

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.14sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16. szám alatti, 34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség 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, cégkivonat, megtérülés számítás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

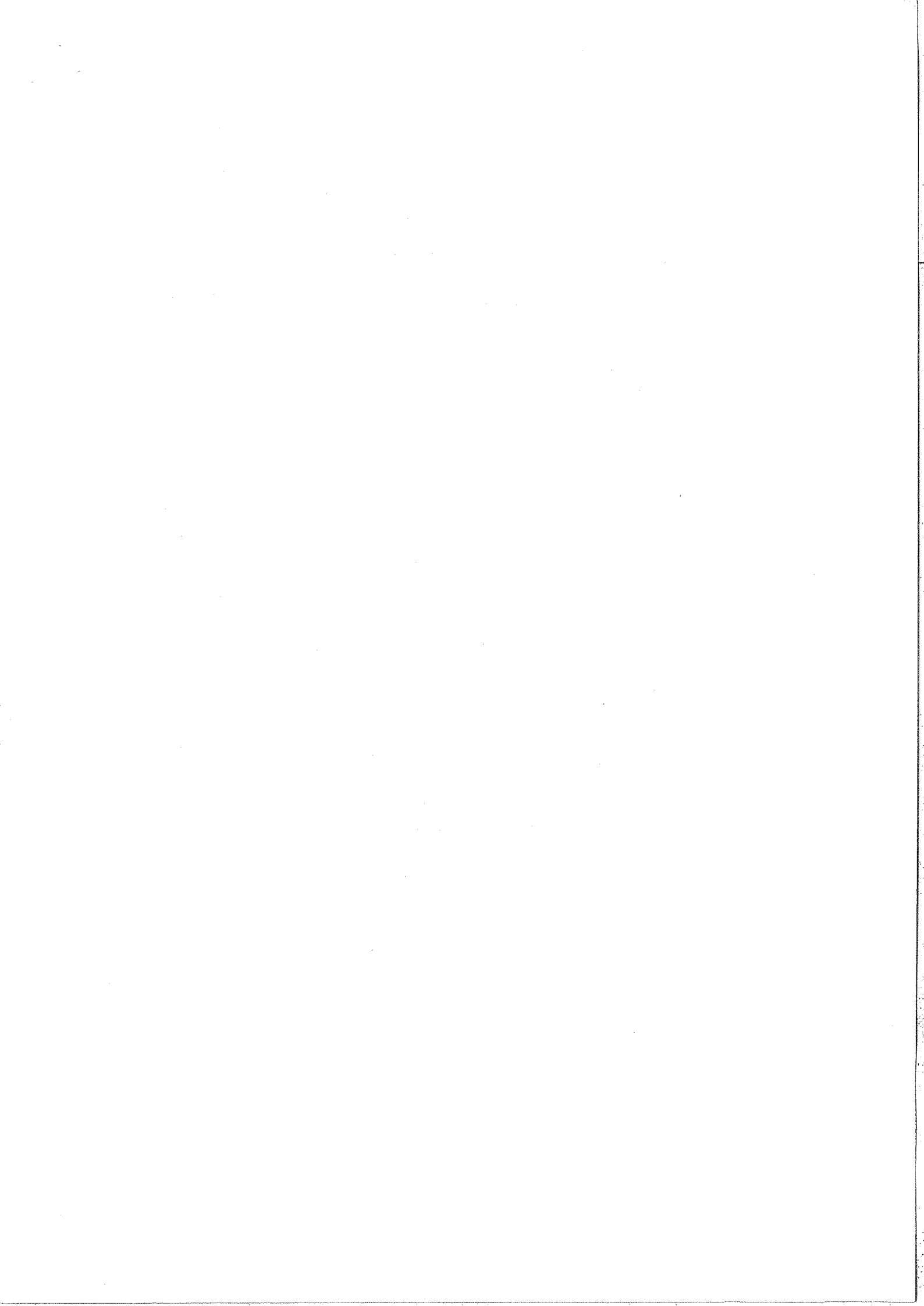
I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16 szám alatti, 34676/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 73 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 114/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1999. május 25. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezettel. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 53.; adószám: 10188125-2-42; cégjegyzékszám: 01 02 051283; képviseli: Sárköziné Podmaniczky Mária vezető tisztségviselő) A helyiséget a bérlő üzlet céljára használja. A bérleti díj a bérlő kérésére csökkentésre került – a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel az eredetileg megállapított 93.468,- Ft helyett a bérlő által kérelmezett szakaszos bérleti díj került elfogadásra az alábbiak szerint: 2013. október 01. napjától 2014. szeptember 30. napjáig 56.080,- Ft + ÁFA, 2014. október 01. napjától 2015. szeptember 30. napjáig 65.428,-Ft/hó +ÁFA, 205. október 01. napjától 2016. szeptember 30. napjáig 70.101,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj került meghatározásra a 2013. november 4. napján aláírt, a hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti bérleti szerződésben (mivel a korábban megkötött bérleti szerződés a hatályos rendeletben foglaltaknak nem felelt meg).

A Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet képviseletében Sárköziné Podmaniczky Mária vezető tisztségviselő 2015. november 25. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyedben helyezkedik el környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzleti ingatlanok találhatóak. A fodrászüzlet bejárata a Népszínház utcáról nyílik, üzlettér, kozmetika, közlekedők, konyha, WC helyiségekkel. A fűtést gázkonvektor biztosítja, a meleg vizet gázbojler. A falak műanyag lambériával burkoltak, festettek, helyenként a burkolat mögött vakolat nélküli, felújítandó állapotúak.

[Handwritten signature]



Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. január 27-én. Az ingatlan forgalmi értéke **15.700.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 215.000,- Ft/m²) került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **15.700.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 73 m² alapterületű üzlethelyiség, a 100 albetétből álló társasház egyik önálló albetéte. A Társasház 6 db önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkezik, melyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 553/10.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező figyelembevételével.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	70.101,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	14.600,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	8.800.939,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.832.980,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.967.959,- Ft
Forgalmi érték:	15.700.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

