

EREDETI

AJÁNLAT

a 1211 Budapest, II. Rákóczi F. úton található 210235/3 helyrajzi számú
belterületi, kivett udvar és üzlet, egyéb épület megjelölésű ingatlan megvásárlására

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
2013. március 14.

a 1211 Budapest, II. Rákóczi F. úton található 210235/3 helyrajzi számú
9163m² nagyságú ingatlan megvásárlására vonatkozó ajánlathoz

- I. Pályázati lap
- II. Ajánlati biztosíték befizetésének igazolása
- III. Az ajánlat részletes műszaki tartalma
- IV. A terület hasznosítására vonatkozó beépítési terv
- V. Társasági szerződés, cégkivonat, aláírási címpéldány
- VI. Csere ingatlan értékebecslése, tulajdoni lapja, helyszínrajza

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma: 1211 BUDAPEST II. RAKÓCZI T. U.
210235/3 HRK

Pályázó adatai (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve: PROJEKT INGATLAN FEJLESZTŐ KFT

Asszonynál leánykori név is: Anyja
neve:

Cég esetén képviselő neve: OZVALD ANTAL Születési hely és
idő:

Cégjegyzékszám: 01-09-990901 Szem. ig.
száma:

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:

Telefonszáma:

Vételi ár ajánlat: 400.000.000,- + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbíróági végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése: AZ AJÁNLAT RÉSZLETES MŰSZAKI
TARTALMÁBAN FOGLALT FELTÉTELEKKEL

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: az ajánlati biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2012. 2013. MÁRCIUS 14.

pályázó

pályázó

II.

Ajánlati biztosíték befizetésének igazolása

Széchenyi Kereskedelmi Bank Zrt.
Központ
Budapest
XII. ker. Nagy Jenő u. 12.
Adószám : 14332216-1-44

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.

Budapest
Hévízi út 3/A.
1033

Tárgy: Igazolás visszavonhatatlan banki átutalás teljesítéséről

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton informáljuk, hogy a mai napon (2013. március 14-én) az alábbi átutalási megbízást teljesítettük a 18800001- 24110141-11000011.sz. folyószámlája terhére:

Kedvezményezett:	Csepel Városgazda Közh.N. Zrt.
Kedvezményezett számlaszáma:	OTP Budapesti Önkormányzati Fiók 11784009-20601641
Értéknap:	2013.03.14.
Közzemény:	210235/3. hrsz.-ú ingatlan ajánlati biztosíték
Összeg:	25.400.000,00 HUF

Jelen igazolás az ügyfél kérésére 3 eredeti példányban került kiállításra.

Budapest, 2013. március 14.

Széchenyi Kereskedelmi Bank Zrt.
1126 Budapest, Nagy Jenő utca 12.
Adószám: 14332216-1-44
2.



1. Előzmények

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat versenytárgyaláson meghirdette a tulajdonát képező a 1211 Budapest, II. Rákóczi F. úton található 210235/3 helyrajzi számú belterületi, kivett udvar és üzlet, egyéb épület megjelölésű 9163m² nagyságú ingatlant.

2. Vevői nyilatkozat

Ozvald Antal mint a Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. ügyvezetője nyilatkozom, hogy a pályázati felhívásban és kiírásban meghatározott feltételeket jelen ajánlatban meghatározott feltételekkel elfogadom.

3. Ajánlati vételár és fizetési feltételek

A terület vételáraként **400.000.000-Ft + ÁFA**, azaz Négyszázmillió forint + ÁFA összeget ajánlunk az alábbi feltételek szerint:

- Felajánljuk a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat számára a 1215 Budapest XXI. ker. Duna u. 209432 hrsz 2ha2918m² nagyságú belterületi ingatlant 340.000.000-Ft + ÁFA beszámítási értéken. Az ingatlan adásvételére a szerződést megkötöttük, és vállaljuk, hogy a versenytárgyalás időpontjára, 2013. március 29-re széljegyen be leszünk jegyezve.
- A beszámításon felül fennmaradó 60.000.000-Ft + ÁFA összeget a pályázati kiírásnak megfelelően 2013. december 31-ig fizetjük meg az ajánlati biztosíték beszámításával.

4. Egyéb feltételek

- Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. ezúton nyilatkozik arról, hogy az általa megtett ajánlati áron és fizetési feltételek vállalásával, nyertessége esetén az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül adásvételi szerződést köt eladóval.
- Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. vállalja, hogy a tervezett beruházás megvalósításához szükséges érvényes építési engedélyt a pályázat elbírálásától számított egy éven belül beszerzi, és ugyan ezen időponttól számított két éven belül a kivitelezést megkezdi.
- Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. nyilatkozik, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket viseli.
- Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft. nyilatkozik, hogy vételi ajánlatához annak megtételétől számított 90 napig köti magát.

5. Eladó szavatosságvállalásai

Eladó szavatol azért, hogy

- Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, az ingatlan nyilvántartásban fel nem tüntetett jogoktól és tényektől, bérlettől és egyéb használati jogoktól, szolgalmaktól, adóktól illetve adók módjára behajtandó tartozásoktól mentes, az ingatlannal kapcsolatosan nincs bírósági vagy egyéb hivatali eljárás folyamatban.
- Az ingatlan fizikai és jogi állapota megfelel a pályázati hirdetményben foglalt leírásnak.



