,5	1,2	40	-	10,0
64	Vi-1/IX-V/64-1	14 588	2500	Z	100*/80	100	4,5	2,5	15	-	28,5
	Vi-1/IX-V/64-2	6767	700	Z	80	80	4,5	0,7	15	12,5	22,0
65	Vi-1/IX-V/65	26 253	10000	SZ,HZ,Z	50	65	2,5	1,0	35	-	18,0
66	Vi-1/IX-V/66	11 704	3000	SZ,HZ,Z	50	65	3,0	1,0	35	-	22,0
67	Vi-1/IX-V/67	9502	1500	Z	80	80	4,0	1,0	20	-	28,0
68	Vi-1/IX-V/68-1	21 422	2000	Z	60	75	3,5	1,5	20	-	24,0
	Vi-1/IX-V/68-2	8412	2000	Z	100*/60	100	4,5	2,5	20	-	28,0
69	Vi-1/IX-V/69-1	12 134	3000	SZ	30	50	2,5	0,5	35	12,5	16,015
	Vi-1/IX-V/69-2	3822	700	Z	50	50	4,5	0,5	25	12,5	22,0
	Vi-1/IX-V/69-3	2661	2000	Z	60	50	3,5	0,5	20	-	18,0
	Vi-1/IX-V/69-4	6748	1500	Z	50	80	3,5	1,0	20	-	24,0
70	Vi-1/IX-V/70-1	3243	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	20	-	28,0
	Vi-1/IX-V/70-2	3661	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	20	-	28,0
	Vi-1/IX-V/70-3	16 928	3000	SZ,HZ,Z	50	65	4,0	1,5	35	13,5	22,0
71	Vi-1/IX-V/71-1	17 608	1500	Z	50	60	3,5	1,5	20	-	18,0
	Vi-1/IX-V/71-2	6412	1500	Z	100*/60	100	5,0	2,5	10	-	28,0
	Vi-1/IX-V/71-3	16 118	1500	SZ,HZ,Z	50	75	3,5	1,5	25	-	24,0
	Vi-1/IX-V/71-4	7467	1500	Z	80	90	4,5	2,0	20	-	24,0
72/A	Vi-1/IX-V/72/A-1	6703	3000	SZ,HZ,Z	50	80	4,0	1,5	35	13,5	22,0
	Vi-1/IX-V/72/A-2	9941	1600	Z	80	80	4,5	1,0	20	18,0	26,5
	Vi-1/IX-V/72/A-3	7465	1400	Z	65	80	4,2	1,0	20	18,0	26,5
	Vi-1/IX-V/72/A-4	17 656	3000	Z	65*/45	90	4,0	2,0	25	12,0	28,0
72/B	Vi-2/IX-V/72/B-1	6361	5000	SZ	50	50	2,0	0,5	45	-	22,0
	Vi-2/IX-V/72/B-2	29 876	2500	Z	50	80	3,0	1,0	30	18,0	26,5
72/C	Vi-2/IX-V/72/C	46 049	3000	SZ,HZ,Z	80*/50	90	3,7	2,25	25	-	45,0
73	Vi-1/IX-V/73-1	25 465	3000	Z	65	80	3,5	1,5	20	-	16,0
	Vi-1/IX-V/73-2	5211	4500	SZ	100*/60	100	7,0	4,5	15	-	65,0
74	Gkszi/IX-V/74	6629	2500	SZ	50	0	1,5	0	20	-	10,0

\* kizárólag a földszinti szinten

\*\* Fék utca mentén

**17. A Vt-V/IX-V jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások**  
**17. §**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
  - igazgatás
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - lakás
  - kollégium, diákotthon, diákszálló
  - idősek otthona
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - sportlétesítmény
  - kiskereskedelem
  - egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabba nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - kerti vízmedence,
  - napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- üzemanyagotöltő állomást létesíteni,
  - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- az építési övezetek jele: **Vt-V/IX-V/66; Vt-V/IX-V/67; Vt-V/IX-V/68-1; Vt-V/IX-V/68-2; Vt-V/IX-V/71-1; Vt-V/IX-V/71-2; Vt-V/IX-V/71-3; Vt-V/IX-V/71-4**
  - megnevezése: városközpont terület
  - az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
  - az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
  - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
  - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
  - az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
  - a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
    - új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
    - új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
    - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
    - meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
- (5) A **Vt-V/IX-V** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:



Sor-szám	Cím	Helyiségek
1	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 1. ajtó	lakószoba 17,6 m <sup>2</sup> , konyha 11,9 m <sup>2</sup> félszoba 6,07 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 4,12 m <sup>2</sup> kamra 3 m <sup>2</sup> Összesen: 42,69 m <sup>2</sup>
2	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 2. ajtó	lakószoba 20,7 m <sup>2</sup> , konyha 7,9 m <sup>2</sup> kamra 6 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 4 m <sup>2</sup> Összesen: 38,6 m <sup>2</sup>
3	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 3. ajtó	lakószoba 22,3 m <sup>2</sup> , konyha 7,7 m <sup>2</sup> zuhanyzó fülke +W.C. 3,7 m <sup>2</sup> Összesen: 33,7 m <sup>2</sup>
4	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 4. ajtó	lakószoba 23,1 m <sup>2</sup> , konyha 12,3 m <sup>2</sup> előszoba 5,2 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 5,2 m <sup>2</sup> kamra 3,5 m <sup>2</sup> , Összesen: 49,3 m <sup>2</sup>
5	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 5. ajtó	lakószoba 21,5 m <sup>2</sup> , konyha 9,2 m <sup>2</sup> hall 8,2 m <sup>2</sup> , fürdőszoba 4,1 m <sup>2</sup> , W.C. 1,9 m <sup>2</sup> kamra 1,8 m <sup>2</sup> , Összesen: 46,7 m <sup>2</sup>
6	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 6. ajtó	lakószoba 22,6 m <sup>2</sup> , lakószoba 20,9 m <sup>2</sup> hall 8,6 m <sup>2</sup> , előszoba 7,4 m <sup>2</sup> , konyha 6,5 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 5 m <sup>2</sup> , főzőfülke 2,6 m <sup>2</sup> előtér 1,4 m <sup>2</sup> , kamra 1,3 m <sup>2</sup> Összesen: 76,3 m <sup>2</sup>
7	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 6/A. ajtó	lakószoba 21,4 m <sup>2</sup> , konyha 6,58 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 1,62 m <sup>2</sup> Összesen: 29,6 m <sup>2</sup>
8	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 7. ajtó	lakószoba 19,6 m <sup>2</sup> , félszoba 10,4 m <sup>2</sup> konyha 6,5 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 2,6 m <sup>2</sup> Összesen: 39,1 m <sup>2</sup>
9	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 8. ajtó	lakószoba 18,3 m <sup>2</sup> , konyha 6,2 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 3,7 m <sup>2</sup> Összesen: 28,2 m <sup>2</sup>
10	1097 Budapest Vágóhid utca 10. földszint 9. ajtó	lakószoba 18,9 m <sup>2</sup> , konyha 7,1 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 3,12 m <sup>2</sup> Összesen: 29,12 m <sup>2</sup>
11	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 10. ajtó	lakószoba 17,7 m <sup>2</sup> , konyha 10,5 m <sup>2</sup> kamra 1,6 m <sup>2</sup> , Összesen: 29,8 m <sup>2</sup>
12	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 11. ajtó	lakószoba 32,7 m <sup>2</sup> , konyha 9,9 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 3,1 m <sup>2</sup> Összesen: 45,7 m <sup>2</sup>
13	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 12. ajtó	lakószoba 21,44 m <sup>2</sup> , konyha 4,56 m <sup>2</sup> fürdőszoba 3 m <sup>2</sup> , W.C. 1 m <sup>2</sup> Összesen: 30 m <sup>2</sup>
14	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 13-14. ajtó	lakószoba 21,83 m <sup>2</sup> , lakószoba 21,48 m <sup>2</sup> étkező 10 m <sup>2</sup> , konyha 7,6 m <sup>2</sup> , zuhanyzófülke 1,1 m <sup>2</sup> , W.C. 1,1 m <sup>2</sup> Összesen: 63,11 m <sup>2</sup>
15	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 15. ajtó	lakószoba 22,5 m <sup>2</sup> , lakószoba 15,6 m <sup>2</sup> konyha 8,5 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 3,6 m <sup>2</sup> Összesen: 50,2 m <sup>2</sup>
16	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 16. ajtó	lakószoba 22 m <sup>2</sup> , konyha 6,7 m <sup>2</sup> , fürdőszoba 4,3 m <sup>2</sup> , Összesen: 33 m <sup>2</sup>

