

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

43.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. február 13-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számú egyéb helyiségre készült értékbecslés felülvizsgálata iránti és az eladási ajánlat meghosszabbítására vonatkozó kérelem

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az előterjesztés tárgyát képező, Budapest VIII. kerület, József körút 9. (Somogyi Béla utca 8.) szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott 69 m² alapterületű egyéb helyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1141/2016. (XI. 14.) számú határozatában a nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést adott, és hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó Somogyi É-trend Kft. bérlő (székhely: 1088 Budapest, József körút 9. földszint 7.; adószám: 23867527-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 982095; képviseli: Kis Pál ügyvezető) részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 35.627.929,- Ft vételár közlése mellett. (A bérlő 2014. október 28-án benyújtott vételi kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 60/2015. (I.26.) számú döntése alapján 26.984.971,-Ft vételár közlése mellett küldte meg irodánk az eladási ajánlatot, adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.)

A József körút 9. szám alatti lakóház Somogyi Béla utcai oldalán elhelyezkedő ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. október 12-én. Az ingatlan forgalmi értéke 35.627.929,- Ft összegben 516.347- Ft/m²) került megállapításra és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által jóváhagyásra.

Az 1141/2016. (XI. 14.) számú határozat alapján Társaságunk a 2016. november 16. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte a Somogyi É-trend Kft. bérlő részére, amelyet 2016. november 24. napján címzett kézhez vett.

A bérlő 2016. december 02. napján kelt kérelmében az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását kérte. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a szóban forgó ingatlanra vonatkozó eladási ajánlati kötöttségét egy alkalommal, 2017. január 23. napjáig meghosszabbította. 2017. január 23.

[Handwritten signature]

napján az ügyvezető ismét kérte az ajánlati kötöttség határidejének meghosszabbítását. A további hosszabbítás a Tisztelt Bizottság döntése alapján lehetséges.

Az ingatlanra a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) havonta 20.355,- Ft közös költség kifizetését teljesít, a bérlő által fizetendő bérleti díj 151.635,- Ft + ÁFA/hó.

Javasoljuk az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítani.

Kis Pál ügyvezető 2016. december 6-án kelt kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát kérte, kérelmében többek között az alábbiakat rögzítette:

„A Somogyi É-trend Kft. három éve bérlője a helyiségnek. Az átadás-átvétel során készült jegyzőkönyv szerint a helyiség használatra nem alkalmas, teljes felújításra szorul.....

Az alaposabb feltárást követően kiderült, hogy a meglévő közművek, burkolatok, villamos hálózat, nyílászárók hőtartása, fűtésrendszer használhatatlan, nem felel meg a hatályos követelményrendszernek a vendéglátás területén..... A felújítás folyamata közben derültek ki további problémák, pl.: esővíz csatorna részben a falazatot áztatta, a víznyomó-hálózat falszakaszokat áztatott fel...stb. Az üzlet műszaki állapotának fenntartása rengeteg energiát, költséget emésztett fel.

Első ízben 2014. évben fordultunk megvásárlási szándékkal az Önkormányzat felé, az ajánlat akkor 27 millió forint volt. Az értékbecslő az akkori állapotot mérte fel, vagyis egy teljesen felújított, igényes vendéglő állapotáról szólt. Az akkori lehetőségeink nem tették lehetővé a vásárlást.

Folytattuk a szakmai munkánkat, nőtt a forgalmunk, kialakult a törzsközönségünk. Kulturált nyári teraszt üzemeltettünk, nagy sikerrel, bár annak díjazásának alapja kettő darab parkolóhely teljes napi díja és még a hétvégén közterület foglalási díjak.... mindent megtettünk a környezet felemeléséért.

2016. évben ismét benyújtottuk vételi kérelmünket, új ajánlatuk 35,5 millió forint.

Társaságunk 12 millió forintot fordított felújítási és karbantartási munkákra. Jó bérlője, gondos gazdája és üzemeltetője az ingatlannak, pontosan fizeti a bérleti díjakat, konfliktusok nélkül működteti a házban a vendéglőt, valódi értéknövekedést generál úgy a házban, mint a környéken.

