
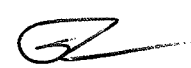





Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. március 20. sz. napirend
Tárgy: A Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti telekingatlanra kikötött visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó javaslat	
A napirendet <u>nyílt/zárt</u> ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához <u>egyszerű/minősített</u> szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT	
KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA IRODAVEZETŐ 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	<i>Fedezet a köl. p. ment kerül</i>
JOGI KONTROLL: 	<i>RF</i>
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 RIMÁN EDINA JEGYZŐ
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlan

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2006. október 18-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti (hrs. 35602), 987 m² alapterületű telek vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 62.200.000,- Ft + 12.440.000,- Ft Áfa, összesen 74.640.000,- Ft.

A szerződés 7.1. pontjában a Vevő az ingatlan beépítését, az alábbiak szerint vállalta:

- az adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt (2008. október 18.);
- az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 36 hónapon belül, de legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 éven belül a felépített ingatlanra megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt (2010. október 18.).

ÉRKEZETT

2013 MÁRC 20.

1128
Szuei

A szerződésben 2011. október 18-ig visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára a vevő, az Önkormányzat részére 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta.

A MANLÍRA Kft. a jogerős építési engedélyt az arra előírt határidőn belül, 2008. január 24-én megszerezte, ezt követően a telekegyesítést kezdeményezte.

A Budapest VIII., Kisfaludy utca 14. szám alatti ingatlan

A Józsefvárosi Önkormányzat – mint eladó –, és a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. – mint vevő – között 2008. március 26-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest VIII., Kisfaludy utca 14. szám alatti (hrsz. 35611), 492 m² alapterületű telek vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés szerint az ingatlan vételára 20.100.000,- Ft + 4.020.000,- Ft Áfa, összesen 24.120.000,- Ft.

A szerződés 7.1. pontjában a Vevő az ingatlan beépítését, az alábbiak szerint vállalta:

- az adásvételi szerződés keltétől számított 2 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt (2010. március 26.);
- az adásvételi szerződés keltétől számított 4 éven belül az ingatlant beépíti és megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt (2012. március 26.).

A szerződésben, annak keltétől számított 5 évig – 2013. március 26-ig – visszavásárlási jog került kikötésre és késedelmes teljesítés esetére, a késedelem minden napjára, a vevő 25.000,- Ft/nap kötbér megfizetését vállalta Önkormányzat részére.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogával mindkét ingatlan esetében, az egyes szerződések 8.2. pontjában foglaltak szerint abban az esetben élhet, ha vevő vállalt kötelezettségeinek teljesítésével 180 napot meghaladó késedelembe esett. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az Önkormányzat a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során az Önkormányzat a vételárban a MANLÍRA Kft által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíti.

A két ingatlant a tulajdonos Befektető, egyesítette, T-84496 változási vázrajz szerint, amelyet a Budapest Főváros VIII. Kerületi Józsefváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, mint szakhatóság a 08-432/2/2010 számú építésügyi szakhatósági hozzájárulást megadta. Az újonnan létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban 35602 hrsz-on felvett, Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. címen egyesített telek tulajdoni lapjára 2013. március 26-ig tartó visszavásárlási jog került feljegyzésre. Tekintettel a telkek egyesítésére – figyelembe véve a Földhivatal visszavásárlási jogot érintő határozatát –, a teljesítési határidőként, a korábban Budapest VIII., Kisfaludy u 14. számú ingatlanra kötött szerződésben megjelölt teljesítési határidők vehetők figyelembe. Ennek megfelelően Befektetőnek 2012. március 26. napjáig kellett megszerezni a jogerős használatbavételi engedélyt.

A MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlanra a jogerős építési engedélyt határidőben – 2008. január 24-én – megszerezte. Az időközben bekövetkezett gazdasági világválság miatt, Befektetőként kénytelen volt az ingatlanpiaci helyzetnek megfelelő elvárások szerint újragondolni a beruházását, így eredeti – hotel építésének terve – elképzelései is megváltoztak.

A befektető 2011 novemberi tájékoztatása szerint több lehetőséggel is számolt, többek között egy egészségügyi funkciót megvalósító beépítés lehetőségéről folytatott egyeztetést.