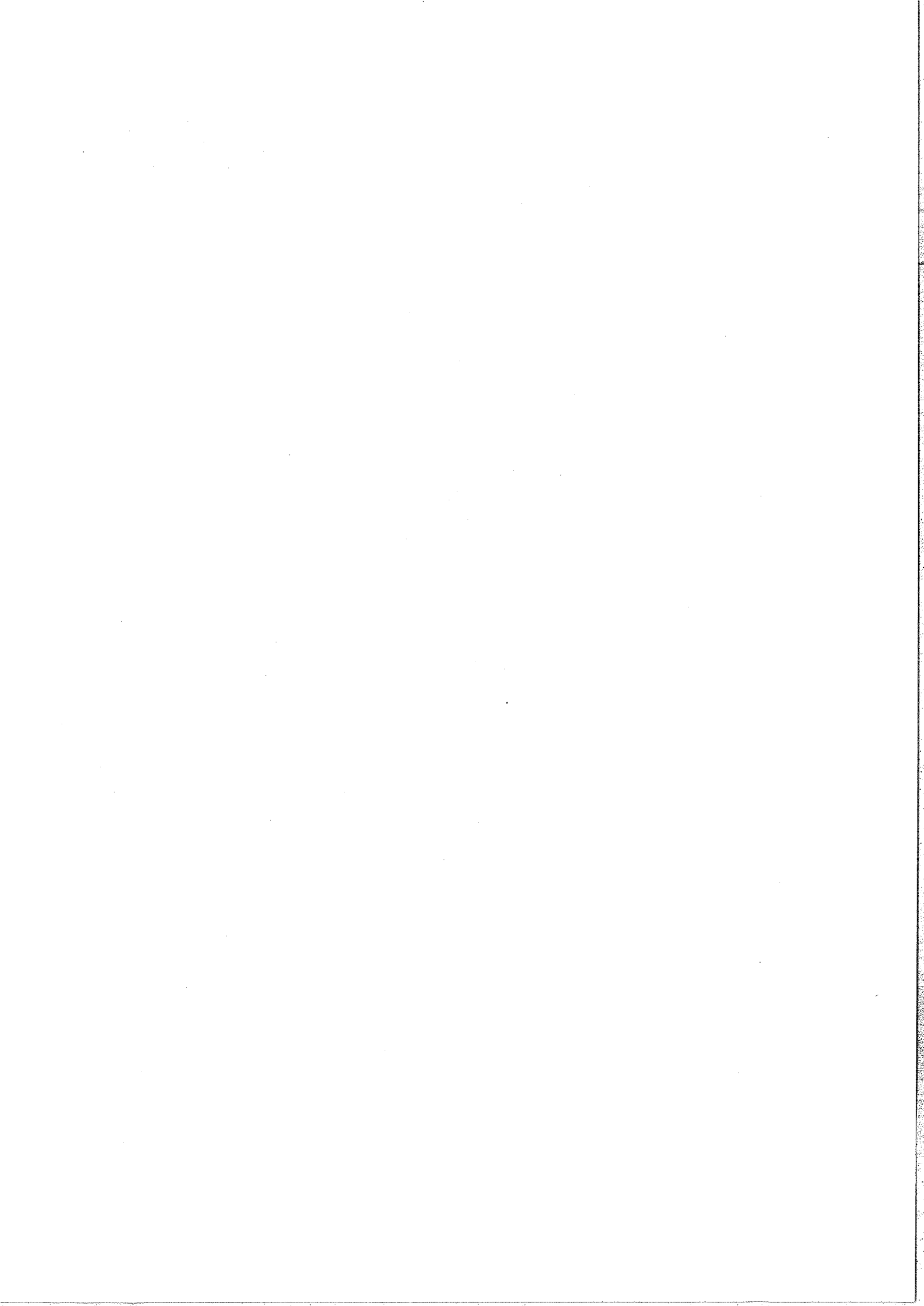
Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34676/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Népszínház utca 16. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 73 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 15.700.000,-Ft összegben történő közzlése mellett.

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 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

A 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.

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

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

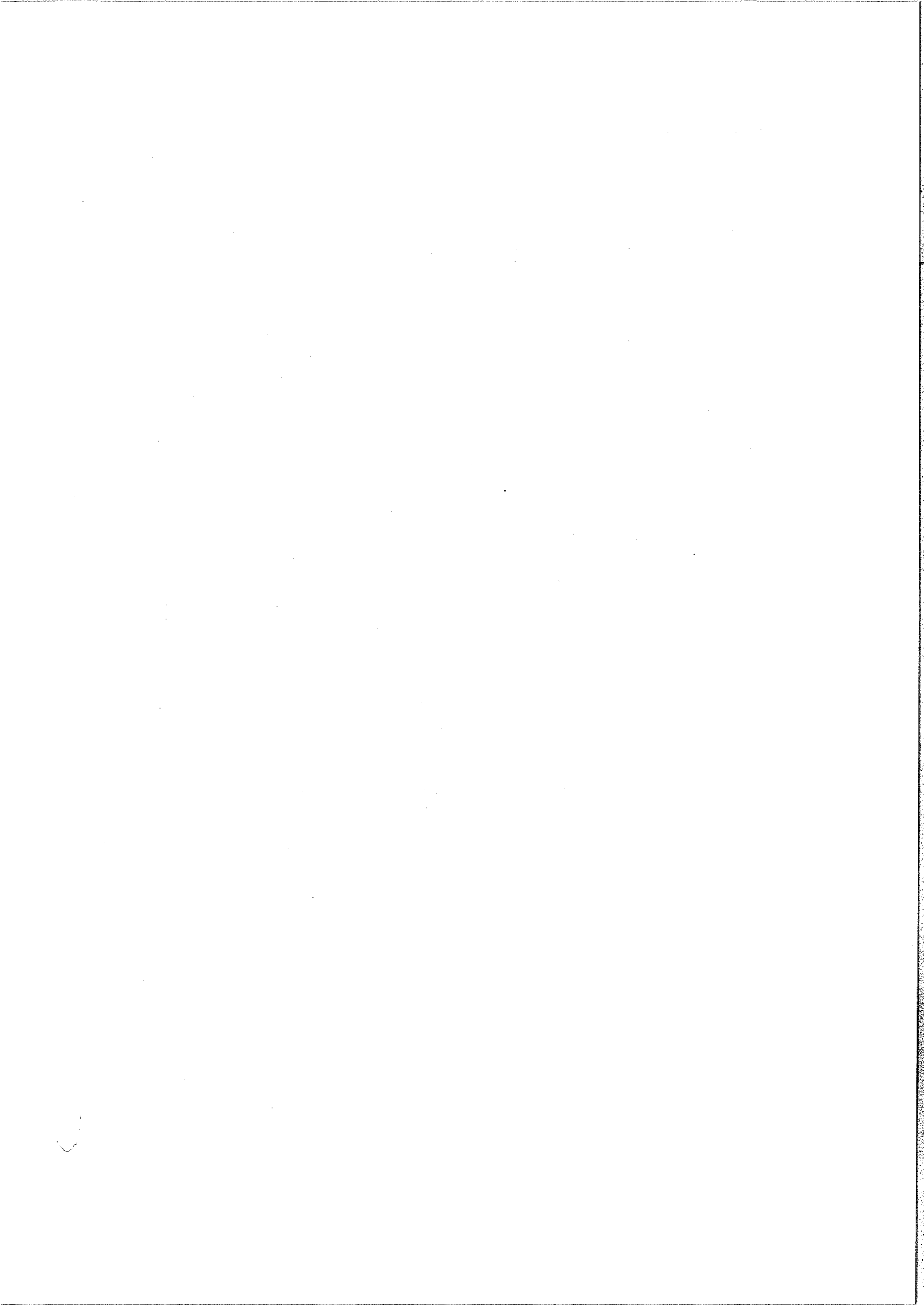
Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 34676/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 73 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII.



15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 15.700.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 21.

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 15.

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.

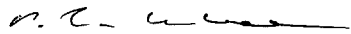
Budapest, 2016. március 16.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

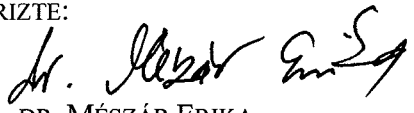
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



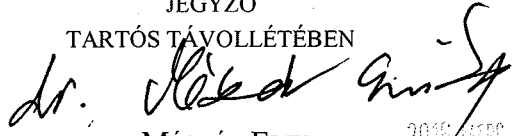
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2016. MÁRC. 16.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2016. MÁRC. 16.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Értékelt ingatlan: 1081 Budapest VIII. ker., Népszínház utca 16., hrsz. 34676/0/A/7 üzlethelyiség

Csuppen
2016. FEBR 16.

Ingatlanforgalmi Értébecslés
A 1081 Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 16. földszint alatti,
34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlanról

Józei I.
2016 FEBR 25



Jószóvárosi Szakértői Központ Zrt.	
Iktalás dátuma:	2016-02-16
Iktalószám:	HRB-1721/2016
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

Handwritten signature or initials.

INGATLAN ÉRTÉKELEST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1081 Budapest, VIII. ker., Népszínház utca 16. földszint
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség (utcai bejárattal)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1081 Budapest
Helyrajzi szám: 34676/0/A/7
A tulajdon alapterülete: 73 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 114/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap „felülvizsgálat alatt” megjegyzés tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Népszínház-negyed
Kiépítettség: fodrászat, avult felújítandó állapot
A tulajdon helyiségei: vendégtér, wc, raktár
Az épület építési éve: 1910 körül
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Budapest, 2016. 02. 15. Gódor László
Ingatlanszakértő

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 215.000,-FT/M²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 15.700.000,-FT

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ FELÚJÍTÁSOKAT VÉGZETT

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 15.700.000,-FT

TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 2.320.000,-FT

AZ ÉRTÉKELEÉS FORDULÓNAPJA: 2016-01-27

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK KERÉKÍTVE: 15.700.000,- FT

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Céj sz.: 01-09-732686
Adószám: 1388347-2-42
Bankkiszámlaszám: Budapesti Bank
1111 Budapest, Erzsébet krt. 110. sz. 110. sz. 110. sz.

Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú Ingatlan Értékbecslő,
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök
Master of Science in Real Estate, Műszaki Ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Funkció	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	135	25 000 000	185 185
Budapest, 8. ker.	II. János Pál Pápa	üzlet	105	25 000 000	238 095
Budapest, 8. ker.	Kiss József	üzlet	22	5 000 000	227 273
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	128	37 000 000	289 063
Budapest, 8. ker.	II. János Pál Pápa	üzlet	38	7 800 000	205 263
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	46	11 500 000	250 000
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	81	19 900 000	245 679
Budapest, 8. ker.	Béerkocsis	üzlet	62	13 650 000	220 161
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	92	19 000 000	206 522
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	50	7 990 000	159 800
Átlag:					222 704
Medián					222 704
Korrektív tényezők					
Negyeden belüli lokáció				közepes	0%
Piaci kínálati korrekció				közepes	-2%
Épület műszaki állapota				átlagos	0%
Albetét közművei				működő	0%
Albetét műszaki állapota				felújítandó	-5%
Alaprajz, alak				közepes	0%
Alb. épületen belüli lokáció				utcai	0%
Üzlethez kedvező lokáció				jó	2%
Különleges minőség				nincs	0%
Piaci körülmény				javuló piac	2%
Korrektív tényezők összesen:					-3%
Korrigált fajlagos ár:					216 023
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :					216 000
Budapest, 8. ker.	Népszínház utca		73		15 768 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 13 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, utca 16. földszint alatti
34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

15,77 millió Ft.

7


5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

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

Hozam alapú értékmeghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A bérleti díjat a piaci elemzésnél számított korrekcióval korrigáltuk.

A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	500	1 258 280	2 517
Budapest, VIII. ker.	II. János Pál Pápa tér	150	350 000	2 333
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	73	150 000	2 055
Átlag:				2 302
Medián:				2 333
Ajánlott fajlagos:				2 000
Havi bevétel		73	146 000	
Éves bevétel			1 752 000	
Nettó éves bérleti díj	85%		1 489 200	1 401 600
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			15 675 789	

A hozam alapú érték számítás alapján:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, utca 16. földszint alatti
34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

15,68 millió Ft.

JW

8

Értékelt ingatlan: 1081 Budapest VIII. ker., Népszínház utca 16., hrsz. 34676/0/A/7 üzlethelyiség

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

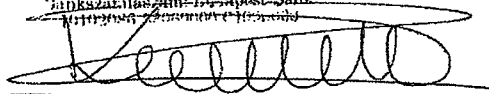
Becsült piaci érték:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 16. földszint alatti 34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

15.700.000,- Ft, azaz tizenötmillió-hétszáz ezer forint

Budapest, 2016.01.27.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Pp., Király u. 43. 45. 11/19.
Céj. sz.: 01-09-732686
Adószám: 153883352-42
Bankzárolás: Budapest Bank
Közvetítő: Zoltán Kollár

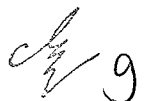


Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók



INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1081 Budapest, VIII. ker., Népszínház utca 16. földszint
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség (utcai bejáratral)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1081 Budapest
Helyrajzi szám: 34676/0/A/7
A tulajdon alapterülete: 73 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 114/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap „felülvizsgálat alatt” megjegyzés tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Népszínház-negyed
Kiépítettség: fodrászat, avult felújítandó állapot
A tulajdon helyiségei: vendégtér, wc, raktár
Az épület építési éve: 1910 körül
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 14.100.000,-FT (193.150/M²)

ALACSONY A FELELEGEI
MŰSZAKI ÁLLAPOTRA

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ FELÚJÍTÁSOKAT VÉGZETT

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 14.100.000,-FT

TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 2.320.000,-FT

AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016-01-27

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE: 14.100.000,- FT

NEH VEHETŐ FIGYELEMRE, AZ
ÉRT. NÖV. BERUHÁZÁS AZ
ÁRKÉPESSÉGÉRE

KÉRERŐ AZ ÉB. FELÜLVIZS-
GÉLAPÁT.

2016.02.01.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. 1139
Cg.sz.: 01-09 742086
Adószám: 18388310-2-42
bankcím: Budapest Bank
10102086-57200000000000000000

Kollár Zoltán

Építőmérnök, Ingatlanszakértő

EUFIM Felsőfokú Ingatlan Értékbecslő,

Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök

Master of Science in Real Estate, Műszaki Ellenőr „É”, „M”

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 16. földszint alatti, 34676/0/A/7 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú üzlethelyiség ingatlan becstült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvi és ajánlái szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvi és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

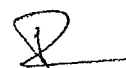
A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becstült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellekeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.



Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendők az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelte vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2016.01.26.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- o Tulajdoni lap másolat,
- o Alapító Okirat részlet,
- o Alaprajz részlet.

12

3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA**Ingatlan környezete**

Kerületi lokáció	Népszínház - negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai bejáráttal
Környező épületek	Lakóházak, földszinten üzletek
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	37, 37A, 28, 4-es 6-os villamosok, metro, Blaha Lujza téri buszjáratok
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	1994 m ²
Telek fajlagos értéke	102 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	114/10.000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	22,73 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1910 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge állapot
Lakószintek száma	6, földszint + 4 emelet + tetőtér
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői**Anyaga , minősége****Műszaki állapot**

Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	Közepes
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Alul nedvesedik
Födémek	Acélgerenda födém	Avult, megfelelő
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Avult, megfelelő
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult, megfelelő
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult, megfelelő
Homlokzat	Festett homlokzat	Felújítandó
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó

A tulajdon jellemzői a bérlemény helyszíni szemlekor

Terület	73 m ²
Fűtés	gázkonvektor
Helyiségek	Vendégtér, fodrászat, közlekedők, konyha, raktár
Tájolás	Dél bejáratú ajtó és kirakat
Benapozottság	Gyenge – a hátsó rész teljesen sötét
Zajosság	Kissé zajos

A tulajdon jellemzői**A tulajdon szerkezetei, Anyaga , minősége, jellemzői** **Műszaki állapot**

Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	A fal műanyaggal burkolt, alatta nedvesedhet	A műanyag lambéria elfedi a rossz vakolatot, falat
Fal burkolatok	Műanyag lambéria elfedi a rossz falat, helyenként látszik	Ha a lambériát leszedik, nagyon rossz állapotú felújítandó fal
Fűtés módja	Gáz konvektor, gázbojler	Felújítandó, cserélendő
Közmű vezetékek	Víz, csatorna, elektromosság,	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Ha elindul a felújítás, amennyiben lekerül a műanyag lambéria, teljes felújítás szükséges	Általában felújítandó a helyiség, ha a műanyag lambériát lebontják, teljes felújítás szükséges jelentős fal és vakolatjavítással

Megjegyzés:

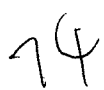
Az ingatlan hátsó része sötét, nem kap természetes fényt, nincs ablak hátul. Helyenként látható, hogy a műanyag lambéria alatt rossz fal, hiányos, rossz, hiányos vakolat van, és a műanyag lambéria alatt nedves lehet a fal, a Bérő szerint a lambéria alatti rész miatt rendszeresen rovarirtást végeztenek. Kisebb bontás az egész helyiség felújítását vonja maga után, nem lehet részben felújítani, teljes felújítás. A alaprajzon lévő udvari kijárat el van takarva burkolatokkal. Az ingatlan jelenleg üzemel, nagyon alacsony a forgalom. A házban egy üres üzlethelyiség van. Üzleti szempontból a Bérő szerint a környék gyenge, A Bérő szerint a környék rossz hírű, és kevés az ügyfél. A gyalogos forgalom a túloldalon nagyobb, a túloldal valamivel kedvezőbb.