17	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 17. ajtó	lakószoba 19,8 m <sup>2</sup> , konyha 9,5 m <sup>2</sup> Összesen: 29,3 m <sup>2</sup>
18	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 1. emelet 18. ajtó	lakószoba 19 m <sup>2</sup> , konyha 10 m <sup>2</sup> Összesen: 29 m <sup>2</sup>
19	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 19. ajtó	lakószoba 17,7 m <sup>2</sup> , konyha 10,5 m <sup>2</sup> kamra 1,6 m <sup>2</sup> , Összesen: 29,8 m <sup>2</sup>
20	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 20. ajtó	lakószoba 21,2 m <sup>2</sup> , lakószoba 14,1 m <sup>2</sup> konyha 6,9 m <sup>2</sup> , fürdőszobában a W.C. 5 m <sup>2</sup> Összesen: 47,2 m <sup>2</sup>
21	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 21. ajtó	lakószoba 21,32 m <sup>2</sup> , konyha 4,8 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 2,4 m <sup>2</sup> Összesen: 28,52 m <sup>2</sup>
22	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 22-23. ajtó	lakószoba 21,42 m <sup>2</sup> , lakószoba 21,42 m <sup>2</sup> konyha 12,33 m <sup>2</sup> , közlekedő 8,52 m <sup>2</sup> W.C. 1 m <sup>2</sup> , zuhanyzófülke 1 m <sup>2</sup> Összesen: 65,69 m <sup>2</sup>
23	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 24. ajtó	lakószoba 22,9 m <sup>2</sup> , lakószoba 15,8 m <sup>2</sup> konyha 7,6 m <sup>2</sup> , fürdőszoba 3 m <sup>2</sup> , W.C. 1,5 m <sup>2</sup> Összesen: 50,8 m <sup>2</sup>
24	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 25. ajtó	lakószoba 20,4 m <sup>2</sup> , konyha 8,2 m <sup>2</sup> , kamra 1,7 m <sup>2</sup> Összesen: 30,3 m <sup>2</sup>
25	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 26. ajtó	lakószoba 20,59 m <sup>2</sup> , konyha 5,44 m <sup>2</sup> zuhanyzófülke 1,7 m <sup>2</sup> , előszoba 1,43 m <sup>2</sup> W.C. ,88 m <sup>2</sup> , Összesen: 30,04 m <sup>2</sup>
26	1097 Budapest Vágóhid utca 10. 2. emelet 27. ajtó	lakószoba 19 m <sup>2</sup> , konyha 6,7 m <sup>2</sup> fürdőszobában a W.C. 3,2 m <sup>2</sup> , Összesen: 28,9 m <sup>2</sup>

**FOTÓMELLÉKLET:**

1097 Budapest, Vágóhíd utca 10.

ingatlanerteke.hu  
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. szomszédos telek



04. értékelt ingatlan, szomszédos terület



05. értékelt ingatlan, szomszédos terület



06. értékelt ingatlan

**Földrajzi térkép:**

**1097 Budapest, Vágóhid utca 10.**



**A vizsgált ingatlan műhold felvétele**







**PÁLYÁZATI AJÁNLATI DOKUMENTÁCIÓ**

**INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI PÁLYÁZAT**

**„FERENCVÁROS – VÁGÓHÍD U. 10.”**

**Jeligére**

**Bp. IX. ker. Vágóhíd u. 10. (HRSZ: 38012)**

**Tartalom:**

- az ingatlan leírása
- pályázati feltételek
- pályázatok bontásának és elbírálásának feltételei
- tulajdoni lap másolata
- helyszínrajz
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendeletének kivonata
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának kivonata
- 1 számú melléklet: Pályázati jelentkezési lap
- 2. számú melléklet: Nyilatkozat átláthatóságról (belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet által kitöltendő)
- 3. számú melléklet: Nyilatkozat átláthatóságról (civil szervezet illetve vízitársulat által kitöltendő)
- 4. számú melléklet: Ingatlan adásvételi szerződés-tervezet

## Pályázati Ajánlati Dokumentáció

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármestere

- a Képviselő-testület ..... számú határozata alapján -  
egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdet  
az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező

**Budapest IX. ker., Vágóhíd u. 10. szám alatti, 38012 hrsz-ú, 1079 m<sup>2</sup> alapterületű,  
kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére.**

A pályázat célja, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata az ingatlan értékesítésével hozzájáruljon az épített környezet minőségének javításához.

A pályázattal kapcsolatban érdeklődni lehet a Vagyonkezelési Irodán (Budapest IX., Ráday u. 26.), Makó Adrienn csoportvezetőnél (telefon: 215-1077/529 mellék).