Úgy érezzük, hogy ekkora ár érvényesítésével az Önkormányzat mások által befektetett értékekkel jogtalanul gyarapodna.

Kérjük Önöket, hogy fenti észrevételeink alapján egy kedvezőbb vételárat szíveskedjenek megállapítani.”

A kérelem alapján megbíztuk Társaságunk szakértőjét az értékbecslés felülvizsgálatával, aki a panaszos levélre felülvizsgálatot végzett, amely szerint azt változatlan formában és értékben fenntartja.

Független szakértőnk (Mozaik 8 Kft., Gódor László) a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában többek között az alábbiakat rögzítette:

- „Az értékbecslések felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz.
- A két forgalmi érték közötti 30 % változást (emelkedést) elsősorban az elmúlt két év ingatlanpiaci jelentős áremelkedés és a kereslet növekedése okozta.
- a bérlői értéknövelő beruházások összegének levonásához szükséges előzetes megállapodás, jóváhagyott költségvetési iratok nem állnak rendelkezésre.
- Figyelembe véve az övezetet, a ház és a helyiség értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, és a helyiség környezetében értékesített ingatlanok fajlagos értékeit, a

felülvizsgálat során jóváhagyott 35.627.929,-Ft forgalmi érték reális, jól tükrözi az értékelte ingatlant.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.”

A 2013. március 27-én aláírt bérleti szerződés 21. pontja rögzíti az alábbiakat: A Bérelő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást. Bérelő tudomásul veszi, hogy bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka, beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is, ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt megállapodás alapján van helye. A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő részére pénzösszeg visszafizetésére, ha a beruházáshoz, vagy értéknövelő munkákhoz előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és abban a felek írásban megállapodtak.

Megállapodás a bérelő és a bérbeadó között nem született.

A fenti indokok figyelembevételével – a független szakértő állásfoglalása értelmében – a panaszos levélben foglaltakra tekintettel az eredeti értékbecslésben rögzített 35.627.929,- Ft forgalmi érték csökkentése sem műszakilag, sem az alkalmazott árképzés miatt nem indokolt.

Az ajánlati kötöttség határidejének további hosszabbítása a Tisztelt Bizottság döntése alapján lehetséges.

Javasoljuk az eladási ajánlat ajánlati kötöttségét a határozat kézhezvételétől számított 30 nappal meghosszabbítani.

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a szóban forgó ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat ajánlati kötöttségének meghosszabbításáról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, 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 hatásköre.

A Rendelet 13.§ (2) bekezdése értelmében az ajánlati kötöttség a kézhezvétel napján kezdődik és 30 napig tart. Az ajánlati kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal 30 nappal a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése nélkül a vagyongazdálkodó szervezet meghosszabbíthatja. További egy alkalommal történő hosszabbításról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

A Rendelet 11.§ (2) bekezdése szerint: ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmet a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

14. § (1) A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő helyiség, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni, hogy az értékbecslés időpontjában érvényes forgalmi értékében milyen hányadot képviselnek a bérlő – az értékbecslés időpontjától visszamenőlegesen számított hét éven belül – elvégzett azon beruházásai, amelyeket a jelen rendelet alapján a bérlő javára figyelembe kell venni. Az értékbecslés elkészítése során csak azokat az értéknövelő beruházásokat kell felmérni, amelyeket a bérbeadásról való megállapodás (a bérbeadó engedélye alapján) az a bérlő végzett, aki a helyiségnek az értékbecslés időpontjában a bérlője.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása alól a bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat és hozzájárulhat a hét évnél régebben végzett, valamint a bérlő jogelődje által végzett értéknövelő munkálatok forgalmi értéket befolyásoló hatásának megállapításához is, ha a (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása a bérlővel szemben tisztességtelen üzleti magatartást valósítana meg.

(4) Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkát végzett.

(6) Az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy az Ltv. alapján az épület egyes elemeinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni.