- Az ingatlan talajszennyezettsége nem haladja meg a környezetvédelmi előírásokban szereplő határértékeket.
- Eladó kijelenti, hogy feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vevőt minden olyan általa ismert körülményről tájékoztatta, mely az ingatlan beépíthetőségét, státuszát, használatát és a tervezett kereskedelmi egységek működését befolyásolhatja.
- Vevő az ingatlant kereskedelmi és egyéb létesítmény céljára kívánja megvásárolni. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan Vevő céljaira alkalmas, azt semmilyen szabályozás, vagy Önkormányzati rendelet sem tiltja.

6. Elállás

Vevő jogosult a jelen ingatlan ajánlattól és az adás-vételi szerződéséről elállni

- Ha a Vevő olyan környezeti károsodásra vagy veszélyes hulladékra bukkan, amely meghaladja a környezetvédelmi előírásokban foglalt határértéket.
- Ha a Vevő az ingatlanon régészeti leletekre, a kötetendő szerződésben nem említett vezetékekre vagy a beépítést a már ismert adottságokhoz képest jelentősen nehezítő körülményekre bukkan, melyek eltávolítása a vevő által tervezett építési beruházás költségeit + 5 %-al, vagy megvalósítását legalább hat hónappal késleltetné.
- Ha a Vevő a hatályos előírások betartása mellett elkészített építési engedélyezési dokumentációjára az Eladó hibájából a megadott határidőig a jogerős, végrehajtható építési engedélyt nem kapja meg.

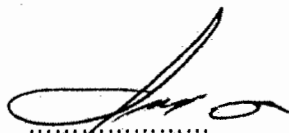
7. A tervezett beruházás ismertetése

A megvásárolandó területre az ajánlattevő – saját fejlesztésben, illetve harmadik fél részére történő értékesítés céljából – kereskedelmi és vegyes funkciójú létesítmények megvalósítását tervezi, melyek között egy élelmiszer főprofilú kisáruház és egy vegyes funkciójú (üzlet, iroda, lakó) épület szerepel, a kiszolgálásukat biztosító személygépjármű parkolókkal együtt. Ajánlatunkhoz csatoljuk a tervezett létesítmények beépítési koncepcióját.

- A Tanácsház utca irányában F+3 szintes saroképületet kívánunk elhelyezni, mely kedvező városképi megjelenésével zárt térfalat képez a városközpont irányából.
- A szervizútról, Tanácsház és II. Rákóczi F. utca felől megközelíthető földszintes, modern megjelenésű élelmiszer üzletet kívánunk létesíteni, mely a környező lakóterületeket és az átmenő forgalmat szolgálná ki.

Az általunk tervezett ingatlanfejlesztés szervesen illeszkedne a városszövetbe, és a jelenlegi „heges” terület beépítésével méltóan tudnánk a városközpont térfalát zární. Bízunk abban, hogy ajánlatunk és a beépítési koncepciónk elnyeri tetszésüket.