A területre a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete érvényes (megtekinthető a [www.ferencvaros.hu](http://www.ferencvaros.hu) honlapon).

A hatályos rendeletről a Főépítész és Városrendezési Csoport (Budapest IX., Bakáts tér 14., telefon: 215-1077/268) ad tájékoztatást.

### I. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

#### Ingotlan-nyilvántartási adatok:

az ingatlan fekvése	1097 Budapest IX. kerület, Vágóhíd u. 10.
helyrajzi száma	38012
alapterülete	1079 m <sup>2</sup>
megnevezése	kivett lakóház, udvar
tulajdonosa	Ferencvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányadban
széljegy	nincs
egyéb bejegyzés	nincs

### Az ingatlan környezete és jellemzői:

Az ingatlan a főváros IX. kerületének Középső-Ferencváros városrészében, a Vágóhid utca – Soroksári út – Tóth Kálmán utca – Vaskapu utca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében új és régebbi építésű ipari-, kereskedelmi rendeltetésű épületek, irodaházak, közepes és nagy lakásszámú lakóépületek találhatók.

A terület gyalogosan és gépjárművel aszfaltozott úton közelíthető meg, a tömegközlekedés (autóbusz és villamos megállók) az ingatlan közvetlen közelében érhető el.

Az alapellátást biztosító egységek (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltatók, hivatalok, orvosi rendelő, gyógyszerár stb.) az ingatlan közelében, ill. néhány villamos megállónyi távolságban hiánytalanul megtalálhatók.

A nyilvánosan elérhető közműterkép alapján az ingatlan előtti közterületen megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, amelyek mindegyike az ingatlanba bevezetésre is került.

A földterület négyszög alakú, utcára nyitott, közbenső elhelyezkedésű, sík felszínű.

A XIX-XX. század fordulóján, U alakban épült, pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér szintkialakítású lakóépület egy lépcsőházas, melyhez a baloldalon egy alapincézetlen, földszintes udvari szárny csatlakozik. A földszinti lakások az udvarról, az emeleti lakások a függőfolyosókról nyílnak.

Az épület műszaki jellemzői:

- kő és/vagy téglasávalap
- hagyományos építési mód, tömör téglahosszfal szerkezet
- szilárd közbenső födémek (porosz süveg boltozat, borított gerendás zárófödém)
- magashajlású, az utcai fronton nyereg-, az udvari szárnyakon félnyeregű, hagyományos fából készült ácsszerkezettel, cserépfedéssel
- faszervezetű, többségében eredeti külső- és belső nyílászárók
- párkányokkal, boltíves ablakokkal tagolt, dísztéglaburkolatú külső homlokzat.

Az egyes épületszerkezetek a mai kor követelményeinek nem felelnek meg; a jelenleg érvényes hőtechnikai előírásoknak sem a teherhordó-, sem a szakipari szerkezetek nem felelnek meg. Összefoglalva, mind a lakóépület, mind a benne lévő lakások rendkívül elhanyagolt, korszerűtlen állapotúak.

### Az ingatlan összesítő adatai:

cím	hrsz.	tulajdoni lap szerinti megnevezés	alapterület	szintek száma	lakások száma / ebből üres.	helyiségek száma
Vágóhid u. 10.	38012	kivett lakóház, udvar	1079 m <sup>2</sup>	pince + földszint + 2 emelet + beépítetlen padlástér	26 26	0

Az ingatlan a Polgármesteri Hivatal Közterület-felügyeleti Irodájával (tel.: 06/70/458-1523) egyeztetett időpontban megtekinthető.

### A Szabályozási Terv előírásai:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a „Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról” szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete az értékelt ingatlan területét a **Vt-V/IX-V/71-3 jelű, városközponti terület** megnevezésű övezetbe sorolja.

*Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:*

- a) közintézmény
- b) igazgatás
- c) iroda
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) lakás
- f) kollégium, diákotthon, diákszálló
- g) idősok otthona
- h) szolgáltatás
- i) vendéglátás
- j) egyéb közösségi szórakoztatás
- k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- l) sportlétesítmény
- m) kiskereskedelem
- n) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

*A melléképítmények közül*

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) napkollektor
- e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.

*Az építési övezetben nem lehet*

- a) üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
- b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.

***A beépítés engedélyezett paraméterei:***

Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m <sup>2</sup>
Beépítés módja:	SZ, HZ, Z
Beépítés engedélyezett mértéke:	50 %
Beépítés engedélyezett mértéke terepszint alatt:	75 %
Max. szintterületi mutató:	3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. szintterületi mutató terepszint alatt:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Max. építménymagasság:	24,0 m
Min. zöldfelületi mutató	25 %

A hatályos rendeleti előírásokat teljes körűen kell figyelembe venni a beépítésnél.

A parkolási igényt a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete alapján kell meghatározni.

**További részletes tájékoztatás a Szabályozási Tervről és az abban foglaltakról a kerületi Főépítészről (név: Húrták Gabriella, elérhetőség: 215-1077/268) kérhető.**

## II. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

### A pályázaton való részvétel feltétele

- a pályázat ajánlati dokumentációjának megvásárlása 30.000 Ft + ÁFA áron a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodáján (Budapest IX., Ráday u. 26.),
- nettó 20.000.000 forint ajánlati biztosíték – legkésőbb az ajánlattételi határidőig történő befizetése – Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401196-00029001-00000006 számú számlájára.

### A pályázati eljárás résztvevője lehet:

- magyar állampolgár természetes személy;
- külföldi állampolgár természetes személy {ha pályázati nyertesség esetén a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 02.) Korm. rendeletben előírt hozzájárulást az értesítéstől számított 45 napon belül megszerzi};
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezetek

### A pályázatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- Pályázati jelentkezési lap, mely tartalmazza a vételárat és a szerződés hatálybalépéséhez igazított fizetési feltételeket (1. számú melléklet);
- Cégbíróságnál bejegyzett cég esetében: az ajánlattevő neve, székhelye, cégjegyzék száma, 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat;
- Cégvezető(k) neve (mellékelni kell a közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt), telefonszáma;