A Befektető 2011. november 14-én kérte, hogy a Budapest VIII., Vajdahunyad utca 5. szám alatti ingatlanra vonatkozó beépítési kötelezettségek kerüljenek módosításra. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 22/2012. (I. 11.) számú határozatával hozzájárult a szerződés módosításához. A szerződésmódosításra nem került sor, a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. felhívásaink ellenére nem jelentkezett a Kisfaludy Kft-nél. A határozat alapján a szerződés módosítására már nincs lehetőség. A MANLÍRA Kft. több alkalommal is kapott kötbérfizetési felszólítást, amelyre nem reagált.

A telkek egyesítését követően az adásvételi szerződésben foglalt építési engedély megszerzési határidő teljesítésre került. A használatba vételi engedély megszerzésének határideje

- a Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében 2010. október 18.
- a Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében 2012. március 26. napja volt.

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot a következő kiadások terhelnék:

A Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 62.200.000,- Ft
 - vételár Áfája: 12.440.000,- Ft
 - a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert.
- Összesen: 74.640.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében:

- adásvételi szerződés szerinti vételár: 20.100.000,- Ft
 - vételár Áfája: 4.020.000,- Ft
 - a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek, amelyek összege jelenleg nem ismert.
- Összesen: 24.120.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek

A visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzatot illető bevételek:

A Vajdahunyad u. 5. szám alatti ingatlan esetében:

- kötbér 2013. március 26-ig 892 napra: 26.760.000,- Ft

A Kisfaludy u. 14. szám alatti ingatlan esetében:

- kötbér 2013. március 26-ig 356 napra: 9.125.000,- Ft

Tekintettel arra, hogy a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft. a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére vállalt kötelezettségének nem tett eleget, és már lehetősége sincs arra, hogy teljesítse vállalt kötelezettségeinek egy részét a rövid határidő miatt, a visszavásárlási jog gyakorlására kikötött határidőig a késedelmi kötbér tartozása 35.885.000,- Ft-ra nő.

Az Önkormányzat által fizetendő bruttó vételár: 104.521.000,- Ft + a vevő által az ingatlanra fordított hasznos költségek. Emellett felhalmozott kötbér tartozás 35.885.000,- Ft, amely összeg beszámítására a visszavásárlás során kell kísérletet tenni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 16. § c) pontja alapján: az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkal való rendelkezés esetén, ha az Önkormányzatra vonatkozó anyagi hatása a 100 millió forintot meghaladja. Jelen esetben a költségek beszámításával a vételár meghaladja a 100 millió forintot.

Az Önkormányzat 17. § (4) bekezdés alapján önkormányzati érdeket érintő, halasztást nem tűrő esetben előterjesztés legkésőbb az ülés megkezdése előtt 2 órával is benyújtható a polgármesternél. A tárgyalás halaszthatatlanságát az előterjesztésben meg kell jelölni.

A közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. tv 9. § (5) a) pontja alapján az ingatlan visszavásárlása nem esik a törvény hatálya alá.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1294/2012. (X. 24.) számú határozatával felkérte a Kisfaludy Kft-t, hogy folytasson tárgyalásokat a MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft-vel a tulajdonában álló Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 hrsz-ú telek visszavásárlására vonatkozóan, melynek során különösen ismerje meg a visszavásárlás során figyelembe vehető hasznos költségek mértékét, valamint vizsgálja meg azt, hogy van-e olyan körülmény, ami a kötbér érvényesítését és így a fizetendő vételárat befolyásolhatja. A tárgyalások eredményéről a Bizottság részére készítsen előterjesztést és tegyen javaslatot a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozóan.

A határozat végrehajtása érdekében 2012. október 30-án az ügyvezető lakcímére küldtük meg a bizottsági határozatról szóló tájékoztatást, tekintettel arra, hogy a cég székhelyére küldött levelek korábban sorra „Nem kereste” valamint „Elköltözött” jelzéssel átvétel nélkül érkeztek vissza. A levélben kértük az ügyvezetőt, hogy vegye fel a kapcsolatot a Kisfaludy Kft-vel a vételár mellett

felmerülő ráfordításaik megismerése és a tárgyalások lefolytatása érdekében. Az ügyvezető a levelet a lakcímén nem vette át. Telefonon tájékoztatást kért és kapott a levél tartalmáról, majd kérte, hogy a cég székhelyére küldjük ki ismételtlen a levelet postai úton, valamint azt e-mail útján is juttassuk el hozzá. A levelet ezt követően faxon, e-mail és a postai levél formájában is megküldtük részére 2012. november 8-án. Az e-mailt és a faxot még aznap, a postai levelet 2012. november 13-án vették át. A határozat végrehajtása szempontjából az egyeztetések lefolytatására rendelkezésre álló határidő 2012. december 7. napja volt.

