Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 4.2. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 7-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35. szám alatti, 36583/0/A/53 helyrajzi számú garázshelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges
Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII., Szentkirályi utca 33-35. szám alatti, 36583/0/A/53 helyrajzi számon nyilvántartott, 13 m^2 alapterületű, 39/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti garázshelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2015. április 8. napján, határozott időre, 2019. december 31. napjáig bérleti szerződést kötött [redacted] magánszeméllyel. Bérlő a bérleményt gépkocsi tárolás céljára vette bérbe.

[redacted] bérlő 2015. szeptember 18. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el. A 13 m^2-es garázs megközelítése az utcáról nyíló kocsibejárón át az udvarról lehetséges. A garázs egy helyiséges, mennyezete boltíves, belmagassága 4,5 m, burkolata simított beton. A közművek közül csak a világításra szolgáló elektromos vezeték van kiépítve, ennek jelenlegi állapota nem üzemképes, zárlatos. A bejárást biztosító tömörfa szerkezetű két szárnyas kapu vetemedett, nyitása nehézkes, a természetes világítást biztosító fémkeretes ablak üvegezése hiányos. A helyiségben fűtés nincs.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) készítette el 2015. október 27-én. Az ingatlan forgalmi értéke **2.570.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 198.000,- Ft/m^2) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.570.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 13 m^2 alapterületű garázshelyiség esetében, az 55 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 364/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	22.000,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	3.809,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	2.187.417,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	378.721,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	**1.808.696,- Ft**
Forgalmi érték:	**2.570.000,- Ft**

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdés alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, ha a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35. szám alatti nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 2.000.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-

testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül is elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36583/0/A/53 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 33-35. szám alatti, 13 m^2 alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 2.570.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 7.

3) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. november 30.

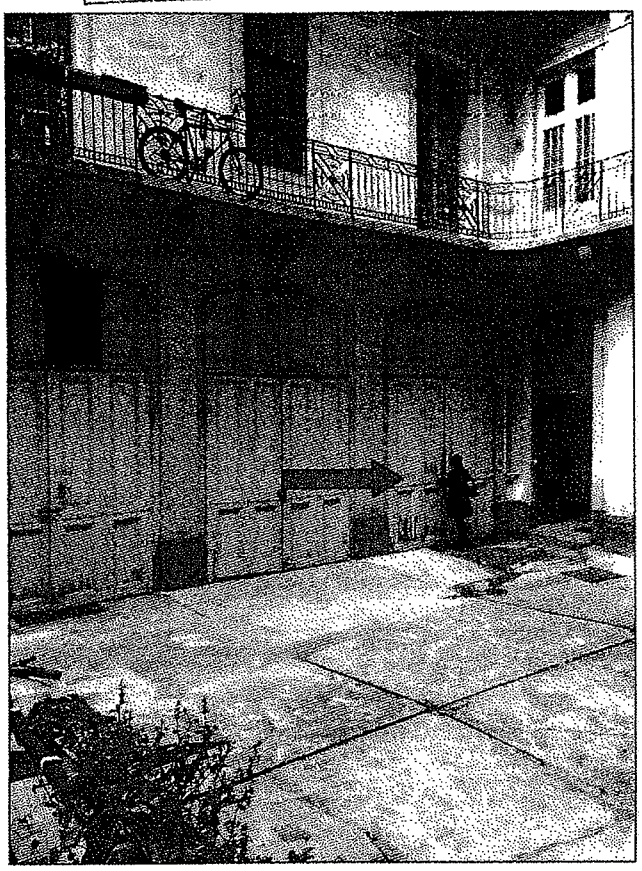
Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN	JÓVÁHAGYTA:
DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
2015 - 11 - 04
LHE-777/4/2015.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktató szám: M604/2015
Érk.: 2015 -11- 04

2015 NOV 05.
2015 NOV. 06



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1088 Budapest, Szentkirályi utca 33-35. sz. alatti garázsról

Garázs							6
Az értékelő társaság:			Euro-Immo Expert Kft.				
Szakértő(k) neve:			Bács György				
A vizsgálat időpontja:			2015.10.27.				
első vizsgálat	x	*éves felülvizsgálat*			*egyéb:*		
Megrendelő neve:			Tamás Gábor				

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		Garázs
Az ingatlan címe:		1088 Budapest, Szentkirályi utca 33-35. „fva."
Az ingatlan helyrajzi száma:		36583/0/A/53
Eszmei tulajdoni hányad		39/10000
Alapterület:		13 m^2
Forgalmi érték		
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:		2 000 000,- Ft LÁSD 5.
Piaci hozadéki megközelítés szerint:		2 000 000,- Ft OLD. FAVI
Egyeztetett (végső) piaci érték :	2.570.000	**2 000 000,- Ft**
Fajlagos egyeztetett garázs m2 ár	198.000/m²	154 000 ,- Ft/m2
Telekhányad ár 80 000.-Ft /m2 (eszmei hányad alapján), (telekméret: 1350 m2).		421 200,- Ft
A garázson értéknövelő felújítás:		nem

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/		**Átlagos /90-180 nap/**	x	Problematikus /180-360/		Nehéz /360- nap/	
erős kereslet		***kiegyensúlyozott piac***	*x*	*kínálati túlsúly*		*erős túlkínálat*	

Mellékletek *		
	1. Fotók	x
	2. Tulajdoni lap	x
	3. Alaprajz	x
	4. Társasház alapító okirat részlet	x

EURO-IMMO EXPERT KFT
1065 Budapest, Nagymező u. 4.