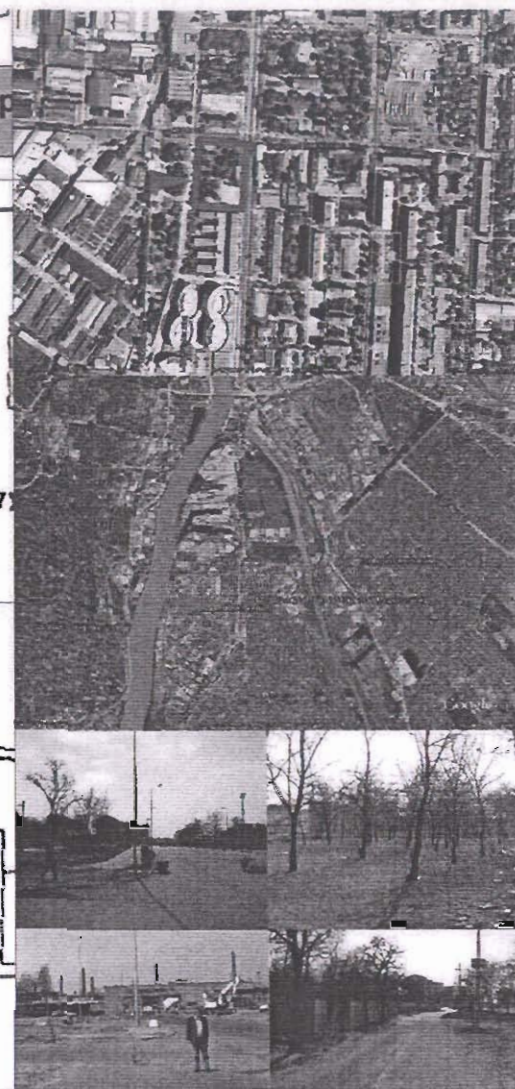
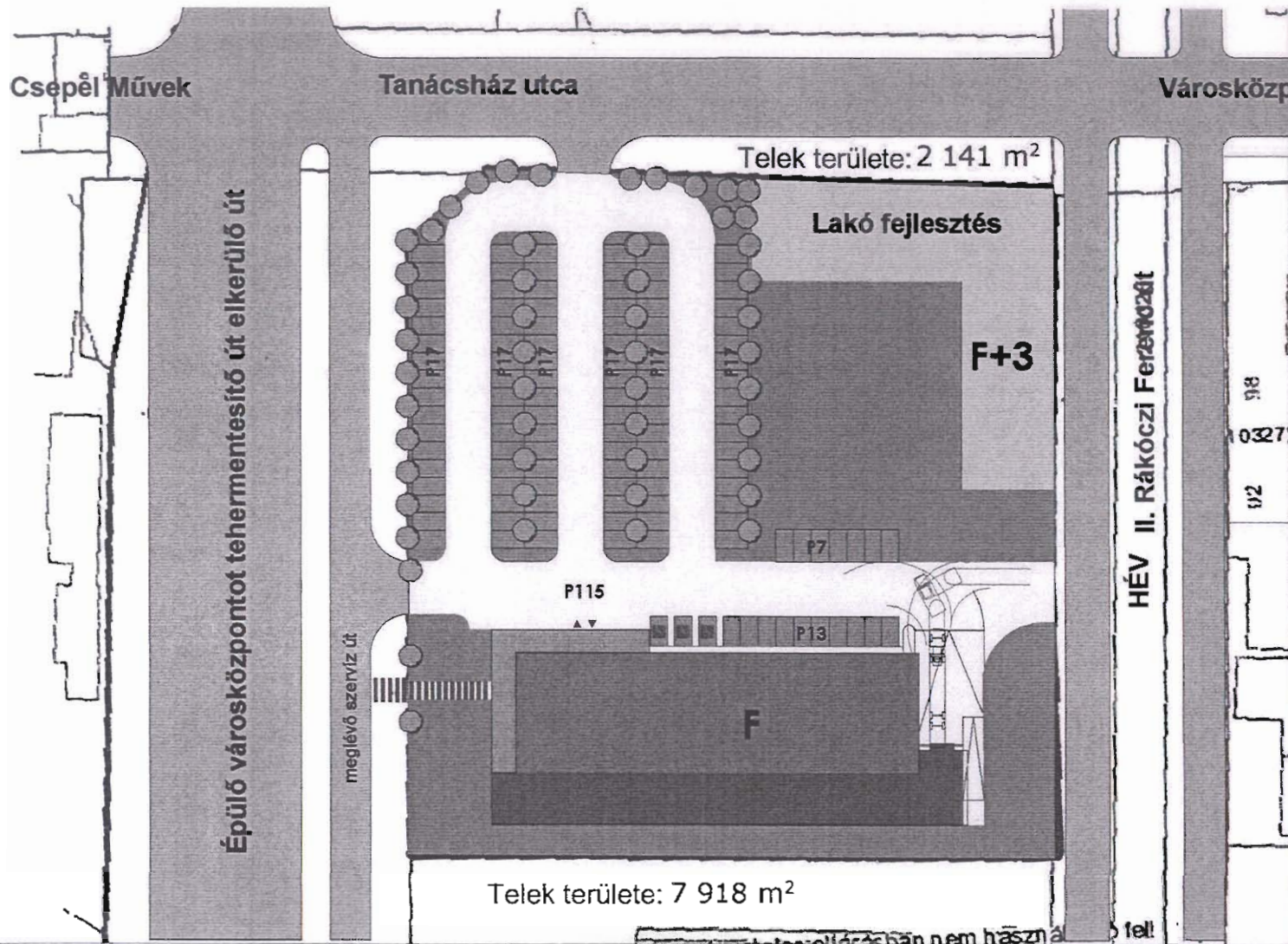
Budapest, 2013. március 14.



Ozvald Antal
 ügyvezető
 Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
 1033 Budapest, Hévízi út 3/a.

IV.

A terület hasznosítására vonatkozó beépítési terv



jelmagyarázat:

I. telekterület

zöldfelület

kereskedelmi elődör

kiszolgáló rész

hasznosítható terület

parkoló

Övezet: I-XXI-Vk
Telek területe: 7918m²
Beépítettség: 1886m² 0,238
Zöldfelület: 1854m² 23,4% > 20%

BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV
Kereskedelmi létesítmény

Budapest XXI ker.
Csepel Rákóczi út
Hrsz: 210235/3

2013. 03. 14.

m=1 : 1000



V.

Társasági szerződés, cégkivonat, aláírási címpéldány

TÁRSASÁGI SZERZŐDÉS

/ a Társaság alapításakor hatályos szöveg /

1. A társaság cégneve.

1. A társaság cégneve: Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.

2. A társaság székhelye.

A társaság székhelye: 1033 Budapest, Hévízi út 3/A

3. A társaság tevékenységi köre.

A Társaság tevékenységi körei: (a TEÁOR '08 szerinti kódszámok és megnevezések szerint)

Főtevékenysége:

Kódszám	Megnevezés
41.10	Épületépítési projekt szervezése

Egyéb tevékenysége:

Kódszám	Megnevezés
41.20	Lakó- és nem lakó épület építése
42.11	Út, autópálya építése
42.13	Híd, alagút építése
42.21	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
42.91	Vízi létesítmény építése
42.99	Egyéb m.n.s. építés
43.11	Bontás
43.12	Építési terület előkészítése
43.13	Talajmintavétel, próbafúrás
43.21	Villanyszerelés
43.22	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
43.29	Egyéb épületgépészeti szerelés
43.31	Vakolás
43.32	Épületasztalos-szerkezet szerelése
43.33	Padló-, falburkolás
43.34	Festés, üvegezés
43.39	Egyéb befejező építés m.n.s.
43.91	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
43.99	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
58.29	Egyéb szoftverkiadás
62.01	Számítógépes programozás
62.02	Információ-technológiai szaktanácsadás
62.03	Számítógép-üzemeltetés
62.09	Egyéb információ-technológiai szolgáltatás

63.11	Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
63.99	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
68.10	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
68.20	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.31	Ingatlanügynöki tevékenység
68.32	Ingatlankezelés
70.22	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
71.11	Építészmérnöki tevékenység
71.12	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
71.20	Műszaki vizsgálat, elemzés
72.19	Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
73.20	Piac-, közvélemény-kutatás
81.10	Építményüzemeltetés
81.22	Egyéb épület-, ipari takarítás
81.29	Egyéb takarítás
81.30	Zöldterület-kezelés