Tekintettel arra, hogy az ügyvezető megkeresésünkre nem reagált, 2012. november 28-án emlékeztetőt küldtünk részére e-mail útján, amelyekben ismételtlen kértük, hogy az általa beszámíttatni kívánt költségekről adjon tájékoztatást.

Az ügyvezető a fenti megkeresésekre nem reagált, ezért az általa beszámíttatni kívánt beruházások összegét nem sikerült megismerni. A visszavásárlásról szóló döntés meghozatalakor ezzel a költséggel előre számolni nem lehet, az a visszavásárlási jog gyakorlásáról szóló értesítés megküldését követően ismerhető meg.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2012. december 17-i ülésén tárgyalta a fentiekről szóló tájékoztató előterjesztést.

A MANLÍRA Kft ügyvezető igazgatója 2012. december 20-án kelt levelében jelezte, hogy fenntartják azon álláspontjukat, miszerint a használatba vételi engedély megszerzése tekintetében a késedelem előre nem látható, önhibájukon kívüli és el nem hárítható okokra (gazdasági válság, banki hitelszerződés felbontása, funkcióváltás kényszere, hatósági ügyintézés elhúzódása) vezethető vissza, ehhez képest az adásvételi szerződés 8. pontja kifejezetten rögzíti, hogy a vevő késedelmébe nem számít bele a vis maior esemény, vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem.

A visszavásárlási jog gyakorlása során figyelembe vehető költségeket a tulajdonos január 14-én kelt levelünkre sem közölte, ezért azokat továbbra sem sikerült megismerni.

A visszavásárlási jog gyakorlása fedezetet igényel, amire 110.000.000,- Ft-ot javasolunk elkülöníteni. Ez tartalmazza az ingatlan bruttó vételárát, azaz 104.521.000,- Ft-ot, valamint az ingatlanra fordított hasznos költségek értékét, ami jelenleg nem ismert. Az ingatlan esetében hasznos költségek lehetnek: a kifizetett illeték, tervezési költség, ügyvédi költség, telekegyesítés költségei, illetve a vevő által fizetett költségek, valamint egyéb előre nem ismert tételek.

Az adásvételi szerződések tartalma szerint „A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az Önkormányzat a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során az Önkormányzat a vételárban a MANLÍRA Kft által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíti.”

Előzőek ellenére javasoljuk már az adásvétel során megtéríteni a MANLÍRA Kft részére a hasznos költségeket, mert:

- a folyamatos pályázati felhívás növeli az Önkormányzat jelen ingatlannal kapcsolatos kiadásait;
- az Önkormányzat más hasznosítási módot választ ki az ingatlanra vonatkozóan, akkor a költségeket azonnal meg kell fizetni;
- a jelenlegi gazdasági környezet nem kedvez az ingatlan értékesítésnek, illetve az ingatlan későbbi eladási ára nem lehet kevesebb, mint az, az érték, amelyen azt az Önkormányzat megvásárolta, ezért az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatát nem indokolt azonnal megkezdeni.

Az egyesített ingatlanok forgalmi értéke az Avant-Immo Kft által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 130.300.000,- Ft (88.100,- Ft/m²).

A visszavásárlási ár a megállapodástól függően bruttó 46.704,- Ft/m² (36.775,- Ft/m² + 9.929,- Ft Áfa) és 74.375,- Ft/m² (58.563,- Ft/m² + 15.812,- Ft Áfa) között terjedhet.

Előzőekben leírtak alapján megállapítható, hogy sikeres továbbértékesítés esetén 20.300.000,- Ft nyereség várható, a bizonytalanságot az előre nem ismert költségek nagysága és az időtényezők okozzák.