Az értékelő aláírása

Az értékelés 10 számozott oldalon, 1 példányban készült.

FAVIPOTT
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 2015. XII. 11.
Gódor László
Igazságügyi szakértő

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 33-35.
Helyrajzi száma:	36583/0/A/53
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	van
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	nem ismert
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker.– „Palota „ negyed
Megközelíthetősége:	szilárd úton, autóbusz, trolibusz, villamos, metró
Hasznosítás jelenlegi formája:	használt garázs
Legcélszerűbb hasznosítás:	garázs, raktár
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

A lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	1900
Az utolsó felújítás éve:	na.
Alapozás, szigetelés:	sávalap, -
Felmenő falazat, födémek:	tégla, acélgerendás téglaboltozatos
Tetőszerkezet, héjalás:	magas tető, cserépfedés
Külső felületek:	kőporos vakolat
Belső felületek:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fémkeretes ablak, fa bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	s.beton
Közművesítettség, komfortfokozat:	komfort nélküli (villany vezeték)
Szobaszám:	-
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot (%):	80 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	udvari fekvésű
Lift:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Palota" negyedben, a Szentkirályi utcában helyezkedik el. Az utca kis forgalmú (sétáló jellegű), környezetében a XX. század elején épült ingatlanok találhatóak.

A lakóház 1900-as évek első felében épült, zártsorú beépítéssel, belső udvarral, 1350 m2 nagyságú telken, egy fő és több mellék lépcsőházas kialakítással, pince + földszint + 4 emelet, + magastető szintekkel, sávalapra hagyományos technológiával. Az épületben ~51 db lakás, udvari földszintjén 4 db udvari 1 db utcai bejáratos garázs és raktár valamint a pinceszintjén több pincerekesz található. Az épület alatt tégla sávalap készült, a felmenő falazatok anyaga ugyancsak tégla. A pincefödém és a közbenső födémek téglával kombinált vasalt szerkezetek, a zárófödém anyaga fa. A függőfolyosók szerkezete, acéltartók közötti kő boltozat, állapotuk átlagos. Az épület tetőszerkezete fából készült állószékes tető. A héjalás anyaga cserépfedés. A lépcsőház és kapualj oldalfala festett kivitelű, átlagos állapotban. A kapualj és az udvarburkolat anyaga simított cement. Az utcai és udvari nyílászáró szerkezetek fából készültek. Az utcai és udvari homlokzatok vakolt - festett kivitelűek, állapotuk átlagos. A bádogos munkák horganyzott acéllemezből készültek, jó műszaki állapotúak. A kémények és a macskajárdák felújítottak. Az épület pinceszintje felújítandó állapotú. A 13 m2-es garázs, szemben állva a kapualjból az épület jobb sarkán helyezkedik el (az alaprajzon 53 sz.). Megközelítése az utcáról nyíló kocsi bejárón át az udvarról lehetséges. A garázs egy helyiséges, mennyezete boltíves, belmagassága: 4,5 m Burkolata: simított beton. A közművek közül csak a világításra szolgáló elektromos vezeték van kiépítve, ennek jelenlegi állapota, rossz, nem üzemel, mert zárlatos. A bejárást biztosító tömör fa szerkezetű két szárnyas kapu vetemedett, nyitása nehézkes, a természetes világítást biztosító fémkeretes ablak üvegezése hiányos. A helyiségben fűtés nincs. A garázs külön villanyórával nem rendelkezik. Összességében jó elhelyezkedésű, átlagos műszaki állapotú, piacképes ingatlan.