- Egyéb pályázók esetében: neve, azonosító adatai és címe, a képviselőjére jogosult személy neve, telefonszáma;
- A pályázó bemutatása;
- Az ajánlattevő bankszámlaszáma, amire az ajánlati biztosíték a feltételek fennállása esetén visszautalható;
- Az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolás másolata;
- A jelen pályázati ajánlati dokumentáció megvásárlásáról szóló – a pályázó saját nevére és címére kitöltött – készpénzátutalási megbízás másolata;
- Amennyiben a pályázó belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, úgy az 2. számú melléklet szerinti cégszerűen aláírt nyilatkozat,
- Amennyiben a pályázó civil szervezet vagy vizitársulat, úgy a 3. számú melléklet szerinti cégszerűen aláírt nyilatkozat,
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy sem a Kiíróval szembeni, sem más lejárt köztartozása nincs;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát fenntartja;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban foglalt feltételeket elfogadja;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy – ajánlatának benyújtásával – vállalja, hogy az adásvételi szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötí, majd a vételár fizetési és egyéb kötelezettségét szerződés szerinti módon és határidőkkel teljesíti;
- Pályázói nyilatkozat arról, hogy tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban Kiíró által meghatározott feltételektől, valamint ajánlattevő pályázati ajánlatában tett – és Kiíró által elfogadott – vállalásaitól a szerződés megkötésekor nem térhet el, illetve nem tér el;
- nyilatkozat az ingatlanban kialakítandó funkcióra vonatkozóan.

**Tájékoztatjuk a Tisztelt Pályázókat, hogy a Vágóhid u. 10. sz. alatti felépítményes ingatlan értékesítése ÁFA mentes az alábbiakra tekintettel:**

**1. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény**

„86. § (1) Mentés az adó alól:

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év.”

„88. § (1) A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

a) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését, illetőleg

b) a 86. § (1) bekezdésének l) pontjában említett szolgáltatásnyújtását adókötelessé teszi.”

**2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata** nem választotta az általános forgalmi adóról szóló törvény 88.§-a szerinti adókötelezettséget, ennek okán a Budapest. IX., Vágóhíd u. 10. sz. alatti felépítményes ingatlan értékesítése adómentes.

**A pályázatot a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Irodáján (1092 Budapest, Ráday utca 26.) kell benyújtani 2022..... napján ..... óráig, magyar nyelven, két (egy eredeti és egy másolati) példányban, zárt, cégjelzés nélküli borítékban. A borítékon fel kell tüntetni az alábbi szöveget:**

**„Ferencváros – Vágóhíd u. 10.”**

**Érvénytelen a pályázati ajánlat:**

- ha azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő letelte után nyújtották be,
- ha az nem felel meg az ajánlati dokumentációban meghatározott feltételeknek,
- ha az ajánlattevő a hiánypótlásnak nem vagy nem teljes körűen tesz eleget,
- ha az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

**Ajánlati kötöttség**

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja, vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlat nem módosítható.

A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlattételi határidő lejártának napján kezdődik, a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig tart, kivéve, ha a kiíró e határidőn belül a nyertes ajánlattevővel szerződést köt vagy a pályázatot érvénytelennek illetve eredménytelennek nyilvánítja.

A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, de ezt a tényt – az indok megjelölésével – a pályázati ajánlati dokumentáció közzétételével megegyező helyen, az eredeti benyújtási határidő lejártá előtt legalább 10 nappal köteles hirdetményben megjelentetni.

**Az ajánlati biztosíték**

- **Az ajánlati biztosítéknak az ajánlattételi határidőre be kell érkeznie a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 10401196-00029001-00000006 számú számlájára. Az ajánlati biztosíték határidőre történő beérkezésének hiányában az ajánlat érvénytelen.**
- Az ajánlati biztosítékot a Kiíró az alábbiakban meghatározott időpontot követő 10 napon belül visszautalja, az ajánlattevő által megadott bankszámlára:
  - ha Kiíró a pályázati felhívást visszavonja, a visszavonás napja,
  - ha az eljárást eredménytelennek, érvénytelennek nyilvánítja, az eredménytelennek, érvénytelennek nyilvánítás napja,

- ha az elbírálási határidő meghosszabbítása miatt az ajánlattevő az ajánlati kötöttségét nem tartja fenn, az ajánlattevő ilyen irányú nyilatkozata megtétele napja,
  - eredményes eljárásban a nem nyertes ajánlattevők részére a nyertes ajánlattevővel történő szerződéskötés napja,
  - illetve az elővásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő részére az elővásárlásra jogosulttal történő szerződés megkötésének a napja.
- Nem jár vissza az ajánlati biztosíték annak a pályázónak, akivel adásvételi szerződést köt a Kíró, mert esetében az ajánlati biztosíték kamatmentes összege a vételárba beszámításra kerül.
  - Nem jár vissza az ajánlati biztosíték – mely ezen esetekben a Kírót illeti meg - annak a pályázónak:
    - aki az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta az ajánlatát,
    - akivel a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg,
    - aki a szerződés aláírása után a vételár fizetési kötelezettségének a szerződés szerinti határidőig nem tesz eleget.
  - Kíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk. ) 6:48. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadóak.

### **III. A PÁLYÁZAT FELBONTÁSÁNAK ÉS ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A pályázati ajánlatokat tartalmazó **zárt borítékok felbontására 2022. .... napján ..... órakor** kerül sor a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalának Vagyonkezelési Irodájában (Budapest IX., Ráday utca 26.). A pályázatok bontásánál jelen lehetnek az ajánlattevők, vagy az általuk írásban meghatalmazott személyek.

Azokat az ajánlatokat, melyeket a pályázati ajánlati dokumentációban megjelölt időpontot követően nyújtottak be, a kíró felbontás nélkül megőrzi.

A pályázati ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevő nevét, székhelyét (lakóhelyét). Az ajánlatok további részletei nem hozhatók nyilvánosságra. Ajánlattevő a fenti adatok ismertetését nem tilthatja meg.

Kíró a pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről szóló bontási jegyzőkönyvet közjegyzői okiratba foglalhatja.

A Kíró a pályázati anyagok felbontását követően megállapítja, hogy mely ajánlatok érvényesek, illetve érvénytelenek.

#### **Hiánypótlás:**

A pályázati ajánlatok felbontásakor a Kíró, határidő kitézése mellett, írásban felszólíthatja az ajánlattevőt, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban megjelölt dokumentumokat pótlólag csatolja, illetve egészítse ki, ha azokat az ajánlat nem vagy nem teljes körűen tartalmazza. A hiánypótlás során az ajánlatok érdemben nem módosíthatók.



A Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálása során írásban és a többi ajánlattevő egyidejű írásbeli értesítése mellett felvilágosítást kérhet az ajánlattal kapcsolatos nem egyértelmű kijelentések tartalmának tisztázása érdekében.

A Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevő alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét ellenőrizheti.

A pályázati ajánlatokat a tulajdonosi jogkört gyakorló Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázati ajánlati dokumentációban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el, és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati ajánlati dokumentációban meghatározott feltételek teljesítése mellett a Kiíró értékelési szempontok szerint történő minősítése alapján összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.