4. A társaság törzstőkéje, a társaság tagjai és a tagok törzsbetétjei:

4.1. A társaság törzstőkéje: 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint, amely kizárólag készpénzből áll.

4.2. A tagok adatai, törzsbetétjei és szavazati joguk mértéke a következő:

Tagok				
természetes személyazonosító adatai/jogi személy adatai	lakcíme/székhelye:	törzsbetétje	Üzletrészeinek megoszlása %-ban (a társaság törzstőkéjéhez viszonyított aránya szerint számolva)	szavazati jogának száma (db)
cégneve: Immo-Óbuda Ingatlanforgalmazó, Tervező és Mérnöki Kft. Cégjegyzékszám: Cg.01-09-861606 Adószám: 13559195-2-41. Képviseli: Ozvaldné Borbély Mariann ügyvezető (Anyja neve: [REDACTED])	[REDACTED]	350.000,-Ft	35 %	35
családi és utóneve: Lipcsei Gábor születési családi és utóneve: Lipcsei Gábor születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]	[REDACTED]	300.000,-Ft	30 %	30
családi és utóneve: Péter Zsolt Gyula születési családi és utóneve: Péter Zsolt Gyula születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]	[REDACTED]	150.000,-Ft	15 %	15
családi és utóneve: Baráth András születési családi és utóneve: Baráth András születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]	[REDACTED]	100.000,-Ft	10 %	10
családi és utóneve: Virágné Kovács Anna születési családi és utóneve: Kovács Anna születési helye: [REDACTED] születési ideje: [REDACTED] anyja születési családi és utóneve: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]	[REDACTED]	100.000,-Ft	10 %	10
összesen		1.000.000 Ft	100,00%	100

A tagok a társaság alapítása alkalmával pénzbeli betétjeik fele összegét a társasági szerződés aláírásától számított 8 napon belül kötelesek befizetni, a tagok által kiválasztott és folyószámla vezetésére jogosítvánnyal rendelkező pénzügyintézetnél a társaság nevére nyitott számlára, vagy a társaság részére rendelkezésre bocsátani, míg a fennmaradó részt a társaság cégbejegyzésétől számított 1 éven belül - az ügyvezető erre vonatkozó, írásos, harminc napos határidőt tartalmazó felhívása alapján - tartoznak befizetni a társaság számlájára.

A tagok - vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával megvalósuló - törzstőkeemelés esetén a törzstőke emelést elhatározó taggyűlési határozat keltétől számított 15 napon belül kötelesek a vagyoni hozzájárulásukat szolgáltatni. (a pénzbeli betéteket teljes egészében befizetni, míg a nem pénzbeli hozzájárulásokat a társaság számára rendelkezésre bocsátani.)

5. Az üzleti év

5.1. Az első üzleti év a társasági szerződés hatályba lépésének napjával kezdődik és ugyanazon év december havának 31. napjával végződik

5.2. A további üzleti évek egybeesnek a naptári évekkkel, azaz január 1-jével kezdődnek és december 31-vel zárulnak.

6. A társaság szervei

6.1. A taggyűlés.

A társaság legfőbb szerve a taggyűlés.

A taggyűlést legalább évente egyszer - minden év május 31-ig - a társaság előző évi mérlegének jóváhagyása érdekében össze kell hívni.

A taggyűlés összehívására jogosult a társaság ügyvezetője és bármelyik tagja is.

A taggyűlést a társaság székhelyére vagy telephelyére, vagy ezeken kívül bármelyik tagnak a társasági szerződésben megjelölt lakcímére lehet összehívni.

A taggyűlés akkor határozatképes, ha azon a törzstőke legalább fele vagy a leadható szavazatok többsége képviselve van.

A tagok a nem szabályosan összehívott, illetve megtartott ülésen elfogadott határozatot - legkésőbb az ülés napjától számított harminc napon belül - egyhangú határozattal érvényesnek ismerhetik el.

Ha a taggyűlés nem volt határozatképes, a taggyűlés és a megismételt taggyűlés között **legalább egy, legfeljebb pedig nyolc napnak kell eltelnie**. Ilyen esetben a taggyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlevők által képviselt törzstőke, illetve szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes.

A taggyűlésre a tagokat a napirend közlésével írásban: ajánlott levélben, vagy telefaxon kell meghívni. A meghívók elküldése és a taggyűlés napja között **legalább 8 napnak kell lennie**.

A taggyűlési meghívóban meg kell jelölni a taggyűlés helyét, időpontját és a napirendi pontokat, valamint ezen felül az eredeti taggyűlés határozatképtelensége esetére, az emiatt - az eredeti napirendi pontokkal - megismétlésre kerülő taggyűlés helyét, valamint - a jelen társasági szerződésben meghatározott határidők közötti - időpontját is. A taggyűlési meghívóhoz a lehetőséghez képest mellékelni kell a napirendi pontokhoz kapcsolódó írásbeli tájékoztatásokat, döntést előkészítő dokumentumokat is.

Ha a taggyűlést a társaság valamelyik tagja hívja össze, úgy a meghívót a társaság ügyvezetője részére is meg kell küldenie, kivéve, ha a társaságnak nem maradt ügyvezetője.

A taggyűlésről az ügyvezető jegyzőkönyvet készít.

A jegyzőkönyv tartalmazza a taggyűlés helyét és idejét, a jelenlévőket és az általuk képviselt szavazati jog mértékét, továbbá a taggyűlésen lezajlott fontosabb eseményeket, nyilatkozatokat és a határozatokat az azokra leadott szavazatok és ellenszavazatok számát, illetve a szavazástól tartózkodókat vagy az abban részt nem vevőket.