Műszaki leírás kiegészítés:

Az ingatlanban a működéshez szükséges felújításokat végzett. Az ingatlan jelenleg fodrászatként üzemel alacsony forgalom mellett. A padlás és a pince megtekintésére a helyszíni szemlén nem volt lehetőség, a tető még közepes/gyenge állapotú lehet, a pince, amennyire látható volt a szemlén, gyenge állapotban van. Az kirakatra is érvényes, hogy nehezen javítható, mennyiben megbontják, az egész kirakatot, bejáratot fel kell újítani, ki kell cserélni.

Az ingatlan területét a tulajdoni lapon és az alaprajzon lévő
73 m2 területtel vettük számításba.





ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOKPiaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Funkció	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	135	25 000 000	185 185
Budapest, 8. ker.	II. János Pál	üzlet	105	25 000 000	238 095
Budapest, 8. ker.	Kiss József	üzlet	22	5 000 000	227 273
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	128	37 000 000	289 063
Budapest, 8. ker.	II. János Pál	üzlet	38	7 800 000	205 263
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	46	11 500 000	250 000
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	81	19 900 000	245 679
Budapest, 8. ker.	Bévkocsis	üzlet	62	13 650 000	220 161
Budapest, 8. ker.	József utca	üzlet	92	19 000 000	206 522
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	üzlet	50	7 990 000	159 800
Átlag:					222 704
Medián					222 704
Korrektív tényezők					
Negyeden belüli elhelyezkedés				közepes	0%
Piaci kínálati korrekció				közepes	-3%
Épület műszaki állapota				gyenge	-1%
Albetét közművei alapján				működő	0%
Albetét műszaki állapota				felújítandó	-10%
Alaprajz				közepes	0%
Alb. épületen lokáció				utcai	0%
Gyalogos forgalom				közepes	0%
Különleges minőség				műany.lamb.	-1%
Piaci körülmény				javuló piac	2%
Korrektív tényezők összesen:					-13%
Korrigált fajlagos ár:					193 753
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :					194 000
Budapest, 8. ker.	Népszínház utca		73		14 162 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 13 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, utca 16. földszint alatti
34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

14,16 millió Ft.

15

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

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

Hozam alapú érték meghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A bérleti díjat a piaci elemzésnél számított korrekcióval korrigáltuk.

A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, VIII. ker.	II. János Pál Pápa tér	150	350 000	2 333
Budapest, VIII. ker.	Rákóczi út	73	150 000	2 055
Budapest, VIII. ker.	Magdolna negyed Népszínház u.	78	110 000	1 410
Átlag:				1 933
Medián:				2 055
Ajánlott fajlagos:				1 800
Havi bevétel		73	131 400	
Éves bevétel			1 576 800	
Nettó éves bérleti díj	85%		1 340 280	1 261 440
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték	Népszínház u. 16		14 108 211	

A hozam alapú érték számítás alapján:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, utca 16. földszint alatti
34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

14,11 millió Ft.

JW

16

Értékelt ingatlan: 1081 Budapest VIII. ker., Népszínház utca 16., hrsz. 34676/0/A/7 üzlethelyiség

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

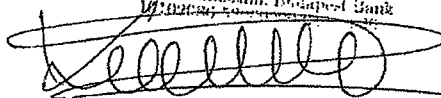
Becsült piaci érték:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 16. földszint alatti 34676/0/A/7 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

14.100.000,- Ft, azaz tizennégymillió-százezer forint

Budapest, 2016.01.27.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 18-20. H/19.
Célsz.: 01-09-732696
Adószám: 13388319-2-42
Bankszám: Budapest Bank

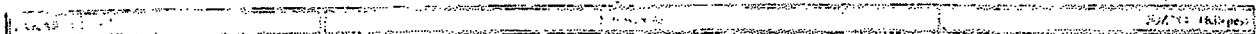


Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megnevelés előírtja: 0 Ft

Szűk

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Képviseleti Hivatala
Budapest, X. kerületi utca 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 2015. 12. 03

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés száma: 8690604/517347/2015

2015. 12. 03

BUDAPEST VIII. KER.

Baltorulat: 54676/6/A/7 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Bopcsány utca 16 Eredetileg "Emlékeztető alatti" IMÉSZ

1. Az ingatlan önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. házszám	tulajdoni forma
	m ²	egysz/fel		
előzettségi státusz	03	U 3	114/10000	előzettségi státusz
előzettségi határozat	599994/1999/1999 02.10			

2. bejegyző határozat: 45501/2/1994/
Tárhely
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott teljességek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat: azonosító szám: 45501/2/1994/
nyomtat. 1991. évi XXXIII. tv. szerinti teljességgel
jegyzék: tulajdonos
név: SZEPESVÁRI KORNÉLIA
cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. BOPCSÁNY UTCA 16-17.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap az ingatlan adatainak adatainak alapján készült másolata. Mára nem használható.

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

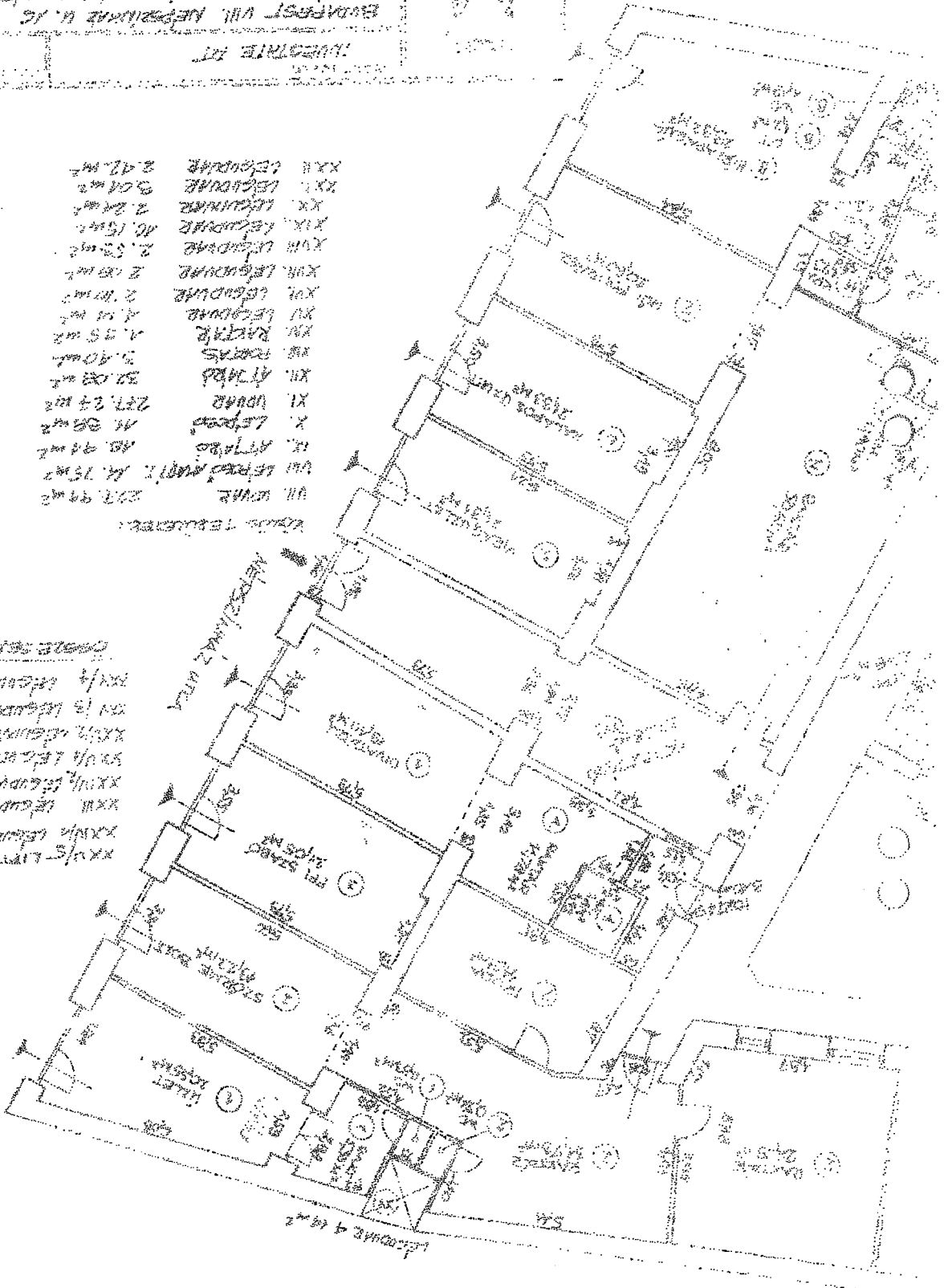
18

19
[Handwritten signature]