#### **A pályázat elbírálása során alkalmazott értékelési szempontok:**

1. Vételár
2. Késedelmi kötbér összege (havi)
3. Vételárból a foglaló összege

Kiíró a pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de **legkésőbb a pályázatok benyújtási határidejének lejártát követő 30 napon belül elbírálja.**

Kiíró az elbírálási határidőt indokolt esetben legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja. Az elbírálási határidő meghosszabbításáról, az új elbírálási határidőről a Kiíró köteles – az elbírálási határidő letelte előtt – valamennyi ajánlattevőt írásban, egyidejűleg tájékoztatni.

A Kiíró a pályázat elbírálásának **eredményéről az elbírálási határidő lejártát követő 15 napon belül írásban értesíti** az ajánlattevőket.

#### **Szerződéskötési és fizetési kötelezettségek**

- Az ingatlant felépítménnyel együtt, annak fejlesztési kötelezettségével értékesíti a tulajdonos.
- Ajánlattevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.
- A vételárat egyösszegben, az ajánlattevő által megajánlott és a tulajdonos által elfogadott határidőben kell kifizetni.
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata javára az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásától számított 5 évre visszavásárlási jog kerül bejegyzésre. A jogerős használatbavételi engedély előbbi időtartamon belül történő megszerzése esetén a visszavásárlási jog a jogerős használatbavételi engedély bemutatását követően törlésre kerül.
- Az ingatlant a birtokba adástól számított 2 éven belül építési engedély, a birtokba adástól számított 5 éven belül pedig használatba vételi engedély bemutatásához kötötten értékesíti Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.
- A nyertes ajánlattevő részére – vállalt kötelezettsége késedelmes teljesítésre vonatkozóan – az ajánlattevő által megajánlott összegű és bírálati szempontot képező

késedelmi kötbér kerül kikötésre. A késedelmi kötbér maximum 6 hónapon keresztül fizetendő, és megajánlott összege minden megkezdett késedelmes hónap után megilleti Eladót.

- Ajánlattevő mentesül a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett, és azok kizárólag az érdekkörén és intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásból, vagy eljárásuk elhúzódsából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak.
- A vételárból az ajánlattevő által megajánlott összeg foglalónak minősül.
- Továbbértékesítés esetén – amennyiben a vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően történik – az ingatlan csak a vállalt kötelezettségekkel együtt értékesíthető.
- A vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőző továbbértékesítés esetén a Vevő által igazoltan elvégzett ráfordítások összegével csökkentett nyereség 50 %-a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatát illeti meg.
- Nem minősül továbbértékesítésnek, amennyiben a Vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésre vonatkozóan előszerződést vagy adásvételi szerződést köt a jövőbeni vevőkkel.
- A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező ingatlanra a Magyar Államot, az államot követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés hatálybalépése függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a Kiíró szerzi be a szerződő felek által kétoldalúan aláírt szerződés alapján.

**Az Önkormányzat az adásvételi szerződést a pályázat nyertesével a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg.**

Tájékoztatjuk a pályázókat, hogy jelen pályázati ajánlati dokumentáció mellékletét képezi az ingatlan adásvételi szerződés-tervezet, mely jelen tartalommal kerül megkötésre a nyertes ajánlattevővel. A szerződés ellenjegyzéséről Eladó gondoskodik.

A nyertes ajánlattevő visszalépése vagy a megkötött adásvételi szerződésnek az ajánlattevő elállása miatti megszűnése esetén a Kiíró a szerződést a pályázat során a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel is megkötetheti.

Ajánlattevő – ajánlatának pályázói nyilatkozatával – vállalja, hogy az adásvételi szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötí, majd a vételár fizetési és egyéb kötelezettségét a szerződés szerinti módon és határidővel teljesíti.

Ajánlattevő – ajánlatának külön nyilatkozata alapján – tudomásul veszi, és kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázati ajánlati dokumentációban Kiíró által meghatározott feltételektől a szerződéskötéskor nem térhet el, illetve nem tér el.

Tájékoztatjuk a Pályázókat, hogy Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18-19.§-a alapján illetékfizetési, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) rendelete értelmében helyi adó fizetési kötelezettsége keletkezik.

### **Egyéb kikötések**

A Kíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt indokolás nélkül visszavonni, de erről a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken hirdetményt kell megjelentetnie.

A pályázati felhívás visszavonása esetén Kíró a megvásárolt dokumentáció ellenértékét, amennyiben a pályázó a dokumentációt hiánytalanul visszaadja, a visszaadás napjától számított 10 napon belül visszafizeti.

A Kíró az ajánlatok tartalmát titkosan kezeli, azokról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat az elbírálásig. Ezen kikötés a pályázat előkészítésében, és elbírálásban résztvevő személyekre értelemszerűen nem vonatkozik.

Az ajánlattevő a szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Nem vonatkozik a tilalom a finanszírozó bankkal való kapcsolattartásra.

### **Érvénytelen a pályázati eljárás**

- a) ha megállapítható, hogy valamelyik ajánlatot a megjelölt határidő előtt felbontották és annak tartalmáról más ajánlattevő tudomást szerzett vagy szerezhette volna,
- b) ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette.

### **Eredménytelen a pályázati eljárás, ha**

- a) nem érkezett ajánlat;
- b) kizárólag érvénytelen ajánlat érkezett;
- c) ha a kíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja

A Kíró fenntartja a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelen pályázati eljárás esetén a Kíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.

A Kíró az ajánlatokat kizárólag a pályázat elbírálására használhatja fel. Más célú felhasználásról az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

A pályázat lebonyolítására, a pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata vagyongazdálkodás szabályairól, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI.12.) önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadóak.

Budapest, 2022. ....

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata  
Baranyi Krisztina polgármester

# Mellékletek

- Tulajdoni lap másolata
- Helyszínrajz
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának kivonata
- 1. számú: Pályázati jelentkezési lap
- 2. számú: Nyilatkozat átláthatóságról (belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet által kitöltendő)
- 3. számú: Nyilatkozat átláthatóságról (civil szervezet illetve vízitársulat által kitöltendő)
- 4. számú: Ingatlan adásvételi szerződés-tervezet

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-TERVEZET**

a

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Eladó

és az

.....

Vevő

között

**A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 38012 helyrajzi szám  
alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában**

Budapest, 2022.....