A jegyzőkönyvet az ügyvezető és egy - a taggyűlésen jelenlevő, hitelesítőnek megválasztott - tag írja alá.

A tagok taggyűlés tartása nélkül is határozhatnak - a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyását kivéve - a taggyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben, de bármely tag a kérésére össze kell hívni a taggyűlést a határozattervezet megtárgyalására.

A taggyűlés tartása nélkül döntésre bocsátott határozat tervezetét írásban a **döntésre legalább öt napot biztosítva** kell a tagokkal közölni, akik szavazatukat írásban (levélben, vagy fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott e-mailben) adják meg a társaság ügyvezetője felé.

A taggyűlés tartása nélküli döntéshozatal esetében a határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni. A szavazás eredményéről az ügyvezető a tagokat az utolsó szavazat beérkezését követően **három napon** belül írásban tájékoztatja.

A Gt.-ben, vagy a társasági szerződésben meghatározott eseteken kívül a taggyűlést akkor is össze kell hívni, ha az a társaság érdekében egyébként szükséges.

Az ügyvezető haladéktalanul köteles, a szükséges intézkedések megtétele céljából, összehívni a taggyűlést, ha tudomására jut, hogy

- a) a társaság saját tőkéje veszteség folytán a törzstőke felére csökkent, vagy
- b) a társaságot fizetésképtelenség fenyegeti, vagy fizetéseit megszüntette, illetve, ha vagyona tartozásait nem fedezi.

Bármelyik tag jogosult az általa megjelölt napirendi kérdés megtárgyalását kérni, ha javaslatát a taggyűlés előtt legalább három nappal ismerteti a tagokkal.

A taggyűlésen a tagokat az általuk a társaság felé már teljesített (pénzbeli hozzájárulás esetén befizetett, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás esetén a társaság rendelkezésére bocsátott) törzsbetétek minden tízezer forintja egy szavazatra jogosítja.

A tagok szavazati jogukat személyesen, vagy közokiratban vagy teljes bizonyító erejű / a meghatalmazó aláírását két tanú által hitelesített / magánokiratban meghatalmazott képviselőjük útján gyakorolhatják.

Az ügyvezető a taggyűlés által hozott határozatokról folyamatos nyilvántartást vezet (határozatok könyve). A határozatokat azok meghozatala után haladéktalanul be kell vezetnie a határozatok könyvébe. A határozatokat a határozatok könyvében időrendi sorrendben növekvő számmal lajstromozni kell, s azok mellett fel kell tüntetni a határozat keltét, s azt a vonatkozó határozatot tartalmazó jegyzőkönyv hitelesítőjének is alá kell írnia.

A jegyzőkönyvbe és a határozatok könyvébe bármelyik tag betekinthez és az azokban foglaltakról az ügyvezető által hitelesített másolatot kérhet.

A taggyűlés határozatait a Gt-ben szabályozottakkal megegyező módon és szavazati aránnyal hozott szavazással hozza azzal az eltéréssel, hogy kétharmados többségű határozat szükséges a Társaság általi 150.000.000,-Ft, azaz egymáshatvenmillió forint egyedi értéket meghaladó szerződés megkötés, vagy ilyen egyedi értékű más kötelezettségvállalás, továbbá az ugyanilyen összeget meghaladó tartozás elismerése, átvállalása, a társaságot megillető ilyen összeget meghaladó követelésről való lemondás jóváhagyásához. Az előbbi értékhatár számítása során azonos jogviszonyhoz kapcsolódó több ügyletet egybe kell számítani.

A taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a Gt-ben meghatározott ügyekben való döntés, továbbá minden ötvenmillió forintot meghaladó értékű szerződés megkötése, a Társaság általi ötvenmillió forint egyedi értéket meghaladó más kötelezettségvállalás, továbbá az ugyanilyen összeget meghaladó tartozás elismerése, átvállalása, a társaságot megillető ilyen összeget meghaladó követelésről való lemondás ügyében való döntés. Az előbbi értékhatár számítása során azonos jogviszonyhoz kapcsolódó több ügyletet egybe kell számítani.

A taggyűlés - a társaság előző évi mérlegének jóváhagyása ügyében döntő taggyűlésen - értékeli az ügyvezető előző üzleti évben végzett munkáját, és határoz az ügyvezető részére megadható **felmentvény** tárgyában. A felmentvény megadásával a taggyűlés igazolja, hogy az ügyvezető az értékelt időszakban munkáját a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegességét szem előtt tartva végezte.

Az előbbi taggyűlést összehívó személy (ügyvezető, vagy tag) köteles az ügyvezető részére adandó felmentvény ügyében való döntést a taggyűlés napirendi pontjai körébe felvenni.

6.2. Ügyvezető.

A társaság ügyeinek intézését és a társaság képviselőtét a taggyűlés által **határozatlan időre** kijelölt, ill. választott ügyvezető látja el.

A társaság alapításakor kijelölt első ügyvezető:

Ozvald Antal
születési családi és utóneve: Ozvald Antal
születési helye: [REDACTED]
születési ideje: [REDACTED]
anyja születési családi és utóneve. [REDACTED]
lakcíme: [REDACTED]
adóazonosító jele: [REDACTED]
személyi azonosító jele: [REDACTED]

Az ügyvezető önállóan jogosult az üzletvezetésre, a társaság képviselőtére és a cégjegyzésre.