STATION
 BUDPOST VII, NEFESSILKAZ U. IS. HPSZ. 5M. 600.
 FELMÉRŐI TERÜLETI TERVEZÉSI ALAPJELÖVÉNY
 FOLYASÍTÁS ALAPJÁN 10. ÁBRÁN
 1982. ÉVI
 1982. ÉVI
 1982. ÉVI

- XXII. LEGBŐRŐ 2.42 m²
- XXI. LEGBŐRŐ 3.04 m²
- XX. LEGBŐRŐ 2.24 m²
- XIX. LEGBŐRŐ 10.15 m²
- XVIII. LEGBŐRŐ 2.53 m²
- XVII. LEGBŐRŐ 2.18 m²
- XVI. LEGBŐRŐ 2.77 m²
- XV. LEGBŐRŐ 4.14 m²
- XIV. RAKTÁR 1.95 m²
- XIII. RAKTÁR 3.40 m²
- XII. ÁTHÁRÓ 31.03 m²
- XI. UDVAR 277.24 m²
- X. LEGBŐRŐ 11.88 m²
- IX. ÁTHÁRÓ 18.48 m²
- VIII. LEGBŐRŐ 14.75 m²
- VII. UDVAR 227.98 m²

- ÖSSZESEN: 664.18 m²
- XXV/5. LEGBŐRŐ 1.88 m²
 - XXIV. LEGBŐRŐ 3.40 m²
 - XXIII. LEGBŐRŐ 11.88 m²
 - XXII. LEGBŐRŐ 2.24 m²
 - XXI. LEGBŐRŐ 3.04 m²
 - XX. LEGBŐRŐ 4.67 m²