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött  
egyrészt a

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
1092 Budapest, IX. kerület, Bakáts tér 14.,  
statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01  
adószám: 15735722-2-43,  
képviseli: Baranyi Krisztina polgármester,  
mint eladó (**Eladó**)

másrészt a

.....  
székhely: .....  
cégjegyzékszám: .....  
adószám: .....,  
statisztikai számjel: .....  
képviseli: ..... 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. Eladó 2022. .... napján egyfordulós nyilvános pályázati eljárás (**Pályázat**) keretében a Budapest IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számú ingatlan (**Ingatlan**) értékesítését határozta el a ..... határozat alapján. Eladó a pályázati eljárás eredményeként 2022. .... napján a Vevőt az eljárás nyerteseként hirdette ki.

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

### 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által, 2022.....-i keltezéssel kiadott Tulajdoni Lap szerint Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest IX. kerület, belterület, **38012** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1097 Budapest, Vágóhíd utca 10. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). A tulajdoni lap a jelen szerződés 1. számú Mellékletét képezi.

Az Ingatlan Tulajdoni Lapján nem található széljegy, illetőleg az Ingatlan Tulajdoni Lapjának III. részén nem található bejegyzés.

1.2. A jelen Szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a

Felek által kialakított Vételár fejében, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Eladótól a Budapest, IX. kerület, belterület, 38012 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megnevezésű 1079 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan azzal, hogy Vevő kötelezettséget vállal az Ingatlan birtokátruházását követően az Ingatlan Fejlesztésére, és köteles a birtokátruházástól számított 2 éven belül az építési engedélyt, míg a birtokátruházástól számított 5 éven belül a használatbavételi engedélyt az Eladó részére bemutatni.

1.3. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja.

1.4. Az Eladó a Bejegyzési Engedély három eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek. A Bejegyzési Engedély mintáját a jelen szerződés 2. számú Melléklete tartalmazza.

1.5. A Bejegyzési Engedély, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem benyújtása a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az Eladó feladata a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő kiadását követő 5 munkanapon belül. Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzés és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése egy kérelemben kerül benyújtásra. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak, hogy minden olyan megállapodást aláírnak, illetve nyilatkozatot kiadnak, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala esetlegesen pótlólagosan igényel Vevő tulajdonjogának vagy Eladó visszavásárlási jogának bejegyzése érdekében.

A Bejegyzési Engedély, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által érkeztetett példány másolatát az Eladó a Vevő részére a benyújtásától számított 3 napon belül átadja, vagy postai úton megküldi.

1.6. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokátruházás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára.

## 2. VÉTELÁR

2.1. Felek az Ingatlan Vételárát nettó .....- Ft, azaz nettó ..... Forint összegben határozzák meg.

Felek megállapítják, hogy az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdése és 86. §-a alapján az ÁFA-fizetési kötelezettség tekintetében Eladó az általános szabályok szerint jár el, azaz a 2 évnél régebbi ingatlanok értékesítésénél nem választotta az adófizetési kötelezettséget, így az ügylet általános forgalmi adó mentes.

2.2. Felek kijelentik, hogy a Vételár a Vevő Pályázata alapján került megállapításra, aki azt a Pályázat során rendelkezésére álló valamennyi dokumentum, az Ingatlan megtekintése után, a fejlesztési kötelezettség ismeretében, kellő körültekintés mellett határozta meg oly módon, hogy nem kizárólag az Eladó által előadottakra hagyatkozott, hanem saját szakértőket vett igénybe a Vételár megjelölése során.

A Felek a Vevő Pályázatában megjelölt Vételarat méltányosnak, a kialakult forgalmi viszonyok, a terület fekvése, funkciója, a fejlesztési kötelezettség figyelembevételével is megfelelőnek tartják, így Felek semmilyen igényt nem támaszthatnak egymással szemben.

A Vevő az ügylet során teljeskörű ismeretet szerzett az alábbiakról:

- az Ingatlannak a Pályázat beadásának időpontjában hatályos övezeti besorolásáról, beépíthetőségéről, ezzel összefüggésben a Budapest, IX. ker. „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8 hrsz-ú közterület) – Szent László Kórház 38283/5 hrsz. telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról” szóló 34/2017. (XII.22.) rendeletében foglaltakról;
- arról, hogy az Ingatlanon 2 emeletes épület található, amelyben 26 darab üres lakás van;
- A parkolási igényt a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII.22.) rendelete alapján kell meghatározni.

### 3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében ajánlati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó **20.000.000.-Ft**, azaz **Húszmillió Forint** összeget, amely összeg a Vételárba beszámít. Az ajánlati biztosítékról az Eladó a számlát kiállította, és a Vevő részére megküldte.

3.2. Vevő az Ingatlan fennmaradó Vételárát, melynek összege .....-Ft, azaz ..... Forint, jelen szerződés ..... napon belül átutalás útján tartozik megfizetni az Eladó részére, Eladó ..... Banknál vezetett ..... számú számlájára.

Eladó a vételárról a jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki a Vevő számára.

Felek a foglaló összegét ..... Ft, azaz ..... Forint összegben határozzák meg. A foglaló joghatásával a Felek tisztában vannak, amelynek megfelelően, ha a Szerződést teljesítik, a fenti összeget a Vételárba be kell számítani, ha pedig a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a fenti összeg Vevő részére visszajár.

Amennyiben a Szerződés teljesítésének megghiúsulásáért Vevő felelős, a fenti összeget elveszti, azt Eladó jogosult megtartani, amennyiben pedig a Szerződés teljesítésének megghiúsulásáért Eladó felelős, a fenti összeg kétszeresét köteles megfizetni Vevő részére.

3.3. A Vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt az Eladó Bankja az Eladó Bankszámláján jóváírja (Vételár Megfizetésének Napja).

3.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő jelen szerződés 3.2. pontjában meghatározott határidőkön belül nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy az esedékes összeg tekintetében késedelmi kamat fizetésére kötelezett, melynek összege a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. Amennyiben a Vevő késedelme valamely összeg tekintetében a 30 naptári napot meghaladja, úgy Eladó jogosult a Szerződéstől elállni a 7.1.1. pont szerint.



## 4. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

### 4.1. Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen Szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

4.1.1. Az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor és a Birtokátruházáskor a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában áll, az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4.1.2. Az Eladó rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

4.1.3. A jelen Szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átszállásáig sem közvetlenül, sem bármely más módon az Eladó semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, azt semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen Szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

4.1.4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány száma: HET-....., melynek 1 eredeti példánya a Szerződés aláírásakor átadásra került a Vevő részére.

### 4.2. Vevő szavatossági nyilatkozatai és egyéb vállalásai

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 beecgegyezése, hozzájárulása nem szükséges.

