

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.4.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 11-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, 35044/0/A/2 helyrajzi számú műhely helyiségre készült értékbecslés felülvizsgálata iránti kérelem

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt mb.
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: szakértői feljegyzés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, 35044/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m² alapterületű földszinti műhely helyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1284/2018. (XII. 17.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlő (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 81. II. emelet 20.; adószám: 60315908-2-42; nyilvántartási szám: 20286006) részére történő eladási ajánlat megküldéséhez 12.400.000,- Ft vételár közlése mellett.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Kószó Ádám) készítette el 2018. július 4-én. Az ingatlan forgalmi értéke 12.400.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 387.491,- Ft/m²) került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra.

A határozat alapján Társaságunk a 2019. január 8. napján kelt eladási ajánlatot megküldte a bérlő részére, amelyet 2019. január 24. napján vett kézhez. 2019. február 13-án bérlő kérte az eladási ajánlat ajánlati kötöttségének 30 nappal történő meghosszabbítását. Társaságunk az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdésének figyelembevételével az eladási ajánlatot 2019. március 25. napjáig meghosszabbította.

Puka Eduárd 2019. február 1-jén kelt kérelmében a forgalmi érték felülvizsgálatát, a vételár 9.500.000,- Ft összegben történő megállapítását kérte az alábbiak szerint:

- „a helyiség egy utcafronti nyílással rendelkezik, elrendezéséből adódóan korlátozott hasznosítási lehetőségekkel bír
- a műhelyként nyilvántartott helyiséget jelenleg is rendeltetés szerint, kávépörkölő műhelyként és alapanyag raktárként használjuk. A továbbiakban is ezt a tevékenységet szeretnénk itt folytatni, kibővítve az OUTSIDE THE BOKSZ COFFEE Kft. által bérelt szomszéd helyiségben kávékóstoló-, bemutatóteremmel. Ezzel egy új élményszolgáltatás jönne létre, ami a környékre pozitív hatással lehetne.
- jelenleg a helyiségben nincs kiépítve fűtési rendszer, a nyílászárók, redőny felújítandó, a környezet köztisztaság és biztonság tekintetében pótlólagos erőfeszítéseket igényel az itt bármilyen tevékenységet folytató bérlő részéről.
- az ajánlott ár mellett a bérleti díj és a közös költség figyelembevételével az eladás az Önkormányzat részére megtérül.”

4.4.

Mindezeket összefoglalva kéri a vételár 9.500.000 Ft-ra történő csökkentését.

A kérelem alapján megbíztuk Társaságunk független szakértőjét, Bártfai Lászlót az értékbecslés felülvizsgálatával, aki a levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbiakat rögzítette:

„A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII.1) PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet és az EVS 2016. szabvány alapján készült. A megállapított forgalmi érték a szakvélemény 4. oldal összehasonlító táblázata szerint a valós forgalmi értéket tükrözi. Figyelembe véve az övezetet, a ház és a helyiség értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, az összehasonlító árak átlaga az alkalmazott értékmódosító tényezőkkel jól tükrözi az értékelt ingatlant, ennek csökkentése nem indokolt.

A földszinti helyiség forgalmi értéke jelen műszaki állapotnak megfelelően 12.400.000,- Ft, az 387.491.-Ft/m² fajlagos árnak felel meg 32 m²-ra vetítve.

Fenti indokok figyelembevételével az értékbecslésben rögzített 12.400.000,- Ft forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.”

A fenti indokok figyelembevételével – a független szakértő állásfoglalása értelmében – a bérlő levélben foglaltakra tekintettel az eredeti értékbecslésben rögzített 12.400.000,- Ft forgalmi érték csökkentése sem műszakilag, sem az alkalmazott árképzés miatt nem indokolt.

II. A betérés 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

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.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján 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.

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

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2019. (III. 11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII. kerület, József utca 46. szám alatti, 35044/0/A/2 hrsz-ú, 32 m² alapterületű műhely helyiség Puka Eduárd egyéni vállalkozó bérlő részére történő elidegenítésével kapcsolatosan hozott 1284/2018. (XII.17.) számú határozatát változatlanul fenntartja, a vételárat (12.400.000,- Ft) nem módosítja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2019. március 11.

- 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 meghosszabbításáról tájékoztassa a bérlőt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. március 16.

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, 2019. március 5.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Feljegyzés

Tárgy: VIII. József u. 46. 35044/0/A/2 műhely értékbecslése

A VIII. József u. 46. 35044/0/A/2 műhely forgalmi értékbecslését 2018. július 04-i fordulónappal az URBS Ingatlan Kft. készítette.

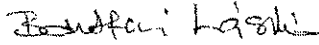
A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997 (VIII. 1) FM rendelet és az EVS 2016. szabvány alapján készült.

A megállapított forgalmi érték 12.400.000.- Ft, ami 387.491.- Ft/m² fajlagos érték.

Az értékbecslést Puka Eduard 2019. 02.01. keltezésű levele nyomán ismételten felülvizsgáltam. A megállapított forgalmi érték a szakvélemény 4. oldal összehasonlító táblázata szerint a valós forgalmi értéket tükrözi. Az értékbecslés 2019. január 04-ig volt érvényes, utána aktualizálni kell, vagy új értékbecslést kell készíteni. A környékbeli ingatlanok forgalmi értéke folyamatosan emelkedik, áremelkedés valószínűsíthető.

Budapest, 2019. február 26.

Üdvözlettel:


.....
Bártfai László
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

01
h

91