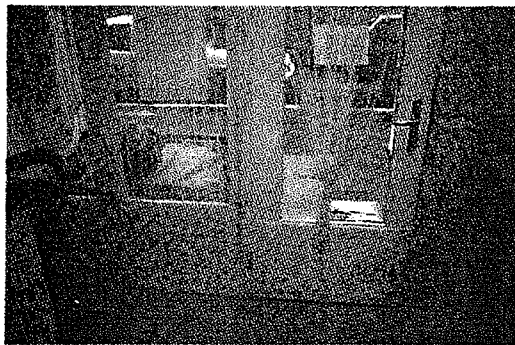
FOTÓK – 1. oldal



Népszínház utca 16. földszint



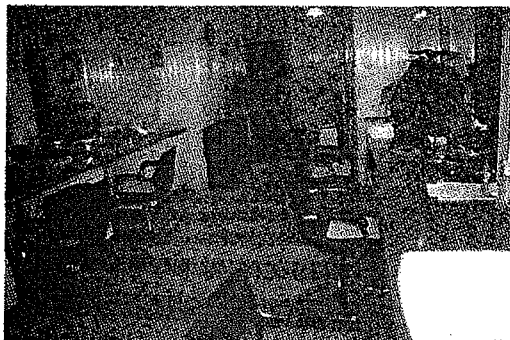
A fodrászat homlokzata



Az ingatlan belül, bejárat



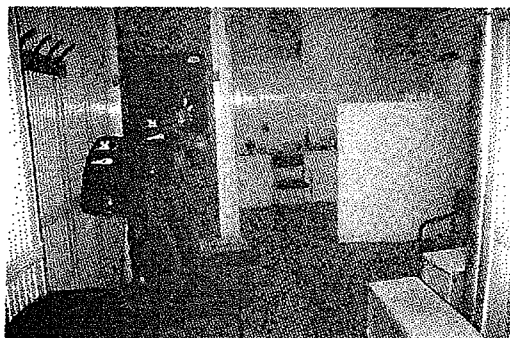
Az ingatlan belül, a bejárat felé nézve



Az ingatlan a bejáratától befelé nézve



A fodrászat belül

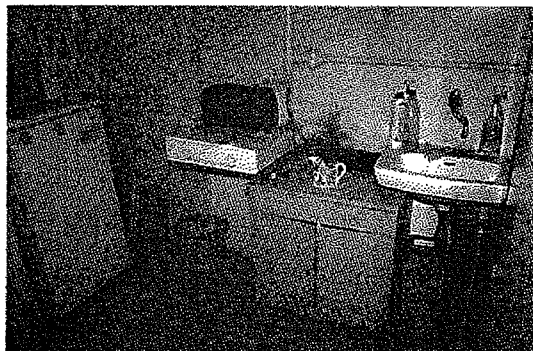


Közlekedő és fodrászat

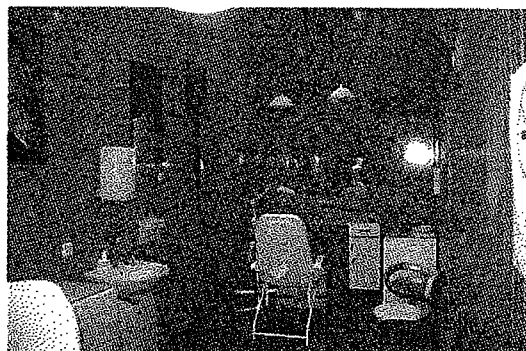


Közlekedő és fodrászat

FOTÓK – 2. oldal



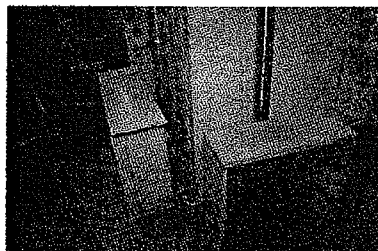
Konyha és tároló



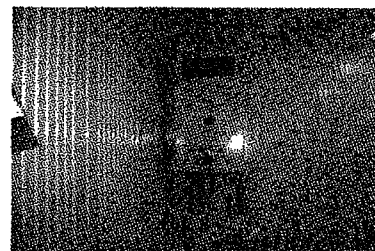
Kozmetikai rész



Wc és mosdó



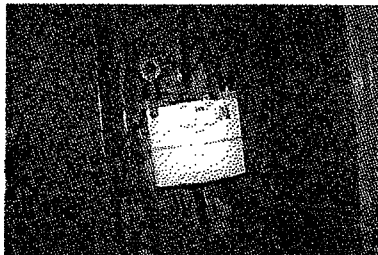
Fűtés: konvektorok



gáz vízmelegítő



A szekrény mögött rossz vakolat



Gázóra



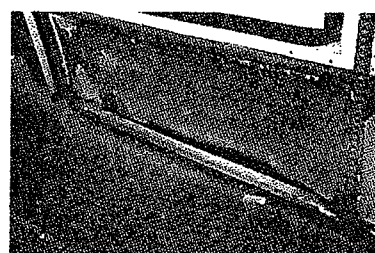
A burkolat mögött nincs vakolat



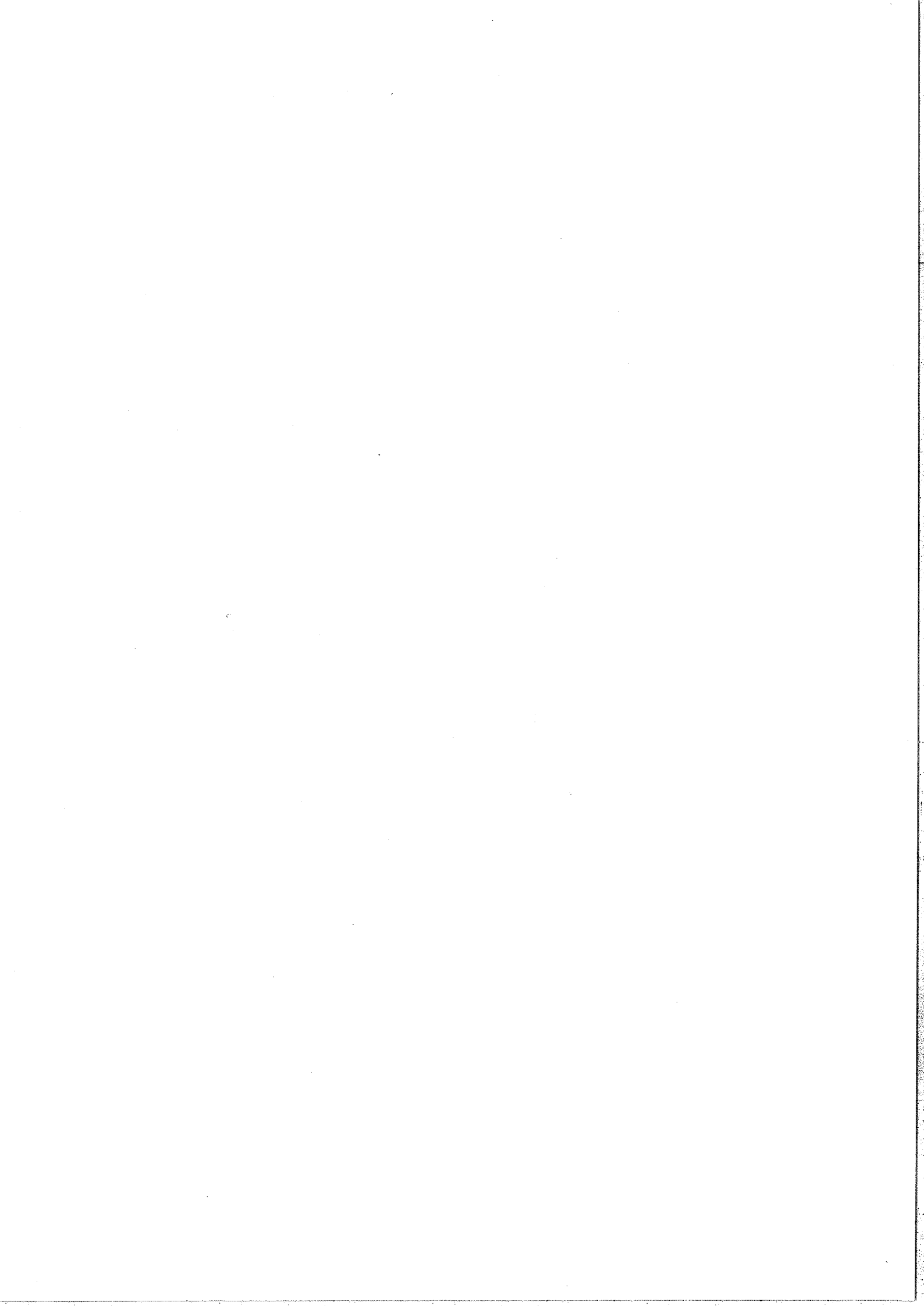
Beázás a burkolatnál és alatta



A burkolat mögött nincs vakolat



Kirakat alja korrodált, romos



Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet
(1088 Budapest, Rákóczi út 53.) Adószám: 10188125-2-42

Cégkivonat 2016.03.08.-i időállapotban

1 Általános adatok

- Cégjegyzékszám: 01 02 051283 (Hatályos)
- Cégforma: Szövetkezet
- Alakulás dátuma: 1984.12.15.
- Bejegyzés dátuma: 1990.11.21.

2 A cég elnevezése

2/2 Nívó Fantázia Fodrász Szövetkezet

Hatályos: 1992.06.13. – ...

5 A cég székhelye

5/2 1088 Budapest, Rákóczi út 53.

Változás időpontja: 2012.05.16.

Bejegyzés kelte: 2012.06.21.

Hatályos: 2012.05.16. (CK – 2012.07.12.) – ...

6 A cég telephelye(i)

6/1 1081 Budapest, Népszínház u 16.

Változás időpontja: 2007.05.25.

Bejegyzés kelte: 2007.07.11.

Hatályos: 2007.05.25. (CK – 2007.08.09.) – ...

6/5 1088 Budapest, Rákóczi út 25.

Változás időpontja: 2007.05.25.

Bejegyzés kelte: 2007.07.11.

Hatályos: 2007.05.25. (CK – 2007.08.09.) – ...

8 A társasági szerződés (alapszabály, alapító okirat, létesítő okirat) kelte

8/1 1984.12.15.

Hatályos: 1990.11.21. (CK – 1994.01.13.) – ...

8/2 1992.06.13.

Hatályos: 1992.06.13. – ...

8/3 1997.05.10.

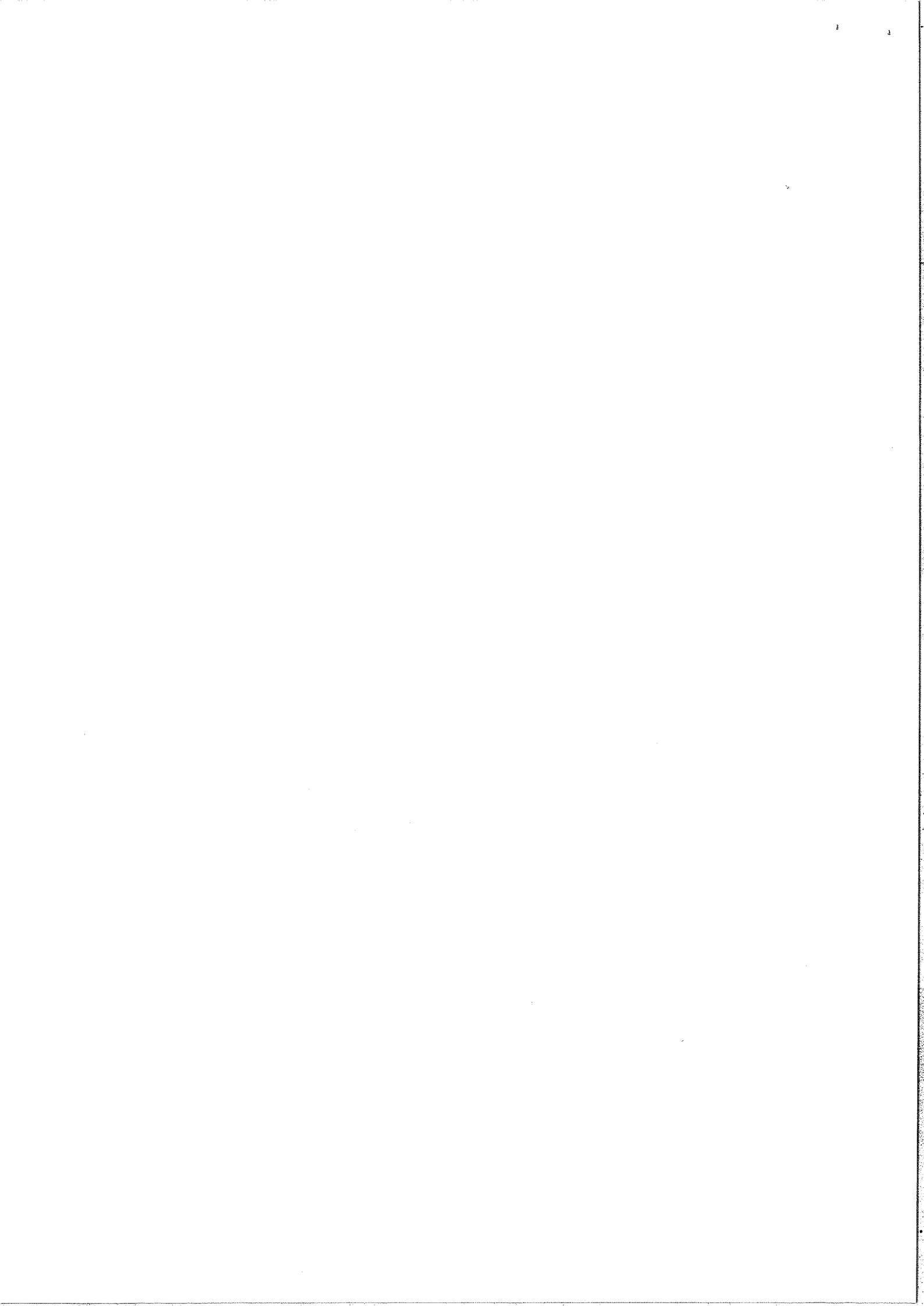
Hatályos: 1997.05.10. (CK – 1998.03.12.) – ...