Vevő szavatol azért, hogy az Ingatlanon, illetve a jelen Szerződés alapján végzett Fejlesztés megvalósítása során nem végez olyan tevékenységet, amely a környezet terhelésével jár.

## 5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

### 5.1 Birtokátruházás

5.1.1. Eladó a kiürített Ingatlant a teljes Vételár megfizetése után, a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles a Vevő birtokába adni (Birtokátruházás Napja). A Felek a Birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:

5.1.1.1. a Birtokátruházás tényleges napja;

5.1.1.2. a Felek képviselőinek igazolása;

5.1.1.3. az Ingatlan Birtokátruházásának ténye;

5.1.1.4. a Felek nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően került átruházásra;

5.1.1.5. bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.

5.1.2. A Vevő a Birtokátruházás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni annak terheit és a kárveszélyt.

5.1.3. Arra az esetre, ha a Birtokátruházásra bármely okból az 5.1.1. pontban meghatározott Birtokátruházás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokátruházás kizárólag munkanapon történhet.

5.2. A tulajdonjog átszállása

5.2.1. A jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd köteles a Szerződést annak hatálybalépését követő 5 munkanapon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalához benyújtani. Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel ténye függőben tartás jogcímen Vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban a jelen Szerződés 1.1. pontjában rögzített Ingatlan vonatkozásában.

Eladó a jelen Szerződés aláírásával egy időben külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Szerződés 1.1. pontjában rögzített Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára adásvétel jogcímen a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett. Ezen Bejegyzési Engedély okiratszerkesztő ügyvédnél kerül letétként elhelyezésre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár hiánytalan megfizetésétől számított 3 munkanapon belül értesíti letéteményes ügyvédet a teljes Vételár megfizetéséről. A letéteményes ügyvéd köteles 5 munkanapon belül a Bejegyzési Engedélyt három eredeti példányban Vevő részére kiadni, és ezt követően a Bejegyzési Engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az 1.5. pontban foglaltak szerint benyújtani. Amennyiben Eladó utasítására a teljes Vételár megfizetésétől számított 5 munkanapon belül nem kerül a Bejegyzési Engedély Vevő részére kiadásra, a hatodik munkanaptól Vevő értesítésére letéteményes ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyt további 5 munkanapon belül kiadni Vevő részére. Ezen értesítéshez Vevő csatolja a teljes Vételár Eladó részére történő átutalásáról szóló eredeti banki igazolásokat.

5.2.2. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége a Vevőt terheli. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő okiratszerkesztő ügyvéd felhívására, közvetlenül, átutalás útján fizeti meg az igazgatásrendészeti díjat a Kormányhivatal számlájára, és a megfizetést igazoló bizonylatot megküldi okiratszerkesztő ügyvéd részére.

## **6. FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEI ÉS ANNAK BIZTOSÍTÉKAI**

6.1. Felek egyezően akarattal rögzítik, hogy a Vevő esetleges fizetési késedelme az Eladó kiürítési, illetve birtokátruházási kötelezettségét Vevő esetleges késedelmének idejével meghosszabbítja.

6.2. A Vevő vállalja, hogy a saját költségén az Ingatlanra vonatkozóan a Birtokátruházás Napját követő öt évben az Ingatlanon Fejlesztést hajt végre. A Vevő a fejlesztés során köteles a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról), valamint a 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) megfelelő épületet/épületeket építeni.

6.2.1. A Fejlesztés körében a Vevő vállalásai az alábbiak:

6.2.1.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Birtokátruházás Napjától számított 2 éven belül az Ingatlanra vonatkozóan az építési engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.

6.2.1.2. Vevő vállalja, hogy a Birtokátruházás Napjától számított 5 éven belül a vállalt Fejlesztés megvalósítása érdekében az Ingatlanra vonatkozóan a használatbavételi engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.

6.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanon régészeti feltárások folytatása szükséges, annak minden költsége a Vevőt terheli, a régészeti feltárások elhúzódása, illetve költségei miatt az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt. A régészeti feltárások esetleges elhúzódásának időtartamával a 6.2. pontban vállalt határidők meghosszabbodnak.

6.4. Amennyiben Vevő fenti, 6.2. pontban írt kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy köteles **késedelmi kötbérként** havi ..... Ft, azaz ..... Forint összeg megfizetésére az Eladó részére. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az Eladót. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban maximalizálják.

Vevő mentesül a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a 6.2. pontban vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett, és azok kizárólag az érdekkörén és az intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásából, vagy eljárásuk elhúzódásából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak. Nem minősül Vevő érdekkörén kívül és intézkedési körén kívül eső ok bekövetkeztének a forráshiány, vagy a kivitelező/alvállalkozók késedelmes teljesítése.

6.5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Adásvételi Szerződéssel Eladó javára az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásától számított 5 évre **visszavásárlási jogot** alapítanak a Polgári Törvénykönyv 6:224. §-a alapján, az abban írt tartalommal, és Vevő jelen Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó javára a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási jog gyakorlásának joga Eladó részére a jelen Szerződés 6.2.1. pontjában meghatározott határidők lejártát követő napon nyílik meg, amennyiben a fenti pontban meghatározott kötelezettségének Vevő nem tesz eleget.

Vevő teljesítési határideje meghosszabbodik azon időtartammal, melyek kizárólag az érdekkörén és az intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásából, vagy eljárásuk elhúzódásából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak, ha a Vevő az általa vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett. Nem minősül Vevő érdekkörén kívül és intézkedési körén kívül eső ok bekövetkeztének a forráshiány.

Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő határidőben teljesíti jelen Szerződés 6.2.1.2. pontjában írt fejlesztési véghatáridőt, vagy a visszavásárlási jogra megállapított 5 éves határidő eltelt, úgy Eladó a visszavásárlási jog törléséhez szükséges nyilatkozatot a feltétel teljesítésétől vagy a határidő lejártától számított 5 munkanapon belül kiadja.

A Felek megállapodnak végül abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén, a visszavásárlási ár megállapítása érdekében a következők szerint járnak el:

- amennyiben az Eladó visszavásárlási joga megnyílt, és az Eladó a visszavásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy a Vevőnek címzett írásbeli nyilatkozatában kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt;

- az Eladó fenti nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Vevő az Eladónak címzett írásbeli nyilatkozatában ugyancsak kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt.

Az Ingatlan tekintetében mindkét igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az időközben esetlegesen elkészült fejlesztés készültségi fokának figyelembe vételével ingatlanforgalmi szakvéleményt (értékbecslést) készít, az Ingatlan visszavásárlási ára pedig a két értékbecslés szerinti forgalmi értékek átlaga.