Piaci összehasonlító értékelés
Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	1088 Bp. Szentkirályi utca 33-35	Bp. VIII. ker. Corvin sétány	Bp. VIII. ker. Corvin sétány	Bp. VIII. ker. Futó utca	Bp. VIII. ker. Kálvin tér	Bp. VIII. ker. Szabó Ervin tér
Leírás	kb.:1900-ban épült, földszinti, udvari, komfort nélküli, közepes műszaki állapotú zárt garázs	teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítós bejutás	teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítós bejutás	teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítós bejutás	teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítós bejutás	teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítós bejutás
Redukált alapterület	13	12	15	20	24	19
Telekméret	0	0	0	0	0	0
Ár / Kínálati ár		3 000 000 Ft	3 300 000 Ft	3 500 000 Ft	3 900 000 Ft	3 500 000 Ft
Fajlagos érték	198.000/m²	250 000 Ft	220 000 Ft	175 000 Ft	162 500 Ft	184 211 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület	188.300/m²			5%	5%	5%
Szerkezet						
Elhelyezkedés, megközelítés	kézi nyitású kapu	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot,	építés éve	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Hasznosíthatóság						
Kocsibeálló hiánya						
Zárt önálló garázs	198.000/m²	5%	5%	5%	5%	5%
Épület kora						
Kocsibeálló nélkül						
Összes módosítás		-25%	-25%	-20%	-20%	-20%
Módosított alapár	153 974 Ft	187 500 Ft	165 000 Ft	140 000 Ft	130 000 Ft	147 368 Ft
Módosított alapár kerekítés után	154 000 Ft 198.000/m²					

TEREMGARÁZZSAL SZEMBEN NEM INDOKOLT E.CS.

Az ingatlan értékének meghatározása

	m^2 ×			Ft/m^2 =	Ft
Garázs	13 m^2 ×	100 % =	13 m^2		Ft
	m^2 ×	100 % =	m^2		
	m^2 ×	100 % =	m^2		Ft
	13 m^2 ×	100 % =	13 m^2		Ft
Összesen:	13 m^2		13 m^2 ×	154 000 Ft/m^2 =	2 002 000 Ft

Kereken: 2,0.- M Ft

Hozam elvű számítás

Jelenlegi használat		Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva		m^2 × Ft/m^2 × 12	0
Piaci adatok szerint számolva		13 m^2 × 1 300 Ft/m^2 × 12	202 800
Kihasználtság			90 %
Figyelembe vehető bevétel			182 520 Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	3 %-a	5 476 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	2 %-a	3 650 Ft
Felújítási költségalap	Pótlási ktg.	1 %-a	1 825 Ft
Egyéb költségek			Ft
Éves üzemi eredmény			171 569 Ft
Tőkésítési ráta			8,5 %
Tőkésített érték			2 018 456 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)			Ft
Az ingatlan hozadéki értéke			**2 000 000 Ft**

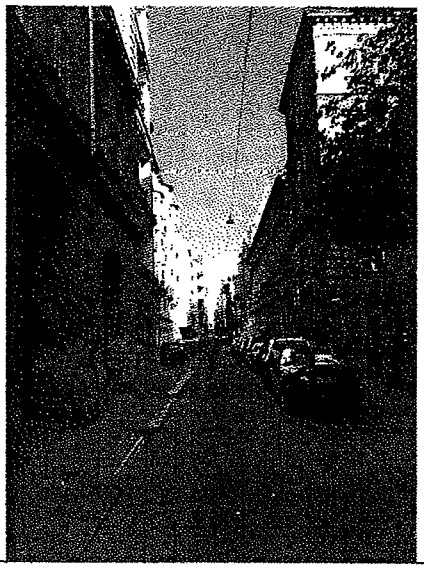
Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító értéket 100% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy ez tükrözi leginkább a valós forgalmi értéket.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):	**2 000 000,-Ft**

FOTÓK



01 Utcakép

Euro-Immo Expert Kft.

02 Utcakép a bejárati kapuval

03 A bejárat látképe

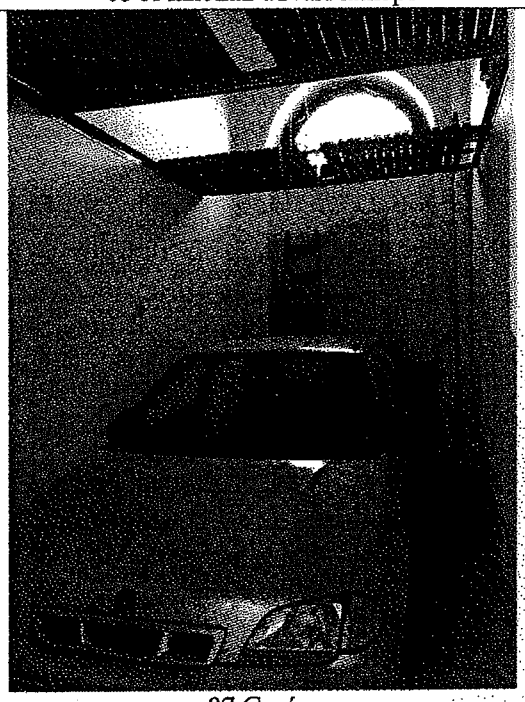
Euro-Immo Expert Kft.

04 Kapualj

05 A lakóház udvari látképe

Euro-Immo Expert Kft.

06 A garázs látképe



07 Garázs

Euro-Immo Expert Kft.