8/4 2002.05.25.

Hatályos: 2002.08.27. (CK – 2002.09.26.) – ...

8/5 2007.05.25.

Bejegyzés kelte: 2007.07.11.



Hatályos: 2007.07.11. (CK – 2007.08.09.) – ...
8/6 2008.05.15.
Bejegyzés kelte: 2008.06.17.
Hatályos: 2008.06.17. (CK – 2008.07.17.) – ...
8/7 2012.05.16.
Bejegyzés kelte: 2012.06.21.
Hatályos: 2012.06.21. (CK – 2012.07.12.) – ...

9 A cég tevékenységi köre(i)

9/8 9602'08 Fodrászat, szépségápolás (**Főtevékenység**)
Bejegyzés kelte: 2013.02.15.
Hatályos: 2013.02.15. (CK – 2013.04.11.) – ...

10 A működés befejezésének időpontja

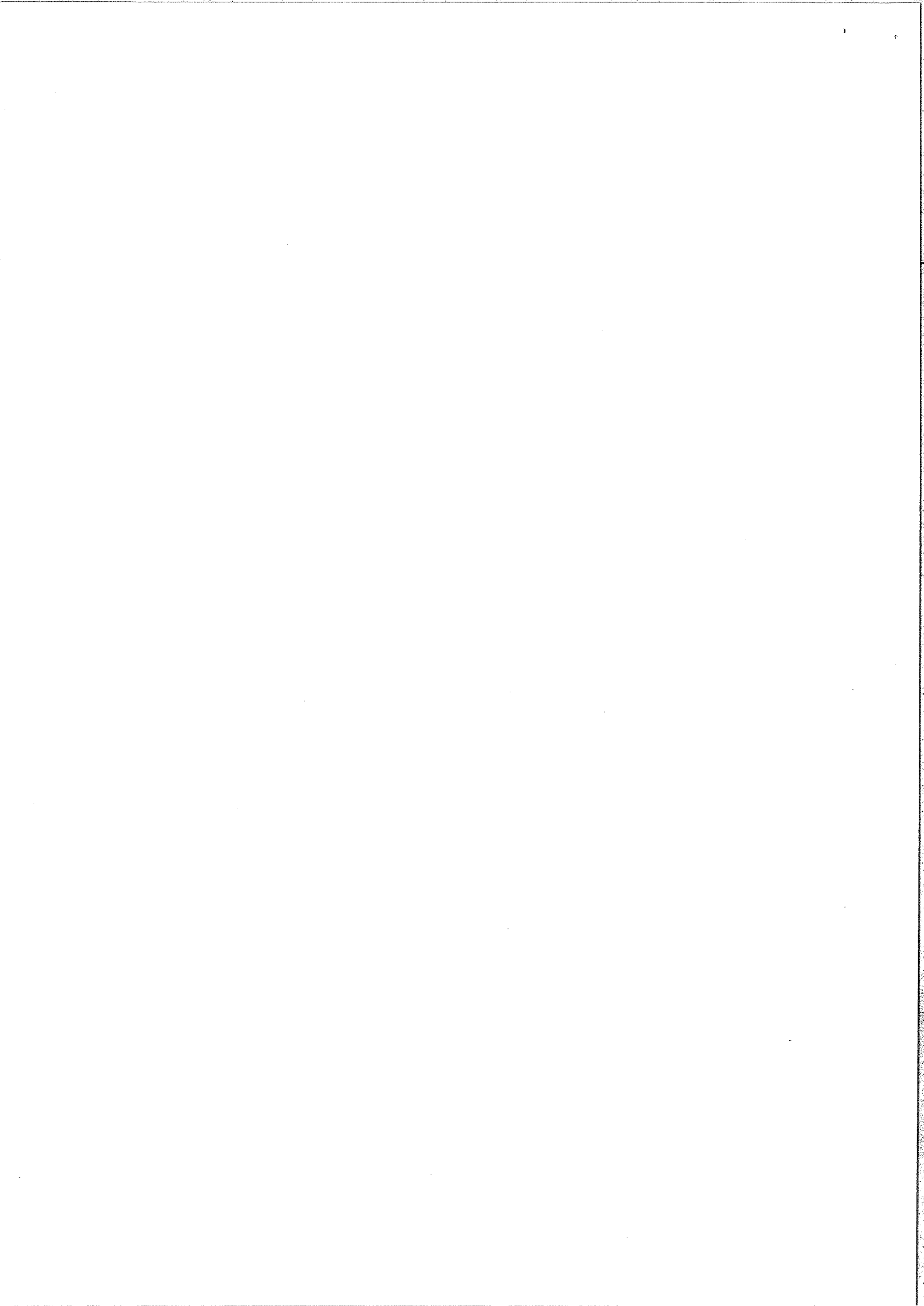
10/1 Határozatlan.
Hatályos: 1990.11.21. – ...

11 A cég jegyzett tőkéje

11/4 Összesen: 1 074 000 HUF Változás időpontja: 2011.07.27.
Bejegyzés kelte: 2011.08.10.
Hatályos: 2011.07.27. (CK – 2011.09.01.) – ...

13 A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/11 *Sárköziné Podmaniczky Mária* (an: Ujvári Mária) elnök, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) 2040 Budaörs, Thököly utca 12. a. ép.
Születés ideje: 1952.03.21.
Adóazonosító jel: 8311253811
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2012.05.16.
A jogviszony vége: 2017.05.16.
Változás időpontja: 2012.05.16.
Bejegyzés kelte: 2012.06.21.
Hatályos: 2012.05.16. (CK – 2012.07.12.) – ...
- 13/12 *Teller Jenőné* (an: Tóth Mária) igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) 1098 Budapest, Dési Huber utca 16.
Születés ideje: 1955.02.05.
Adóazonosító jel: 8321765289
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2012.05.16.
A jogviszony vége: 2017.05.16.
Változás időpontja: 2012.05.16.
Bejegyzés kelte: 2012.06.21.
Hatályos: 2012.05.16. (CK – 2012.07.12.) – ...
- 13/13 *Boldizsár Horváth Györgyi* (an: Garaba Irén) igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) 2120 Dunakeszi, Czedli utca 4.
Születés ideje: 1955.12.01.
Adóazonosító jel: 8324753427
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2012.05.16.
A jogviszony vége: 2017.05.16.
Változás időpontja: 2012.05.16.
Bejegyzés kelte: 2012.06.21.



Hatályos: 2012.05.16. (CK – 2012.07.12.) – ...

15 A felügyelő bizottsági tagok adatai

15/7 Horváthné Borsi Ágnes (an: Gazdag Ilona) 1118 Budapest, Torbágy utca 12. 2. em. 7.

A jogviszony kezdete: 2012.05.16.

A jogviszony vége: 2017.05.16.

Változás időpontja: 2012.05.16.

Bejegyzés kelte: 2012.06.21.

Hatályos: 2012.05.16. (CK – 2012.07.12.) – ...

20 A cég statisztikai számjele

20/2 10188125-9602-129-01.