Az ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat visszavásárlási jogát megelőzően 87.780.000,- Ft összegre kertbiztosítéki jelzálogjog, ennek biztosítására 2011. december 15-ig a Magyarországi Volksbank Zrt javára vételi jog került bejegyzésre. A vételi jog gyakorlásának határideje már lejárt, de az ingatlan-nyilvántartásból még nem került törlésre. A visszavásárlási jogot követően, 6 m² és 22 m² területre vezetékjog, továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat javára 607.385,- Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy 2010. július 1. óta a Dobozi u. 45. szám alatti, 35407 hrsz-ú, felépítményes ingatlan, a Bacsó B. u. 17-21. szám alatti, 34853 hrsz-ú, 1812 m² alapterületű telekingatlan, a Magdolna u. 24. szám alatti, 35339 hrsz-ú 722 m² alapterületű telekingatlan, a Magdolna u. 28. szám alatti, 35341 hrsz-ú, 626 m² alapterületű telekingatlan, a Tolnai Lajos u. 23. szám alatti, 34934 hrsz-ú, 606 m² alapterületű telekingatlan esetében döntött az Önkormányzat értékesítésről. A pályázatok eredménytelenül zárultak.

A lefolytatott pályázatok alapján szerzett tapasztalatokból kiindulva, 2012. évben már telek bérbeadásra írt ki pályázatot az Önkormányzat. 5 db eljárásból 1 db telek bérbeadása történt meg pályázat során.

A Kisfalu Kft. jogi álláspontja szerint az Önkormányzat 2013. március 26. napjáig jogosult visszavásárlási jogával élni a fenti ingatlan vonatkozásában, amennyiben a visszavásárlásról szóló döntés 2013. március 26. napjáig kétséget kizáró módon kézbesítésre kerül a MANLÍRA Kft. ügyvezetője, Kapcsos Mátyás úr részére. A visszavásárlási ár a szerződés szerint a szerződésekben meghatározott vételár. A Polgári Törvénykönyv 296. §-a rendelkezik a beszámításról, mely alapján az Önkormányzat jogosult lehet a szerződésben meghatározott visszavásárlási árat csökkenteni a kötbérvétel összegével. Számolni kell azzal, hogy amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy él a visszavásárlási jogával, és a visszavásárlási árat úgy határozza meg, hogy levonja a kötbérigényét, úgy a MANLÍRA Kft. bírósághoz fordulhat. A MANLÍRA Kft. kérheti, hogy a kötbért mérsékelje a bíróság, és ebben az esetben, amennyiben helyt adna a bíróság a kérelmének, úgy lehetséges, hogy a mostani számításnál jóval kisebb összegű kötbér igényt lehet majd beszámítania a visszavásárlással kapcsolatosan és ebben az esetben a MANLÍRA Kft. jogosan követelheti a mérsékelt kötbérral csökkentett visszavásárlási árat (jogos felmondásnak ekkor már nem lenne helye, így ha az Önkormányzat szándékát megváltoztatná, azt csak jogellenesen teheti, tehát kártérítést kell fizetnie a MANLÍRA Kft.-nek). Ebben az esetben is számolni kell a bírósági eljárások elhúzódásával, mely annyit jelent, hogy az ingatlant nem lehet kiírni értékesítésre, és nem lehet az ingatlanon semmiféle fejlesztést sem végezni.

A 110.000 e Ft visszavásárlási keretösszegeből a nettó 86.614,2 e Ft fedezetéül a 2013. évi eredeti költségvetésben nem tervezett 2012. évi szabad pénzmaradványt jelöljük meg. Az áfa miután visszaigényelhető ezért a 23.385,8 e Ft bevételként és kiadásként is javasolt a költségvetésben megtervezni. Az eredeti költségvetésben nem tervezett szabad pénzmaradványt a 2013. március 10-ig elkészített számszaki beszámoló állami támogatások elszámolása támasztja alá.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásához szükséges költségvetési keret létrehozásával, valamint a visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../..... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 hrsz-ú, 1479 m² alapterületű telek visszavásárlására 110.000.000,- Ft összeget különít el.
- 2.) Az 1. pontban meghatározott vételárból 86.614,2 e Ft-ot a 2012. évi szabad pénzmaradvány terhére biztosít.