A Gt. 18. § (3) bekezdése alapján az ügyvezető jogosult a társasági szerződést a társaság cégneve, székhelye, telephelyei és fióktelepei, valamint a társaság tevékenységi köre - a főtevékenység megváltoztatása kivételével -- tekintetében módosítani, de az előbbi módosításról a módosítást követő 8 napon belül köteles a társaság tagjait írásban értesíteni..

Az ügyvezető haladéktalanul köteles írásban értesíteni a tagokat minden tízmillió forintot meghaladó értékű szerződés megkötéséről, a Társaság általi tízmillió forint egyedi értéket meghaladó más kötelezettségvállalásról, továbbá az ugyanilyen összeget meghaladó tartozás elismeréséről, átvállalásáról, a társaságot megillető ilyen összeget meghaladó követelésről való lemondásról. Az előbbi értékhatár számítása során azonos jogviszonyhoz kapcsolódó több ügyletet egybe kell számítani.

7. A társaság képviselete és a cégjegyzés.

7.1. A társaságot az ügyvezető önállóan képviseli harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és más hatóságok előtt.

7.2. A társaság cégjegyzése akként történik, hogy a cég, géppel, vagy kézzel előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégneve alá, az ügyvezető önállóan írja alá a nevét, hiteles cégalírási nyilatkozatának megfelelően.

8. Adózott eredmény / nyereség / felosztás, osztalék

A társaság adózás utáni eredményének a taggyűlés által évente meghatározandó részét tartalékolásra, ill. fejlesztésre kell fordítani, míg a fennmaradó rész / a továbbiakban: osztalék / a tagok között a törzsbetétjeik arányában osztandó fel.

9. Osztalékelőleg.

A jelen társasági szerződés **osztalékelőleg** fizetését megengedi két, egymást követő számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása közötti időszakban.

Az osztalékelőleg fizetése tárgyában a taggyűlés dönt.

Osztalékelőleg fizetésről azonban a taggyűlés csak akkor határozhat, ha:

a) a számviteli törvény szerinti - e célból készített - közbenső mérleg alapján megállapítható, hogy a társaság rendelkezik az osztalék fizetéséhez szükséges fedezettel; azzal, hogy a kifizetés nem haladhatja meg az utolsó számviteli törvény szerinti beszámoló szerinti üzleti év könyveinek lezárása óta keletkezett eredménynek a számviteli törvényben foglaltak alapján megállapított, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített összegét és a társaságnak a számviteli törvény szerint helyesbített saját tőkéje a kifizetés folytán nem csökkenhet a törzstőke összege alá, továbbá

b) a tagok vállalják az osztalékelőleg visszafizetését, amennyiben utóbb a számviteli törvény szerinti beszámoló alapján - a Gt. 131. § (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel - az osztalékfizetésre nem lenne jogszabályi lehetőség.

Az osztalékelőleg fizetése során a közbenső mérlegben foglaltakat a közbenső mérleg fordulónapját követő hat hónapon belül lehet figyelembe venni. Osztalékelőleg a mérleg fordulónapját követő hat hónapon belül a számviteli törvény szerinti beszámoló alapján is fizethető.

10. Üzletrészek, üzletrészek átruházása, felosztása

10.1. A társaság bejegyzését követően a tagok jogait és a társaság vagyonából őket megillető hányadot az üzletrész testesíti meg. Minden tagnak csak egy üzletrésze lehet. Egy üzletrésznek több tulajdonosa is lehet. Ezek a személyek a társasággal szemben egy tagnak számítanak; jogaikat - ideértve a társasági szerződés megkötését is - csak közös képviselőjük útján gyakorolhatják, és a tagot terhelő kötelezettségeikért egyetemlegesen felelnek.

Az üzletrész a tagok törzsbetétéhez igazodik.

10.2. Az üzletrész a társaság tagjaira - a társaság saját üzletrészét (Gt. 135. §) kivéve - szabadon átruházható.

10.3. Az üzletrészt kívülálló személyre csak akkor lehet átruházni, ha a tag a törzsbetétét teljes mértékben befizette, kivéve a Gt. 138. §-ban foglalt esetet. A tagot, a társaságot vagy a taggyűlés által kijelölt személyt - ebben a sorrendben - az adásvételi szerződés útján átruházni kívánt üzletrészre elővásárlási jog illeti meg.

Ha több elővásárlásra jogosult tag is él a megszabott határidőn belül elővásárlási jogával, úgy az elővásárlási jogukat gyakorló tagok az elővásárlási jog tárgyát képező üzletrészből törzsbetétjeik arányában szereznek tulajdonjogot.

Az üzletrész kívülállóra való átruházásához, az átruházás érvényességéhez - beleértve ebbe az adás-vételen kívüli jogcímen történő átruházás valamennyi formáját, így az ajándékozást is - a taggyűlés jóváhagyása szükséges.

Az előbbi ügyben való taggyűlési döntés során nem szavazhat az üzletrészét átruházni szándékozó tag.

A kívülállóra való előbbieket szerinti átruházási szándékot a társaság ügyvezetője és emellett a többi tag részére is írásban kell bejelenteni, a megkötni szándékozott szerződés tartalmának, feltételeinek teljes terjedelemben való közlésével, vagy az átruházásban érdekelt felek által már aláírt szerződés csatolásával.

A taggyűlés az ügyben a bejelentés vételétől számított 15 napon belül köteles dönteni. Ha az előbbi 15 napos határidőn belül a taggyűlés nem hoz határozatot, úgy kell tekintetni, hogy az átruházáshoz hozzájárult.