(7) Nem vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(8) Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett (és kell) a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie [(6) és (7) bekezdés] a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, vagy a bérbeadó a munkálatok tulajdonosi engedélyezése során úgy nyilatkozott, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek megtéríti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

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) a Budapest VIII. kerület, József körút 9. szám alatti, 36410/0/A/9 hrsz-ú, 69 m² alapterületű egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatosan hozott 1141/2016. (XI.14.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat nem módosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2017. február 13.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontjában foglaltakról és az ajánlati kötöttségnek az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése alapján történő meghosszabbodásáról tájékoztassa a bérlőt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. február 13.

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, 2017. február 07.

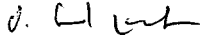

Bozsik István Péter

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ 2017 FEBR 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANÁDA-RIMÁN EDINA


SOOS GYÖRGY

JEGYZŐ 2017 FEBR 07. A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Feljegyzés

Czuppon Zsolt
mb. irodavezető

Készült: Budapest VIII. József krt. 9. (Somogyi Béla u. 8.) földszint + galéria HRSZ: 36410/0/A/9
szám alatti helyiség, értékbecslés felülvizsgálattal kapcsolatos
panaszos levélről (SOMÉT Kft.)

Értékbecslő: Bártfai László ingatlanforgalmi szakértő

1. Értékbecslés dátuma:	2014. 11. 25.	forg. érték: 26.984.971- Ft fajl. érték: 391.087- Ft/m²
2. Értékbecslés dátuma:	2016. 10. 12.	forg. érték: 35.627.929- Ft fajl. érték: 516.347- Ft/m²
Felülvizsgálati jóváhagyás dátuma:	2016. 10. 17.	forg. érték: 35.627.929- Ft fajl. érték: 516.347- Ft/m²


A panaszos levélben foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakat rögzítem:

- 1, Az eredeti értékbecslések újbóli felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésekben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz, a ház és a helyiség műszaki állapota az értékbecslés alapján ismert. Helyszíni szemle megtartását nem tartom indokoltnak.
- 2, A két forgalmi érték közötti 30 % változást (emelkedést) elsősorban az elmúlt két év ingatlanpiaci jelentős áremelkedés és a kereslet növekedése okozta.
- 3, Az értékbecslésben lévő alacsonyabb értékű hozam alapú érték meghatározás tájékoztató jellegű, feltételezett forgalmi és költségadatok alapján készült. A tulajdonos Önkormányzat forgalmi érték meghatározással kapcsolatos elvárásainak megfelelően a forgalmi értéket elsődlegesen összehasonlító árképzési módszerrel kell meghatározni.
- 4, A bérleti érték növelő beruházások összegének levonásához szükséges előzetes megállapodás, jóváhagyott költségvetés iratok nem állnak rendelkezésre.

Figyelembe véve az övezetet, a ház és a helyiség értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, és a helyiség környezetében értékesített ingatlanok fajlagos értékeit, a felülvizsgálat során jóváhagyott 35.627.929- Ft. forgalmi érték reális, jól tükrözi az értékelt ingatlant.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.

Budapest 2016. 12. 19.


Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Józsefvárosi gazdálkodási Központ zrt

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

ügyszám: 593/2016.....

Felülvizsgálati kérelem

Somogyi É-trend kft

48 8016. 12. 01
LHE Nagy
2016. 12. 07.
0090

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátum: 2016 DEC 06	Hi:
Iktatószám: LHE-743	1/2016
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

A somogyi É-trend kft/továbbiakban SOMÉT/ három éve lett a bérlője a Somogyi béla u 8 szám alatti önkormányzati helyiségnek. Az átadás átvétel során készült jegyzőkönyv szerint a helyiség használatra nem alkalmas, teljes felújításra szorul. Miután nem terveztünk funkcióváltást, nem kellett engedélyeztetni, és egyeztetni a felújítási folyamatot, épületszerkezeti átalakítást sem végeztünk.

Az alaposabb feltárást követően kiderült, hogy a meglévő közművek, burkolatok, villamos hálózat, nyílászárók hőtartása, fűtésrendszer használhatatlan, nem felel meg a hatályos követelményrendszernek, a vendéglátás területén. Érdeklődésünkre Önöktől azt a választ kaptuk, hogy nem sok esély van a felújítás költségeinek bérbeszámítással történő elszámolásának, miután az számításaink szerint meghaladta a tízmillió forintot.