- 3.) a 11602 címen önként vállalt feladat bevételi áfa visszaigénylés előirányzatát, valamint a kiadás felhalmozási kiadáson belül az áfa előirányzatát 23.385,8 e Ft-tal megemeli.
- 4.) Felkéri a Polgármestert, hogy a 2012. évi pénzmaradvány elszámolásánál és felhasználásánál, valamint a 2013. évi költségvetésről szóló rendelet módosításánál a 1-3. pontban foglaltakat vegye figyelembe.
- 5.) a Budapest VIII., Vajdahunyad u. 5. szám alatti, 35602 hrsz-ú, 1479 m² alapterületű telekre, az Önkormányzat javára 2013. március 26-ig bejegyzett visszavásárlási jogával a 6.) pontban foglaltak szerint élni kíván.
- 6.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az Önkormányzat visszavásárlási igényét a tulajdonos felé jelentse be azzal, hogy a visszavásárlási jog gyakorlásának és az igény bejelentésének az a feltétele, hogy az a bejelentés időpontjában ismertek szerint – az általában elvárhatóság és a gondos eljárás követelménye alapján – vagyoni előnyt eredményezzen az Önkormányzat számára.

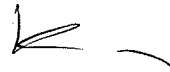
Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. március 20., 4. pont esetében 2013. május első testületi ülésének időpontja

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. március 19.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

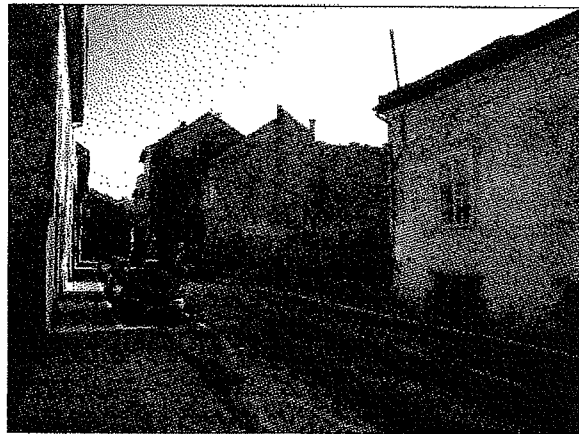
Melléklet: értékbecslés



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-email.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Vajdahunyad u. 5., Kisfaludy u. 14.
35602 hrsz alatti telekről



Budapest, 2013. március 19.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett telek forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

A telek mérete m ²	1.479
Övezeti besorolása: Józsefváros központ negyed	L1-VIII-2
Fajlagos forgalmi érték nettó Ft/m ²	88.100
A telek nettó forgalmi értéke Ft	130.300.000
Áfa 27%	35.181.000
A telek bruttó forgalmi értéke Ft	165.481.000



Bártfai László
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlan szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlan tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, a Kis Stáció utca közelében található. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan bejárata előtt kiépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A csapadékvíz-elvezetése megoldott.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz, villamos) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	MANLÍRA Ingatlanhasznosító Építőipari és Kereskedelmi Kft.
Telek területe	1479 m ²
Övezeti besorolás	L1-VIII-2
Tulajdoni lap III. rész	Keretbiztosítéki jelzálogjog 87.780.000 Ft, Magyarországi Volksbank Zrt.
	Vételi jog Magyarországi Volksbank Zrt.
	Visszavásárlási jog, Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat
	Végrehajtási jog 607.385 Ft dr. Susánszky Kornél
	Vezetékjog 22 m ² területre ELMŰ Hálózati Kft.

A tárgyi telket két, téglalap alakú terület egyesítésével alakították ki. A szélesebb, kb. 24 m utcafrontú telek a Vajdahunyad utcáról nyílik, kb. 41 m hosszú. Felszíne sík, kb. 0,3 m-rel magasabban van, mint a Kisfaludy u-i telek. Utóbbi kb. 12 x 40 m-es. A telkek utcafrontja bekerített, két oldalról az oldalhatárra épített szomszédos házak tűzfalai és téglakerítései határolják. A területen 3 db nagyobb fa, a Vajdahunyad u-i oldalon természetes növényű bokrok találhatók.

A telek hossz tengelyének tájolása K-Ny-i, felszíne hossz- és keresztirányban sík, 0,3 m-es tereplépcsővel. Az utcai közmű alapvezetékek közül a telekre semmilyen beállást nem alakítottak ki. A telek felszínéről nincs panoráma.

A telek felszínén kb. 3 m³ szemét és 1 m³ beton található.

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-2. A beépítés mértéke 60%, legnagyobb szintterületi mutatója 3,50 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 85%, a legkisebb zöldfelület mértéke 15%, az épület legkisebb építménymagassága 16 m, legnagyobb építménymagassága 23 m.