Az üzletrész kívülállóra való átruházásához való taggyűlési bejegyzés kizárólag a következő esetekben tagadható meg:

- ha az üzletrész átruházása olyan 3. személy részére történik, akinek/aminek a társaság tagjává való válása a társaság érdekeit sérti, vagy
- ha a tag üzletrészét nem vagyoni hozzájárulásként kívánja más gazdasági társaságba bevinni.

Az esetben, ha a taggyűlés az üzletrész kívülállóra való átruházásához nem járul hozzá, az átruházni szándékozó tag külön ilyen tartalmú - az átruházáshoz való hozzájárulás megtagadását tartalmazó taggyűlési határozat meghozatalától számított - 8 napon belül előterjesztendő, írásbeli kívánságára, az átruházni szándékozó tag átruházni szándékozott üzletrészét a társaság köteles - amennyiben erre a törzstőkén felüli vagyona lehetőséget ad - saját üzletrészként megvásárolni, vagy azt a taggyűlés - a törzstőke leszállítás szabályainak alkalmazásával - bevonni, amennyiben ezáltal a társaság törzstőkéje nem csökkenne a társaság jogi formája alapján a vonatkozó jogszabály által megszabott minimum érték alá.

Az előbbi üzletrésznek a társaság általi megvásárlása esetén a forgalmi értékkel megegyező vételárat, míg az üzletrész bevonása esetén az így bevont üzletrész után a bevonáskori forgalmi értékkel egyező mértékű térítést kell fizetni az üzletrészét átruházni szándékozó tag, ill. a bevont üzletrész tulajdonosa részére.

Ha a vételár, ill. a forgalmi érték kérdésében a tagok nem tudnak megegyezésre jutni, úgy erre nézve általuk kölcsönösen elfogadott szakértőt vesznek igénybe, s a szakértő által meghatározott forgalmi értéket fogják elfogadni. Ha szakértő személyében a felek – az átruházáshoz való hozzájárulás megtagadását tartalmazó taggyűlési határozat meghozatalától számított - 8 napon belül nem jutnak megegyezésre, úgy a társaság bármely – az ügyre szakterülete szerint szakértelemmel rendelkező – bejegyzett igazságügyi szakértő részére ad megbízást, s az így megbízott igazságügyi szakértő által készített szakvélemény megállapítását a felek nem kifogásolhatják.

Ha vételár, ill. a térítés összegében a felek megállapodnak, úgy a megállapodástól, míg ha szakértőt vesznek igénybe, úgy a vonatkozó szakértői vélemény elkészültét követő 60 napon belül kell az üzletrészt átruházni szándékozó tag részére a vételárat, vagy térítést kifizetni.

Az üzletrész adás-vétel jogcímén való átruházása esetére vonatkozó elővásárlási jog a tagokat a Gt. rendelkezései szerint, az ott írt határidőn belül, változatlan formában és módon megilleti akkor is, ha az üzletrész kívülállóra való átruházáshoz a taggyűlés beleegyezése szükséges. Ebből következően, az üzletrészt átruházni szándékozó tag - a taggyűlés beleegyezésének megkérése mellett - az elővásárlási jog jogosultjait is köteles az elővásárlási jog gyakorlása felőli nyilatkozatra felszólítani, ill., ha az elővásárlásra jogosult a törvényes határidőn belül gyakorolja elővásárlási jogát, úgy közötté és az átruházni szándékozó tag között az adás-vételi szerződés létrejön, függetlenül a taggyűlésnek az átruházás tárgyában hozott döntésétől. Ha az elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával előbb élt, mint ahogy a taggyűlés az átruházás tárgyában hozott volna döntést, úgy ez esetben a taggyűlésnek már nem kell az átruházás kérdésében határozatot hoznia, mivel már nem kívülállóra való átruházás a jogi tárgy.

10.4. Az üzletrész csak átruházás, a megszűnt tag jogutódlása és öröklés, valamint a házastársi közös vagyon megosztása esetén osztható fel. **A felosztáshoz a taggyűlés hozzájárulása nem szükséges.**

10.5. A tag halálával vagy megszűnésével üzletrésze átszáll a jogutódra.

10.6. A társaság a saját üzletrészt a törzstőkén felüli vagyonából vásárolhatja meg. Csak azok az üzletrészek vásárolhatók meg, amelyekre a törzsbetétek teljes összegét befizették, illetőleg teljesítették.

A társaság tulajdonába került saját üzletrész után a társaság szavazati jogot nem gyakorolhat, ezen üzletrészt a határozatképesség megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.

A társaság tulajdonába került saját üzletrészt a vásárlástól számított öt éven belül a társaság köteles elidegeníteni vagy azt a tagoknak - törzsbetéteik arányában - térítés nélkül átadni, illetve a törzstőkeleszállítás szabályainak alkalmazásával bevonni.

11. A társaság megszűnése.

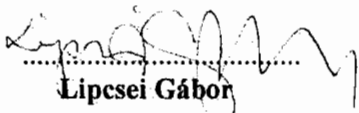
A társaság megszűnése esetén a hitelezők kielégítése után megmaradó vagyon a tagok között a törzsbetéteik arányában osztandó fel.