Bejegyzés kelte: 2008.01.18.

Hatályos: 2008.01.01. – ...

21 A cég adószáma

21/2 10188125-2-42.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 1985.01.01.

Változás időpontja: 2012.06.25.

Bejegyzés kelte: 2012.06.25.

Hatályos: 2012.06.25. (CK – 2012.07.12.) – ...

97 Pénzügyi modul

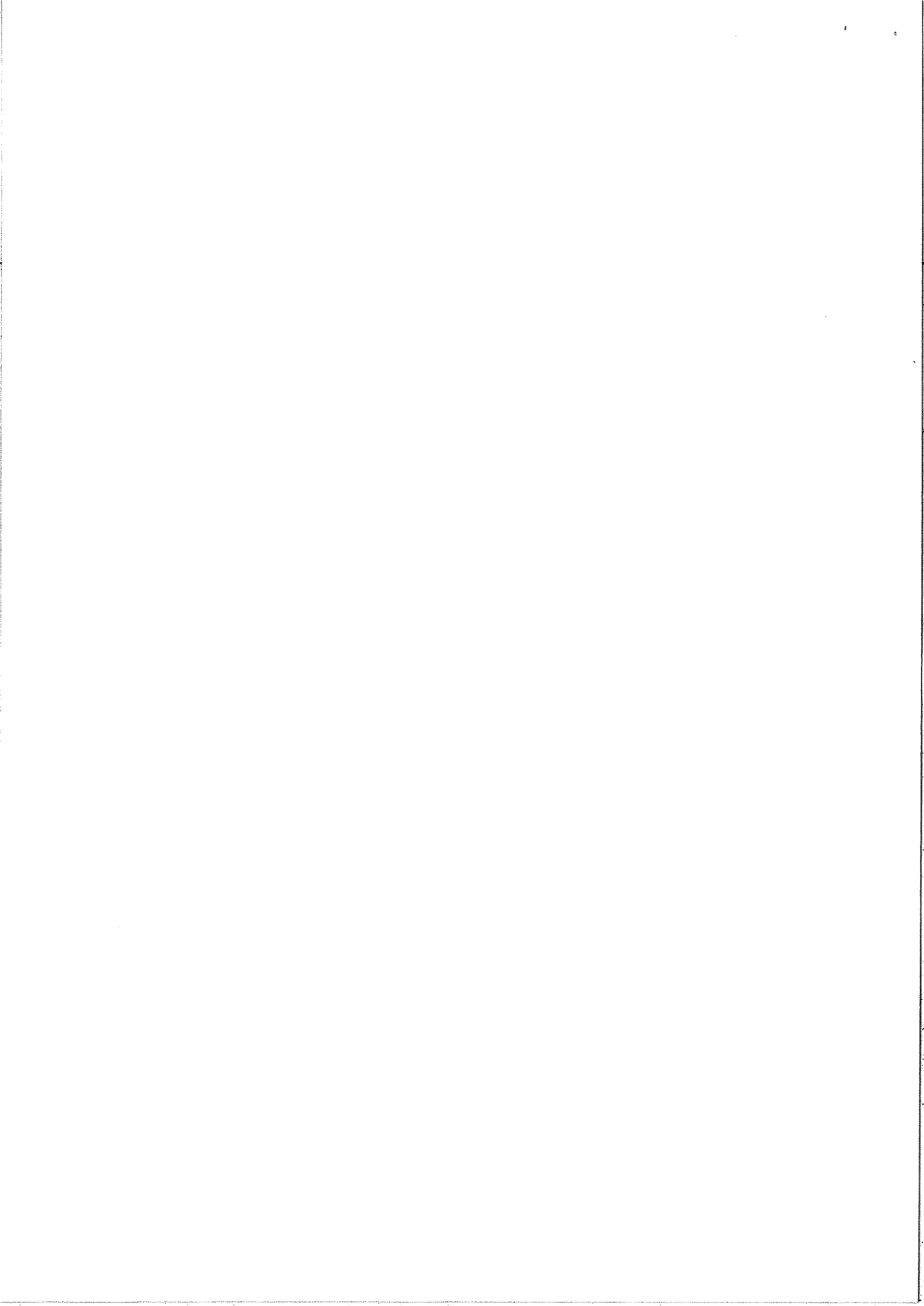
Beszámolási időszak	2014. év	2013. év	2012. év	2011. év	2010. év
	2014.01.01. – 2014.12.31. eFt	2013.01.01. – 2013.12.31. eFt	2012.01.01. – 2012.12.31. eFt	2011.01.01. – 2011.12.31. eFt	2010.01.01. – 2010.12.31. eFt
Értékesítés nettó árbevétele	7 448	8 875	8 734	10 124	9 208
Üzemi eredmény	310	111	- 382	163	219
Adózás előtti eredmény	322	150	- 322	209	1 585
Mérleg szerinti eredmény	298	142	- 329	181	1 354
Adózott eredmény	298	142	- 329	181	1 354
Eszközök összesen	4 782	5 022	4 492	4 699	4 671
Befektetett eszközök	5	12	19	70	122
Forgóeszközök	4 777	5 010	4 459	4 629	4 549
Pénzeszközök	2 241	2 448	2 019	2 211	1 541
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	14	0	0
Saját tőke	4 579	4 281	4 139	4 468	4 287
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	203	741	353	231	384
Rövid lejáratú kötelezettségek	203	741	353	231	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	384
Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka i	0,04	0,15	0,08	0,05	0,08
Eladósodottság mértéke – Bonitás i	0,04	0,17	0,09	0,05	0,09
Árbevétel arányos eredmény % i	4,00	1,60	-3,77	1,79	14,70
Likviditási gyorsráta i	23,53	6,76	12,63	20,04	Nincs adat.
Létszám: 1 fő					

Az adatok az OPTEN Kft. Cégtár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Céglétszámrendszerben megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2016.03.08 10:05

Utolsó feldolgozott Céglétszámrendszer megjelenési dátuma: 2016.03.05.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2016.03.08 08:05



Bérlő neve: Nívó Fodrász Szövetkezet tulajdoni hányad
 Bérlemény címe: Nepszínház utca 16. alapterület
 helyrajzi száma: 34676/0/A/7 közös költség egy egységre
 albetétenként fizetendő

havi nettó bérleti díj 70 101 Ft
 havi közös költség 14 600 Ft

első éves nettó bérleti díj: 841 212 Ft
 első éves közös költség: 175 200 Ft

évek	bérleti díj összege adott évben	1%	alap+kamat	közös költség mértéke adott évben	1%	alap+kamat
1.	841 212 Ft	8 412 Ft	849 624 Ft	175 200 Ft	1 752 Ft	176 952 Ft
2.	849 624 Ft	8 496 Ft	858 120 Ft	176 952 Ft	1 770 Ft	178 722 Ft
3.	858 120 Ft	8 581 Ft	866 702 Ft	178 722 Ft	1 787 Ft	180 509 Ft
4.	866 702 Ft	8 667 Ft	875 369 Ft	180 509 Ft	1 805 Ft	182 314 Ft
5.	875 369 Ft	8 754 Ft	884 122 Ft	182 314 Ft	1 823 Ft	184 137 Ft
6.	884 122 Ft	8 841 Ft	892 963 Ft	184 137 Ft	1 841 Ft	185 978 Ft
7.	892 963 Ft	8 930 Ft	901 893 Ft	185 978 Ft	1 860 Ft	187 838 Ft
8.	901 893 Ft	9 019 Ft	910 912 Ft	187 838 Ft	1 878 Ft	189 716 Ft
9.	910 912 Ft	9 109 Ft	920 021 Ft	189 716 Ft	1 897 Ft	191 614 Ft
10.	920 021 Ft	0 Ft		191 614 Ft	0 Ft	
összesen	8 800 939 Ft	440 047 Ft		1 832 980 Ft	91 649 Ft	

Közös költséggel csökkentett bérleti díj 10 évre 6 967 959 Ft

JW 25