A telek beépíthetőségét a Kisfaludy utcai oldal keskenyebb alakja kedvezőtlenül befolyásolja.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, összehasonlító és maradványérték módszerrel is meghatároztuk. Figyelembe vettük a 26/2005. (VIII. 11.) sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban (Ingatlan Adatbank, TERINFO, OriGo) fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo® Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Közművesítetlen ingatlan Rosszul használható alak Szintkülönbség a telek két része között Szemét a telken

A maradványérték módszerrel meghatároztuk a felépíthető épület bruttó és nettó alapterületét, a kialakítható teremgarázs-helyek, lakások és üzletek méretét. Ezek nettó bekerülési költségét levontuk az értékesíthető területek nettó eladási árából. A különbség a telek nettó maradványértéke. A számítás során a befektető hasznát 10%-ban állapítottuk meg. Amennyiben a beruházó ennél magasabb haszonkulcsot szeretne elérni, a telek maradványértéke csökken, ellenkező esetben nő.

5.2. Telek érték meghatározása összehasonlító árak alapján

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	Cím	VIII. Vajdahunyad u. 5. 35602 hrsz	VIII. Vajdahunyad u.	VIII. Vajdahunyad u.	VIII. Baross u.	VIII. Futó u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		65.000.000	30.000.000	117.200.000	72.600.000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtalan alapterülete (m ²)	1.479	332	170	892	655
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	153.621	195.783	176.471	131.390	110.840
8	Ingtalan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2013.	2012.	2012.	2010	2010
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		65.000.000	30.000.000	117.200.000	72.600.000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	153.621	195.783	176.471	131.390	110.840
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,85
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	130.578	166.416	150.000	111.682	94.214
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		0,85	0,90	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	ua.	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,95	1,00	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált egységár (Ft/m ²)	110.433	127.662	128.250	100.793	85.028
45	Számított forgalmi érték, Ft	163.330.471				
46	Kerekített forgalmi érték bruttó Ft	163.330.000				
47	Afa tartalom Ft	34.723.701				
48	Nettó forgalmi érték Ft	128.606.299				

5.3. Telek érték meghatározása maradványérték módszerrel

		Eladási ár nettó Ft		
		Eladható területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Eladási ár Ft
1				
2				
3	Telek területe m ²	1479		
4	Beépíthető %	60		
5	Bruttó építmény terület m ²	887		
6	Nettó építmény terület m ²	754		
7	Szintszám	Földszint + 6 emelet		
8	Lakás	3.847	260.000	1.000.188.540
9	Üzlet	641	300.000	192.343.950
10	Teremgarázs hely db	35		
11	Teremgarázs hely Ft/db		1.500.000	
12	Teremgarázs Ft			52.500.000
13	Terasz, loggia m ² 70 db lakáshoz	210	130.000	27.300.000
14	Felszíni parkoló db	15	1.000.000	15.000.000
15	Összes bevétel nettó Ft			1.287.332.490
		Építési költségek nettó Ft		
		Eladható területek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Építési ktg. Ft
16				
17				
18	Lakás m ²	3.847	160.000	615.500.640
19	Üzlet m ²	641	160.000	102.583.440
20	Teremgarázs hely 30 db		1.120.000	33.600.000
21	Erkély, terasz m ²	210	40.000	8.400.000
22	Felszíni parkoló db	15	250.000	3.750.000
23	Közös, el nem adható területek m ²	673	100.000	67.320.383
24	Építési költség összesen nettó Ft			831.154.463
25	Haszon 10% Ft			83.115.446
26	Közművek díja Ft	3%		24.934.634
27	Műszaki ellenőri és szakértői díjak Ft	2%		16.623.089
28	Tervezési díjak Ft	5%		41.557.723
29	Beruházási tartalék Ft	4%		33.246.179
30	Kamatok az építkezés teljes idejére	10%		124.673.169
31	Összes költség nettó Ft			1.155.304.703
32	Maradványérték nettó Ft			132.027.787
33	Telek fajlagos nettó értéke Ft/m ²			89.268

5.4. Átlag számítás

Összehasonlító árak nettó Ft	128.606.299
Maradványérték nettó Ft	132.027.787
Átlag nettó Ft	130.317.043
Átlag kerekítve nettó Ft	130.300.000
Áfa 27 % Ft	35.181.000
Bruttó Ft	165.481.000