A Felek maguk viselik az általuk kijelölt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő költségeit.

Visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási árat a visszavásárlási ár fentiek szerinti meghatározása napját követő 30 napon belül köteles Eladó a Vevő részére megfizetni.

6.6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlant a jelen szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően harmadik személy részére értékesíti, úgy a Vevőnek a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit a harmadik személy (új vevő) is vállalja az Eladóval szemben.

6.7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlant a vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően a Vevő továbbértékesíti, úgy a Vevő által igazoltan elvégzett ráfordítások összegével csökkentett nyereség 50%-át a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül a Vevő átutalással megfizetni tartozik az Eladó részére. A szerződés jelen pontjában rögzített kikötés a vállalt kötelezettséget biztosító mellékkötelezettség, mely a harmadik személyre (új vevőre) is vonatkozik, annak kikötését Vevőnek az új vevő részére Eladó javára elő kell írnia.

Felek megállapodnak abban, hogy nem minősül továbbértékesítésnek amennyiben a Vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésére vonatkozóan előszerződést vagy adásvételi szerződést köt a jövőbeni vevőkkel.

## 7. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

7.1. Eladó jogosult elállni a jelen Szerződéstől, ha

7.1.1. Vevő a jelen szerződés 3.2. pontjában foglalt határidőig nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, és ezt a mulasztását nem orvosolja az Eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.

7.2. Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

7.2.1. Amennyiben Eladó eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontjában rögzített foglalo jogkövetkezményei alkalmazandóak.

- 7.2.2. A Felek rögzítik, hogy Eladó jogosult követelni Vevőtől a Vevő által fizetett Foglalo összegét meghaladó igazolt kárainak megtérítését is.
- 7.3. Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha
- 7.3.1. Eladó a jelen szerződés 5.1.1. pontjában foglalt határidőig nem tesz eleget az Ingatlan Birtokátruházására vonatkozó kötelezettségének, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.
- 7.4. Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén
- 7.4.1. Amennyiben Vevő eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontban rögzített foglalo jogkövetkezményei alkalmazandók, továbbá az Eladó köteles a részére addig kifizetett vételárrészeket maradéktalanul visszafizetni, az elállási nyilatkozat Eladó általi kézhezvételétől számított 8 banki napon belül.
- 7.4.2. A Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult követelni az Eladótól az igazolt kárainak megtérítését is.

## 8. HATÁLYBALÉPÉS

8.1. A Vevő előtt ismert, hogy a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyron értékesítésére irányuló szerződés részére történő postázástól számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az Állam nevében.

A határidő elmulasztása jogvesztő. Amennyiben az Állam él az elővásárlási jogával, a szerződő Felek egymással szemben semminemű követelést, igényt nem támaszthatnak, és mindkét Fél viseli a saját oldalán felmerült költségeket. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Állam elővásárlása esetén a foglalo joghatásait nem alkalmazzák, és a Vevő az általa megfizetett foglalo összegét kamatmentesen haladéktalanul visszakapja.

Felek előtt ismert, hogy az Állam az elővásárlási jogát a Szerződés aláírását követően, annak ismeretében gyakorolhatja, így jelen Szerződés Hatálybalépésének feltétele, hogy az Állam nyilatkozzon az elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedik az Állam elővásárlási jogra történő felhívása iránt. Eladó köteles Vevőnek soron kívül átadni az Állam elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

8.2. A Vevő előtt ismert, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan tekintetében a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat él az elővásárlási jogával, a szerződő Felek egymással szemben semminemű követelést, igényt nem támaszthatnak, és mindkét Fél viseli a saját oldalán felmerült költségeket. A Fővárosi Önkormányzat elővásárlása esetén a Vevő az általa megfizetett foglalo kamatmentes összegét haladéktalanul visszakapja.

Felek előtt ismert, hogy a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogát a Szerződés aláírását követően, annak ismeretében gyakorolhatja, így jelen Szerződés Hatálybalépésének feltétele, hogy a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozzon az elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés aláírását követően haladéktalanul intézkedik a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogra történő felhívása iránt, 60 napos nyilatkozattételi határidő megszabása mellett. Eladó köteles Vevőnek soron kívül átadni a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

8.3. Eladó a Hatálybalépés feltételeinek teljesüléséről köteles haladéktalanul, szabályszerű nyilatkozatot kiállítani és azt Vevőnek átadni.

## 9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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

9.1.1. ha az Eladó a címzett:  
Baranyi Krisztina polgármester  
Cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
Fax: 217-1781

9.1.2. ha a Vevő a címzett:  
.....  
Cím: .....  
Tel.: .....  
email: .....

9.2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződés megkötésének napján hatályban lévő 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.

9.3. Jelen Szerződés aláírásával Felek meghatalmazzák a Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Irodát (1026 Budapest, Lupény u. 1/b., eljáró ügyvéd dr. Buglos Katalin) az Adásvételi Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a Szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (Pmt.) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyvéd az Eladó és Vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Szerződő Felek adatait ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

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

#### 9.5. Egyéb nyilatkozatok

Mind az Eladó, mind pedig a Vevő a jelen Szerződésben megjelölt képviselői felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy e Szerződés megkötésekor önálló cégjegyzési (aláírási) jogosultságuk fennáll, képviseleti jogkörük korlátozva nincs.

Eladó kijelenti, hogy a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján jelen Szerződés aláírására Baranyi Krisztina polgármester jogosult.

Vevő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan eladására vonatkozó Pályázati eljárás lebonyolítása minden tekintetben szabályszerűen történt.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, így az elidegenítést, tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza.

Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötésének törvényes akadályja nincsen.

Vevő cégkivonata és képviselőjének ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazása a jelen szerződés 3. számú Mellékletét képezi

9.6. A jelen Szerződés kilenc (9) eredeti példányban készült, amelyből négy (4) eredeti példány az Eladót, kettő (2) eredeti példány a Vevőt, két (2) eredeti példány a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, míg egy (1) eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédet illeti meg.

A mellékletek a jelen Szerződés részét képezik, azzal, hogy azokat fizikailag a szerződéses példányokhoz nem csatolják hozzá.

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

Ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy jelen Adásvételi Szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az Adásvételi Szerződés aláírására okiratszerkesztő ügyvéd előtt került sor.

Budapest, 2022.....

.....  
**Budapest Főváros IX. kerület**  
**Ferencváros Önkormányzata**  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester  
**Eladó**

.....  
képv.: .....  
**Vevő**

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2022. .... napján

.....  
Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda  
dr. Buglos Katalin ügyvéd  
**KASZ: 36058148**