A felújítás folyamata közben derültek még ki további problémák, pl esővizcsatorna, részben a falazatot áztatta, a víznyomohálózat falszakaszokat áztatott fel... stb. Ezen hibák miatt hónapokkal később tudtuk csak megkezdeni az üzemelést.

A megnyitó végül is 2013 novemberben megtörtént..... azóta is rengeteg energiát, költséget emésztett fel az üzlet fenntartása... ezen a környéken még nem telepedett meg az igényes vendéglátás... ezen dolgozunk.. hogy a Somogyi utca az izek utcéja legyen, ezzel valóban fel fog értékelődni a környezet, amely majd tényleg valóságos haszontermelővé válik...

Első ízben 2014 év végén fordult a SOMÉT Önökhöz vásárlási szándékkal...

az Önök ajánlata akkor kb 27 millió forint volt... az értékecslő a pillanatnyi állapotokat mérte fel, ami egy teljesen felújított, igényes vendéglő állapotáról szólt...

Akkori lehetőségeink nem tették lehetővé a vásárlást, de szóban jeleztük, hogy szerintünk túlzó volt az értékelés... ebben maradtunk akkor...

Folytattuk a szakmai munkánkat, és egyre jobban nőtt a forgalmunk, kialakult a törzsközönségünk is... Engedélyek birtokában kulturált nyári teraszt üzemeltettünk, nagy sikerrel... egyébként a terasz díjazásának alapja a kettő db parkolóhely teljes napdíja és még a hétvégén közterület foglalási díjak... Ebből azért érzékelhető, hogy a SOMÉT mindent megtett a környezetének felemeléséért...

A SOMÉT ügy határozott 2016 októberében, hogy ismét ajánlatot kér helyiség megvásárlására...

Az új ajánlatuk 35.5 millió forint lett..... Ezen teljesen elképedtünk..... kettő év alatt semmilyen értékben nem fejlesztett az Önkormányzat az üzlethelyiségben... hogyan keletkezett ilyen mértékű értéknövekedés?

A SOMÉT három év alatt kb 12 millió forintot fordított felújítási, és karbantartási munkákra az Önök tulajdonában. „JÓ bérlője, gondos gazdája, és üzemeltetője az ingatlanoknak... pontosan fizeti a bérleti díjakat, konfliktusok nélkül működteti a Házban a vendéglőjét.... Ezzel valódi értéknövekedést generál úgy a házban, mint a környéken.

Ugy érezzük, hogy ekkora ár érvényesítésével, az Önkormányzat mások által befektetett értékkezel jogtalanul gyarapodna....

Az értékecslő összehasonlításként József köruti, Mikszáth téri, Üllői uti árakat vett figyelembe....

Szerintünk azok mind főutvonali, nagyobb továbbfejleszhető ingatlanok, ott már kialakult a kereskedelmi kultúra, nagy forgalmu környékek... a Somogyi utca talán egy két év múlva kezd majd beérni, amennyiben a közlekedést szabályozzák, stb. A mi üzletünk 69 nm ekkora helyiségnek korlátozottak a lehetőségei, a forgalmát nem lehet növelni, így haszontermelőképesége véges....

a galériát is A SOMÉT alakította át szakszerűen, a vendéghely növelés céljából...

Az értékecslés 5.4 pontjában DFEV módszer szerinti tőkésített érték kb 26.5 millió forint...

Kérjük Önöket, hogy a fenti észrevételeink alapján, részünkre egy kedvezőbb vételárat állapítsanak meg, mely közelít a 2014-es árhoz.....

1/16

Kedvező döntésük esetén, minimum tíz évig vállaljuk a mostani vendéglátási tevékenység fenntartását..

Egyébiránt a cégünk székhelye, és ügyvezető-tulajdonosának lakcíme is józsefvárosi....

Tisztelettel

Kis Pál
Somogyi É-trend kft

Budapest 2016 nov 28