1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélesség	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-2	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0
L1-VIII-3	Z	500	18	60 s 75	3,50 s 4,00 ⁷³	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	14,0	19,5
L1-VIII-4	Z	500	18	60 s 70	3,50 s 4,00	80 100 ^[1]	20 0 ^[1]	12,5	16,0
L1-VIII-5	Z	500	18	50 s 75	3,50 s 4,00	70	20	12,5	19,5
L1-VIII-6	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0
L1-VIII-7	Z	500	-	65 s 80	4,50 s 5,00	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	25,0

s saroktelek esetén

^[1] mélygarázs létesítése esetén

L2-VIII jelű zárt sorú beépítésű városias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

23§

- (1) Az L2-VIII jelű építési övezetek területén
- Az építési övezet területén garázs, kereskedelmi rendeltetésű egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető.
 - Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet.
 - Az építési övezetben meglévő tetőtér új rendeltetésű egységet eredményező beépítése esetén a szintterületi mutató a keretövezetben megengedett értékig túlléphető.
- (2)⁷⁴ Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
L2	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélesség	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-VIII-1	Z	800	18	55 s 65	3,00 s 3,50	70 80 ^[1]	30 20 ^[1]	12,5	21,0

⁷³ 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész⁷⁴ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 13.§-a, hatályba lép 2011.10.19-én

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számai Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/110470/2013

2013.03.20

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35602 helyrajzi szám

Szektor : 5

1082 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 5.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	987 (m2) törlő határozat: 413/1/2008/08.02.11
Földrészlet területe változás előtt:	987 (m2) törlő határozat: 137686/1/2010/10.06.22
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatak	terület kat.t. jöv. osztály adat
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.Fil. ter. kat.j ha m2 k.Fi

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 38951/1/2007/06.12.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 42762/1994/1994.01.29
törlő határozat: 38951/1/2007/06.
jogcím: 1991. évi LXXXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38951/1/2007/06.12.11
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MANLIRA INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉPÍTŐPARI ÉS KEZELÉSI KFT.
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Futó utca 6.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 320879/1/2006/06.12.27
Keretbiztosítéki zálogjog 87 780 000 FT, azaz nyolcvanhétmillió-hétszáznyolcvanezer FT erejéig.
első zálogjogi ranghelyre.
jogosult:
név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.
cím: 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 7

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 320879/1/2006/06.12.27
Vételi jog 2011.12.15-ig
jogosult:
név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.
cím: 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 7

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 71458/2/2008/08.02.25
törlő határozat: 124441/1/2009/09.
Keretbiztosítéki zálogjog 1 962 691 377 FT, azaz egymilliárd kilencszázhatvankétfélmillió-hatszázkilencvenegyszer-háromszázhetvenhét FT erejéig.
jogosult:
név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.
cím: 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 7

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. 415.

Oldal: 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/110470/2013

2013.03.20.

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület: 35602 helyrajzi szám

Szektor : 52

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 71458/2/2008/08.02.25

törölő határozat: 12441/1/2009/09.

Vételi jog 2013.02.05-ig

jogosult:

név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.

cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 108074/2/2009/09.05.11

törölő határozat: 208116/1/2010/10.

Keretbiztosítási jelzálogjog 13 825 000 FT, azaz tizenhárommillió-nyolcszázhuszonezer Ft erejéig.

keretösszeg erejéig, második ranghelyen.

jogosult:

név: MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK ZRT.

cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 7

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 137686/1/2010/08.04.09

Visszavásárlási jog 2013.03.26-ig

Átjegyezve a Budapest, VIII. kerület 35611 helyrajzi számú ingatlanról.

jogosult:

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 137686/1/2010/10.06.22

- a T-84496 tiszta ténnyel alapján az ingatlan egyesítve a 35611 helyrajzi számú ingatlanal.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 76979/2/2011/11.04.07

Vezeték jog

6 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-204/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 154846/1/2011/11.10.11

Végrehajtási jog 607 385 FT, azaz hatszázhetezer-háromszáznyolcvanöt FT és járulékai erejéig Dr. Szászki Kornél álló bírósági végrehajtó 397.AV.9/11/7.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

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

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezeték jog

22 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal
Budapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/110470/2013

2013.03.20

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Balterület 35602 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

eles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik