

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 9-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/9 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

- 1.) Értékbecslés
- 2.) Megtérülési számítás
- 3.) Cégekivonat
- 4.) Meghatalmazás

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 15 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 25/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre (volt szükséglakás) vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2009. november 12. napján határozott időre, 2014. december 31. napjáig, majd annak lejártát követően 2015. január 28. napján 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött a MOKOZ Kereskedelmi Betéti Társasággal (cégjegyzékszám: 01 06 777587, székhelye: 1081 Budapest, Rákóczi út 51. fszt. 5.). A bérleti jogviszony kezdete 2015. január 01. A bérlő a bérleményt raktározás céljára használja.

A MOKOZ Bt. képviseletében az üzletvezetésre jogosult tag által adott meghatalmazással eljáró dr. Shabam Hesham 2016. február 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, a Csokonai és a Kiss József utca közötti szakaszon, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzleti ingatlanok találhatók, amelyek villamossal, metróval, buszokkal érhetők el. A raktárhelyiség szomszédos a bérlő tulajdonát képező hotel helyiségével, annak folyosójáról nyílik. Fűtést, elektromos hálózatot, melegvíz-ellátást a szomszéd helyiség biztosítja. A bérlő a raktárt a hotel folyosójával azonos festéssel, járólappal burkolattal és nyílászárókkal látta el, a helyiségben W.C., kézmosó és zuhanykabin van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. március 9-én. Az ingatlan forgalmi értékét 2.520.000,- Ft összegben (168.200,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. április 18. napján az ingatlan forgalmi értékét


A

4.060.000,- Ft összegre (270.952,- Ft/m²) módosította és hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 4.060.000,- Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 15 m² alapterületű raktárhelyiség a 71 albetétből álló társasház egyik önálló albetéte. A Társasház 6 db önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkezik, melyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 841/10.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg 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.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 23.196,- Ft

A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 4.125,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 2.306.333,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 410.141,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 1.896.192,- Ft

Forgalmi érték: 4.060.000,- 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.

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. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége 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 Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34641/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám

alatti, földszinti, udvari bejáratú, 15 m² alapterületű raktárhelyiségre 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 értébecslés valamint a Rendelet alapján, a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.060.000,-Ft összegben történő közlése 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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés 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 értéken 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 jogköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

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 bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 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 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 készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint 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 vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint 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) az ingatlan-nyilvántartásban a 34641/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, földszinti, 15 m² 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: 2016. május 09.

- 2) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 34641/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 15 m² alapterületű raktárhelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.060.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 09.

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

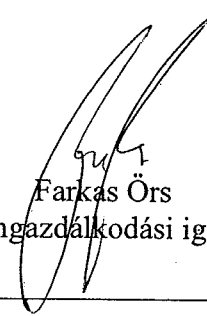
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

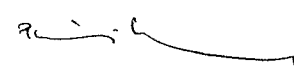
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. május 2.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

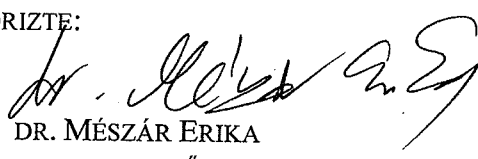
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

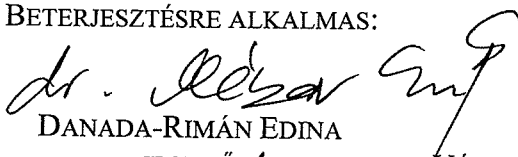
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

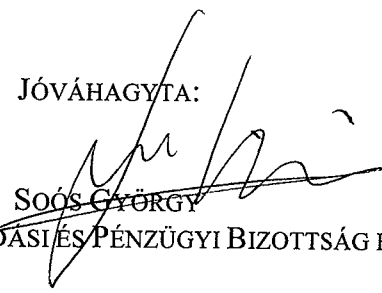
2016. MÁJ. 03.

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2016. MÁJ. 03.



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

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

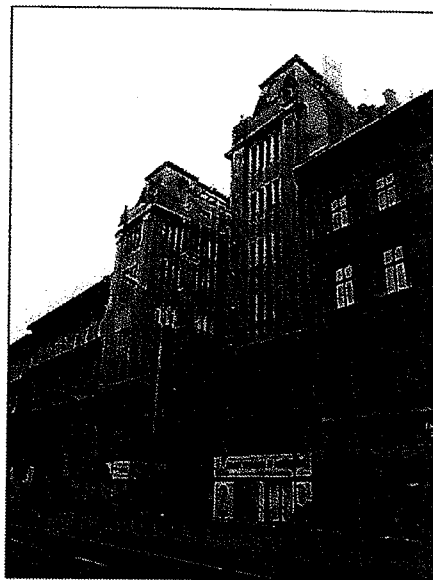
1. sz. melléklet
Gyuppon
2016 ÁPR 05.

2

2016 ÁPR 15

Józsefvárosi Értékpapír- és Ingatlanforgalmi Központ Zrt.	
Iktatási szám:	2016-04-05
Iktatási szám:	LME 84/7/2016
Ugyintéző:	
Melléklet:	lap E

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Rákóczi út 51. fsz.
34641/0/A/9 hrsz alatti udvari raktárhelyiségről



Budapest, 2016. március 09.

2

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett udvari raktárhelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Népsház negyed

Az albetét alapterülete m²

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

15,00
~~240.952/m² - 168.203~~
~~2.520.000~~
 4.060.000 ✓

A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft

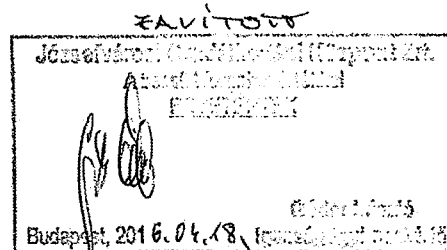
0

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

3,86

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

390 000



Bartfai László

Bartfai László

okl. ép. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

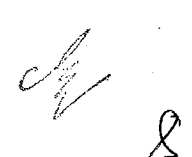
- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan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

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán, a környező mellékutcákban
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	1544 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és az utcafronton kerítéssel bekerített



Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 5 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd vb. közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, pala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	25/10.000
Alapterülete	15,0 m ²
Belmagassága	2,71 m
Tájolás	Udvari ablak, bejárat a hotel folyosójáról
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Dentist Travel Kft.
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, az Esprit Hotel mérőórájáról
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, az Esprit Hotel mérőórájáról
Fűtés	Melegvizes radiátor az Esprit Hotel kazánjáról
Melegvíz	Az Esprit Hotel melegvíz hálózatáról
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár	Járólap	Festett	
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Földszinti, udvari fekvés
	Bejárat a szálloda folyosójáról
	Fűtés és a melegvíz ellátás a szálloda hálózatról

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

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

Feltételei:

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

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Rákóczi út 51. fsz.	VIII Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Kiss József u.	VIII. Kiss József u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		34 000 000	24 000 000	16 200 000	31 450 000	20 450 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	15,00	93,00	74,00	52,00	98,00	68,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	324 622	365 591	324 324	311 538	320 918	300 735
8	Ingtatlan jellege	Raktár	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		34 000 000	24 000 000	16 200 000	31 450 000	20 450 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	324 622	365 591	324 324	311 538	320 918	300 735
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	ua.	rosszabb	ua.	rosszabb
19	Korrektíós tényező		0,98	1,00	1,02	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	ua.	rosszabb	ua.	rosszabb
21	Korrektíós tényező		0,98	1,00	1,02	1,00	1,02
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,80	0,85	0,85	0,80	0,85
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	270 952	280 891	275 676	275 506	256 735	265 952
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,80	0,85	0,85	0,80	0,85
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező	240,552	0,80	0,85	0,85	0,80	0,85
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	168 203	161 793	179 258	179 148	147 879	172 935
33	Számított forgalmi érték Ft	2 523 041					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 520 000					

4.060.000

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	25
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 544
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	3,86
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	102 000
Terület számított értéke Ft	393 720
Terület értéke, kerekítve Ft	390 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, pízskos, repedések 20 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 20 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge, néhány bélelt 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Fakeretes, hőszigetelt üvegezésű	50 %
Belső felületképzések, falak	Festve, mennyezet repedt	50 %
Hidegburkolatok	Közepes	50 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Közepes	50 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	50 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 15.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	1 000		
Alapterület m ²	15,00		
Bérleti díj Ft/hó	15 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	162 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	3 240
Menedzselési költségek		2	3 240
Felújítási költségalap		3	4 860
Összesen Ft	162 000		11 340
Éves üzemi eredmény Ft	150 660		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		3 013 200	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, az utcafront felé nyitott U alakú beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd vasbeton közbenő, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek. A függőfolyosók acél tartói korrodáltak, leáztak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonka korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, piszkos, vakolathiányos. Az épület tető szerkezete fagerendás, pala héjalású. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádógos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek.

Az épület nyílászárói a földszinten és a félemeleten fém keretes, az emeleti lakásokban gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

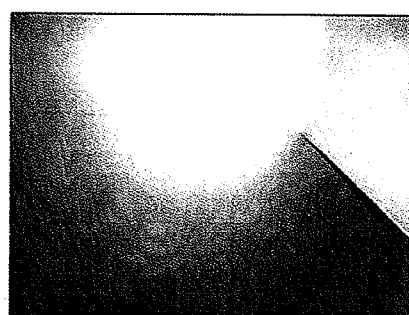
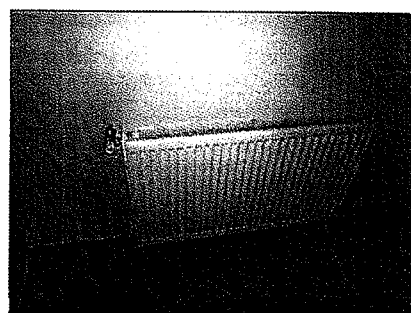
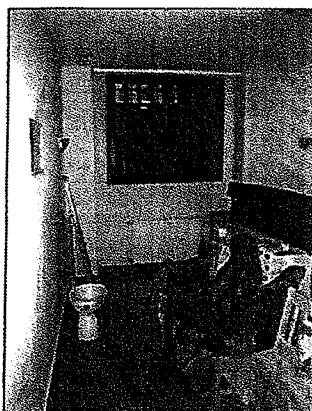
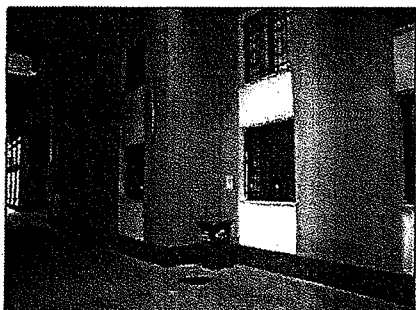
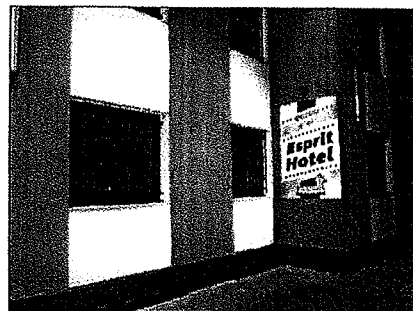
Az épület beállít, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata az Esprit Hotel belső folyosóról nyílik, teli fa bejárati ajtaja van, ablaka a sötét belső udvarra néz. A helyiségnek nincs önálló víz- fűtés- és elektromos hálózata, a hotel hálózatra csatlakozik. A bérlet a hotel folyosójával azonos festéssel, járólappal burkolattal és nyílászárókkal láttatva el. A helyiségben WC, kézmosó és zuhanykabin van. A mennyezeten festési repedés látható. A bérleti beruházást nem számítottuk értéknövelésnek.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérleti információk

A fentiekben kívül releváns bérleti információt nem kaptunk.



Bérlő neve: Mókózi Bt. tulajdoni hányad 25 Ft
 Bérlemény címe: Rakóczi út 51. alapterület 15 Ft
 helyrajzi száma: 3464/1/0/A/9 közös költség eg. 4 125 Ft
 albetétenként fizetendő

havi nettó bérleti díj 28 136 Ft
 havi közös költség 4 125 Ft

első éves nettó bérleti díj: 278 352 Ft
 első éves közös költség: 49 500 Ft

évek	bérleti díj összege adott évben	1%	alap+kamat	közös költség mértéke adott évben	1%	alap+kamat
1.	278 352 Ft	2 784 Ft	281 136 Ft	49 500 Ft	495 Ft	49 995 Ft
2.	281 136 Ft	2 811 Ft	283 947 Ft	49 995 Ft	500 Ft	50 495 Ft
3.	283 947 Ft	2 839 Ft	286 786 Ft	50 495 Ft	505 Ft	51 000 Ft
4.	286 786 Ft	2 868 Ft	289 654 Ft	51 000 Ft	510 Ft	51 510 Ft
5.	289 654 Ft	2 897 Ft	292 551 Ft	51 510 Ft	515 Ft	52 025 Ft
6.	292 551 Ft	2 926 Ft	295 476 Ft	52 025 Ft	520 Ft	52 545 Ft
7.	295 476 Ft	2 955 Ft	298 431 Ft	52 545 Ft	525 Ft	53 071 Ft
8.	298 431 Ft	2 984 Ft		53 071 Ft	531 Ft	
összesen	2 306 333 Ft	115 317 Ft		410 141 Ft	20 507 Ft	
Közös költséggel csökkentett bérleti díj 8 évre		1 896 192 Ft				



51


2. sz. melléklet

MOKOZ Kereskedelmi Betéti Társaság
(1081 Budapest, Rákóczi út 51. fszt. 5.) Adószám: 22280626-2-42

Cégkivonat 2016.04.21.-i időállapotban

1 Általános adatok

- Cégjegyzékszám: 01 06 777587 (Hatályos)
- Cégforma: Betéti társaság
- Alakulás dátuma: 2006.04.06.
- Bejegyzés dátuma: 2006.04.20.

2 A cég elnevezése

2/1 MOKOZ Kereskedelmi Betéti Társaság
Hatályos: 2006.04.20. (CK – 2006.05.08.) – ...

3 A cég rövidített elnevezése

3/1 MOKOZ Bt.
Hatályos: 2006.04.20. (CK – 2006.05.08.) – ...

5 A cég székhelye

5/3 1081 Budapest, Rákóczi út 51. fszt. 5.
Változás időpontja: 2007.07.30.
Bejegyzés kelte: 2007.08.28.
Hatályos: 2007.07.30. (CK – 2007.09.20.) – ...

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

- 8/1 2006.04.06.
Hatályos: 2006.04.20. (CK – 2006.05.08.) – ...
- 8/2 2006.04.13.
Hatályos: 2006.04.20. (CK – 2006.05.08.) – ...
- 8/3 2007.02.21.
Bejegyzés kelte: 2007.05.10.
Hatályos: 2007.05.10. (CK – 2007.06.07.) – ...
- 8/4 2007.07.30.
Bejegyzés kelte: 2007.08.28.
Hatályos: 2007.08.28. (CK – 2007.09.20.) – ...
- 8/5 2009.09.15.
Bejegyzés kelte: 2009.10.29.
Hatályos: 2009.10.29. (CK – 2009.11.19.) – ...
- 8/6 2010.05.27.
Bejegyzés kelte: 2010.06.15.
Hatályos: 2010.06.15. (CK – 2010.07.08.) – ...

8/7 2013.01.30.

Bejegyzés kelte: 2013.04.05.

Hatályos: 2013.04.05. (CK – 2013.05.02.) – ...

9 A cég tevékenységi köre(i)

9/71 4110'08 Épületépítési projekt szervezése (Főtevékenység)

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/72 4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/73 4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/74 4331'08 Vakolás

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/75 4333'08 Padló-, falburkolás

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/76 4334'08 Festés, üvegezés

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/77 4540'08 Motorkerékpár, -alkatrész kereskedelme javítása

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/78 4616'08 Textil, ruházat, lábbeli, bőraru ügynöki nagykereskedelme

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/79 4641'08 Textil-nagykereskedelem

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/80 4642'08 Ruházat, lábbeli nagykereskedelme

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/81 4711'08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/82 4719'08 Iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/83 4771'08 Ruházat kiskereskedelem

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/84 4772'08 Lábbeli-, bőraru-kiskereskedelem

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...

9/85 4779'08 Használati cikk bolti kiskereskedelme

Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

17

- Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...*
9/86 5510'08 Szállodai szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/87 5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/88 5630'08 Italszolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/91 4311'08 Bontás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/92 4312'08 Építési terület előkészítése
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/93 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/94 4221'08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/95 4222'08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/96 4299'08 Egyéb m. n. s. építés
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/97 4399'08 Egyéb speciális szaképítés m. n. s.
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/98 4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/99 4321'08 Villanyszerelés
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/100 8020'08 Biztonsági rendszer szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/101 4339'08 Egyéb befejező építés m. n. s.
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/102 4511'08 Személygépjármű-, könnyűgépjármű kereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
9/103 4519'08 Egyéb gépjármű-kereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

- Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...*
- 9/104 4520'08 Gépjárműjavítás, -karbantartás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/105 5221'08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/106 4531'08 Gépjárműalkatrész-nagykereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/107 4532'08 Gépjárműalkatrész-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/108 4643'08 Elektronikus háztartási cikk nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/109 4647'08 Bútor, szőnyeg, világítóberendezés nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/110 4652'08 Elektronikus, híradás-technikai berendezés, és alkatrészei nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/111 4741'08 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/112 4742'08 Telekommunikációs termék kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/113 4753'08 Takaró, szőnyeg, fal-, padlóburkoló kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/114 4759'08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/115 4765'08 Játék-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/116 4778'08 Egyéb m. n. s. új áru kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/118 8110'08 Építményüzemeltetés
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/119 7311'08 Reklámügynöki tevékenység
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/120 7312'08 Média reklám
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.

- Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...*
- 9/121 6399'08 M. n. s. egyéb információs szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/122 7490'08 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/123 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/124 8299'08 M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013.02.13.
Hatályos: 2013.02.13. (CK – 2013.04.11.) – ...
- 9/125 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Bejegyzés kelte: 2014.06.26.
Hatályos: 2014.06.26. (CK – 2014.07.02.) – ...
- 9/126 6832'08 Ingatlankezelés
Bejegyzés kelte: 2014.06.26.
Hatályos: 2014.06.26. (CK – 2014.07.02.) – ...
- 9/127 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Bejegyzés kelte: 2014.06.26.
Hatályos: 2014.06.26. (CK – 2014.07.02.) – ...

11 A cég jegyzett tőkéje

- 11/3 Összesen: 15 300 000 HUF Bejegyzés kelte: 2010.06.15.
Hatályos: 2010.06.15. (CK – 2010.07.08.) – ...

13 A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/6 *Kandaleft Haiitham* (an: Haik Georget) üzletvezetésre jogosult tag (vezető tisztségviselő) 1162 Budapest, Istráng utca 92.
Születés ideje: 1966.07.19.
Adóazonosító jel: 8363584320
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2013.01.30.
Változás időpontja: 2013.01.30.
Bejegyzés kelte: 2013.04.05.
Hatályos: 2013.01.30. (CK – 2013.05.02.) – ...
- 13/7 *Dr. Razouk George* (an: Kahwach Asma) üzletvezetésre jogosult tag (vezető tisztségviselő) 1098 Budapest, Böszörményi utca 8. 3. lház. 1. em. 1.
Születés ideje: 1967.01.13.
Adóazonosító jel: 8365360373
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2013.01.30.
Változás időpontja: 2013.01.30.
Bejegyzés kelte: 2013.04.05.
Hatályos: 2013.01.30. (CK – 2013.05.02.) – ...

20 A cég statisztikai számjele

- 20/4 22280626-4110-117-01.
Bejegyzés kelte: 2014.03.20.

Hatályos: 2014.03.22. (CK – 2014.04.03.) – ...

21 A cég adószáma

21/4 22280626-2-42.

HU22280626.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2006.04.11.

Változás időpontja: 2007.08.28.

Bejegyzés kelte: 2013.02.16.

Hatályos: 2007.08.28. (CK – 2013.04.18.) – ...

32 A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/5 10918001-00000064-83660001

UniCredit Bank Hungary Zrt. Head Office (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.; 01 10 041348)

A számla nyitási dátuma: 2014.04.17.

Bejegyzés kelte: 2014.04.23.

Hatályos: 2014.04.23. (CK – 2014.05.08.) – ...

32/6 10400157-50485449-57521001

K&H Bank Zrt. 015 Budapest (1102 Budapest, Liget tér 3.; 01 10 041043)

A számla nyitási dátuma: 2016.03.07.

Bejegyzés kelte: 2016.03.10.

Hatályos: 2016.03.10. (CK – 2016.03.11.) – ...

49 A cég cégjegyzékszámai

49/2 01 06 777587

Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2007.05.10.

Hatályos: 2007.05.10. (CK – 2007.06.07.) – ...

49/1 13 06 056957

Vezetve a(z) Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Hatályos: 2007.04.23. – ...

Cégformától függő adatok

1(06) A betéti társaság beltágja(i)

1(06)/5 *Kandaleft Haitham* (an: Haik Georget) 1162 Budapest, Istráng utca 92.

Születés ideje: 1966.07.19.

A tagsági jogviszony kezdete: 2013.01.30.

Változás időpontja: 2013.01.30.

Bejegyzés kelte: 2013.04.05.

Hatályos: 2013.01.30. (CK – 2013.05.02.) – ...

1(06)/6 *Dr. Razouk George* (an: Kahwach Asma) 1098 Budapest, Bőszörményi utca 8. 3. lház. 1. em. 1.

Születés ideje: 1967.01.13.

A tagsági jogviszony kezdete: 2013.01.30.

Változás időpontja: 2013.01.30.

Bejegyzés kelte: 2013.04.05.

Hatályos: 2013.01.30. (CK – 2013.05.02.) – ...

2(06) A betéti társaság kültágja(i)

2(06)/4 Dr. Shaban Hesham (an: Shaban Lattifa) 1162 Budapest, Istráng utca 92.

Születés ideje: 1966.04.22.

A tagsági jogviszony kezdete: 2013.01.30.

Változás időpontja: 2013.01.30.

Bejegyzés kelte: 2013.04.05.

Hatályos: 2013.01.30. (CK - 2013.05.02.) - ...

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	2 802	0	0	0	0
Üzemi eredmény	-3 242	-7 619	-5 096	-2 103	-1 881
Adózás előtti eredmény	-3 055	-7 619	-5 096	-2 103	-1 881
Mérleg szerinti eredmény	-3 061	-7 619	-5 098	-2 103	-1 881
Adózott eredmény	-3 061	-7 619	-5 098	-2 103	-1 881
Eszközök összesen	98 886	95 700	91 771	49 941	49 644
Befektetett eszközök	87 090	86 591	83 560	43 454	43 454
Forgóeszközök	11 174	9 109	8 211	6 487	6 190
Pénzeszközök	73	98	314	214	95
Aktív időbeli elhatárolások	622	0	0	0	0
Saját tőke	16 838	-101	7 518	12 617	14 706
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Külsőleírások	82 048	95 801	84 253	37 324	34 938
Rövid lejáratú kötelezettségek	12 178	25 931	14 383	7 324	6 616
Hosszú lejáratú kötelezettségek	69 870	69 870	69 870	30 000	28 322
Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka i	0,83	1,00	0,92	0,75	0,70
Eladósodottság mértéke - Bonitás i	4,87	-948,52	11,21	2,96	2,38
Árbevétel arányos eredmény % i	-109,24	Nincs adat.	Nincs adat.	Nincs adat.	Nincs adat.
Likviditási gyorsráta i	0,92	0,35	0,57	0,89	0,94
Létszám: 1 fő					

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

Lekérdezés időpontja: 2016.04.22 09:35

Utolsó feldolgozott Cégléltár megjelenési dátuma: 2016.04.20.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2016.04.21 16:25



Dr. Asbóth- Hermányi Lőrinc Bence
Közjegyzői Irodája
1088 Budapest, Bródy S. u. 2. II. em. 8/b
Tel.: 786-9487, 786-9578

4. sz. melléklet

Ügyszám: 11027/Ü/85/2015

Hiteles kiadmány
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Dr. Lestyán Veronika, mint dr. Asbóth-Hermányi Lőrinc Bence budapesti közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes előtt a mai napon a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 2. II. emelet 8/b. szám alatti közjegyzői irodában megjelent, mint ügyfél: -----

MOKOZ Kereskedelmi Betéti Társaság (székhelye: 1081 Budapest, Rákóczi út 51. fszt. 5., cégjegyzékszáma: 01-06-777587, adószáma: 22280626-2-42, statisztikai számjele: 22280626-4110-117-01.), mint Meghatalmazó, képviselőjében: -----

Kandaleft Haitham (születési név: Kandaleft Haitham, született: ----- napján, anyja neve: -----, személyi azonosító száma: ----- szám alatti lakos, ----- állampolgár, aki személyazonosságát ----- számú személyazonosító igazolványával, lakcímét ----- számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, mint meghatalmazó. -----

A **Kandaleft Haitham** ----- állampolgárságú képviselő magyar nyelvet nem érti tökéletesen, ezért jelen közjegyzői okiratot a közjegyző az 1991. évi XLI. tv. 128.§-a alapján magyar nyelven tolmács közreműködésével készíti el. A közreműködő tolmács kijelentette, hogy a meghatalmazó jelen okiratba foglalt nyilatkozatainak arab nyelvre, illetve arab nyelvről magyar nyelvre való lefordítására képes, a arab és a magyar nyelvet érti és beszéli, kötelezi magát arra, hogy a ő képviselőjének a részére az ügymenet során elhangzottakat, valamint a közjegyzői okiratba foglaltakat, a közjegyzőhelyettes által előadottakat szó szerint lefordítja a magyar nyelvet nem értő részére. -----

A közreműködő ügyleti tanúk kijelentették, hogy személyükben a közjegyző által ismertetett 1991. évi XLI. törvény szerinti kizáró okok nincsenek, így jelen ügylet tanúsítására képesek és jogosultak. -----

Tolmásként közreműködik: -----

Al-Nagar Haisam (születési név: ----- született: ----- anyja neve: -----, személyi azonosító száma: ----- szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát ----- számú személyazonosító igazolványával, lakcímét ----- számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta -----

ügyleti tanúként jelen van a közjegyzőhelyettes által személyesen ismert -----

----- értesítési címe: -----

----- értesítési címe: -----

Az ügyfelek tudomásul vették a közjegyzőhelyettes tájékoztatását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, a személyazonosság on-line ellenőrzésére vonatkozó rendelkezésekről. -----

A személyazonosság ellenőrzésével érintett fél tudomásul vette a közjegyzőhelyettes tájékoztatását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122.§ (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, azaz a személyazonosság on-line ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

A közjegyzőhelyettes megállapítja, hogy az ügyfél adatainak on-line ellenőrzése megtörtént. -----

Miután a Meghatalmazóhoz intézett kérdésekre adott feleleteiből meggyőződtem ügyleti képességéről és jogosultságáról, továbbá valódi szándékáról, tájékoztattam a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, felkért, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi -----

MEGHATALMAZÁST: -

1./ A **MOKOZ Kereskedelmi Bt.** kijelenti, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15735715-2-42 a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-vel (1083 Budapest, Losonci u. 2, cégszáma: 01-09-265463) bérleti szerződést kíván kötni, a Budapest 34641/0/A/9 helyrajzi számú ingatlan tárgyában, illetve későbbiekben ezen ingatlant a társaság meg kívánja vásárolni. Mindezen túl a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 34641/0/A /8 és 34641/0/A/12 helyrajzi számú ingatlan, amelyeket a tulajdonos értékesíteni kíván. A társaság ezen ingatlanokat is meg kívánja vásárolni. -----
Mivel a társaság ügyvezetője életvitelszerűen nem tartózkodik Magyarországon ezért, a MOKOZ Kereskedelmi Bt. az alábbi nyilatkozatot teszi. -----

2./ A **MOKOZ Kereskedelmi Bt.** feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazza dr. Shaban Hesham (születési név: ----- született: ----- napján, anyja neve: -----, személyi száma: -----, személyazonosító igazolványának száma: ----- szám alatti lakost hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal kötendő bérleti szerződéssel kapcsolatosan a társaságot teljes jogkörrel képviselje, így a bérleti szerződés -----

Handwritten signature and number 23

tartalmát meghatározza, a bérleti szerződést megkösse, a bérleti szerződéssel kapcsolatosan harmadik személyek előtt szóbeli, vagy írásbeli nyilatkozatot tegyen.

A társaságot a fent megnevezett meghatalmazott önálló jogkörrel jogosult képviselni. -
A MOKOZ Kereskedelmi Bt. meghatalmazza az önálló jogkörrel jogosult Meghatalmazottat - a társaság helyett- a bérleti szerződés megkötése érdekében bármely jognyilatkozatot megteheti, a bérleti díjat megfizetheti,

a társaságot a bérleti szerződéssel kapcsolatosan, mint bérlet bármely hatóságnál, adóhatóságnál, földhivatalnál, illetékhivatalnál, közüzemi szolgáltatóknál teljes jogkörrel jogosult képviselni.

3./ Fentiekre tekintettel MOKOZ Kereskedelmi Bt meghatalmazza a 2. pontban megnevezett dr. Shaban Hesham meghatalmazottat, hogy a Társaságot a fenti 1. / pontban megnevezett ingatlanok megvétele során a MOKOZ Kereskedelmi Bt-t teljes jogkörrel képviselje, a szükséges írásbeli és szóbeli nyilatkozatokat helyette, mint vevő helyett tegye.

Meghatalmazott a fenti meghatalmazás alapján jogosult az ingatlanok tulajdonosa által kiírt pályázatok során a társaságot teljes jogkörrel képviselni, a pályázatot benyújtani, a pályázati dokumentáció beszerzése során a társaságot teljes jogkörrel képviselni, a vételárát meghatározni, az adásvételi szerződést megkötni, a földhivatal előtt a társaság képviselőjében eljárni, mind az eladó, mind harmadik személyek előtt a társaságot teljes jogkörrel képviselni, továbbá mint vevőt, majd az ingatlanok tulajdonosát bármely hatóságnál, adóhatóságnál, földhivatalnál, illetékhivatalnál, közüzemi szolgáltatóknál teljes jogkörrel jogosult képviselni.

4./ A MOKOZ Kereskedelmi Bt-nek tudomása van arról, hogy a Meghatalmazott nyilatkozatai és cselekményei következtében a meghatalmazó válik jogosítottá, illetve kötelezetté.

Hiteles kiadmány az érdekeltek részére tetszés szerinti számban adható ki.
Én, alulírott közjegyzőhelyettes ezt az okiratot elkészítettem, a Meghatalmazó előtt felolvastam, elolvasásra rendelkezésre bocsátottam, tartalmát és jogi következményeit megmagyaráztam. A Meghatalmazó a tolmácsolást követően előttem kijelentette, hogy jelen okirat tartalma mindenben megfelel az ő akaratának, amelyet követően meghatalmazó az okiratot előttem saját kezűleg aláírta, amelyet követően a tolmács, ügyleti tanúk az okiratot előttem saját kezűleg írták alá.

Kelt Budapesten, 2015. (kettőezer-tizenötödik) év január hónap 22. (huszonkettedik) napján

MOKOZ Kereskedelmi Betéti Társaság s.k.
meghatalmazó

Al-Nagar Haisam s.k.
tolmács

ügyleti tanú

ügyleti tanú

dr. Lestyán Veronika s.k.
közjegyzőhelyettes

P.H.

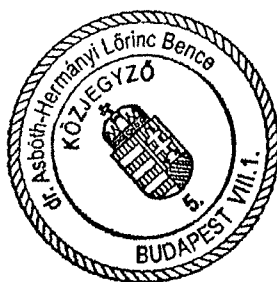
Tanúsítom, hogy ez az ügyfél részére kiadott hiteles kiadmány a fenti ügyszám alatt a közjegyző megőrzésében levő eredeti közjegyzői okirattal megegyezik.

Kelt Budapesten, 2015. (kettőezer-tizenötödik) év február hónap 09. (kilencedik) napján.



dr. Lestyán Veronika
közjegyzőhelyettes

Tanúsítom, hogy ez az ügyfél részére kiadott hiteles kiadmány a fenti ügyszám alatt a közjegyző megőrzésében levő eredeti közjegyzői okirattal megegyezik.-----
Kelt, Budapest, 2015. (kettőezer-tizenötödik) év február hónap 09. (kilencedik) napján.-----




Dr. Fortágh Katalin Szilvia
közjegyzőhelyettes

cs
es

ében

ronika
lyettes