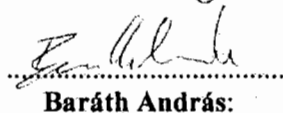
12. Záró rendelkezések

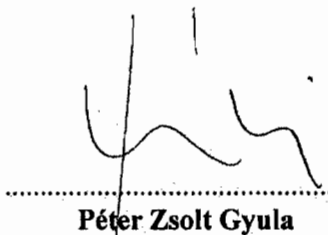
Jelen társasági szerződésben nem szabályozott kérdésekben a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

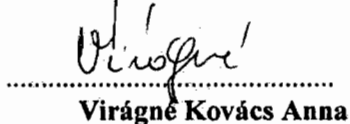
A tagok a jelen társasági szerződést – annak elolvasása, és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

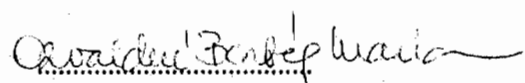
Budapest, 2012. 08. 24.


Lipcsei Gábor


Baráth András:


Péter Zsolt Gyula


Virágné Kovács Anna

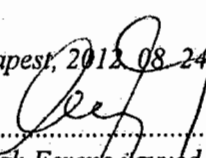

Ozvaldné Borbély Mariann ügyvezető
Immo-Óbuda Ingatlanforgalmazó, Tervező és Mérnöki Kft.

Ügyvédi záradék:

***A jelen társasági szerződést készítettem és ellenjegyzem,
valamint kijelentem a következőket:***

A jelen társasági szerződés a társaság alapításakor hatályos adatokat tartalmazza, s ellenjegyzésem a teljes okiratra vonatkozik.

Kelt, Budapest, 2012. 08. 24.


Dr. Virágh Ferenc ügyvéd
székhelye: 1037 Budapest, Remetehegyi u. 37.
ügyvédi lajstromszám: 11412
telefon: 3 672 069, mobil: 06.309 661 930,
e-mail: drviraghferenc@t-online.hu

VI.

Értékbecslés, tulajdoni lap, helyszínrajz

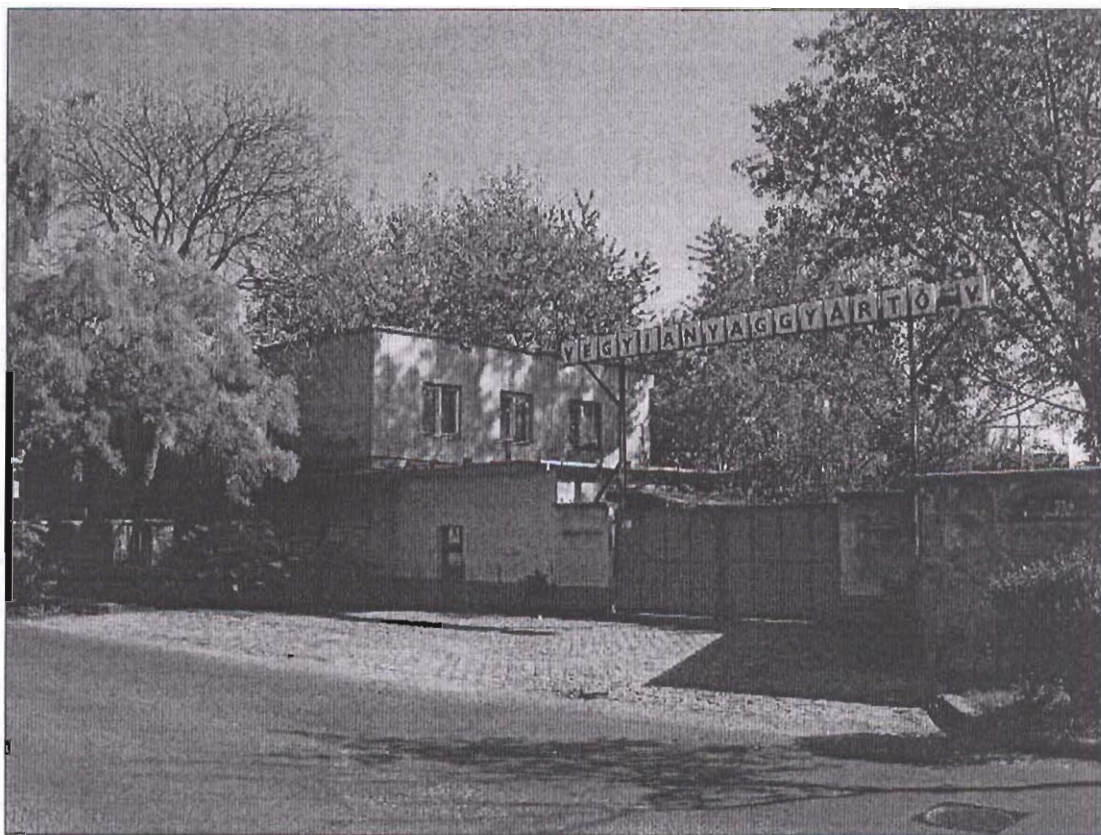
ÉRTÉKBECSLÉS

A

1215 BUDAPEST, ZSÁK HUGÓ UTCA 22.

(HRSZ: 209432)

SZÁM ALATTI INGATLANRÓL



Készítette:

HUNGAVENT Pénzügyi és Befektetési Tanácsadó Kft.

1052. Budapest, Szervita tér 2 Tel/fax: 266-8513, 266-8514, 235-0871

E-mail: hungavent@hungavent.hu

2007. szeptember

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **KIVETT ÜZEM**

Település (város, kerület): **BUDAPEST**

Utca, házszám: **ZSÁK HUGÓ UTCA 22.**

Irányítószám: **1215**

Hrsz.: **209432**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT**

1/1tulajdoni hányad

címe: **1215 Budapest, Zsák Hugó utca 22.**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **A tulajdonviszonyok rendezettek.**

Az ingatlan forgalom képes.

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Teljes telekterület: **22 918 m²**

Értékelt telekterület **22 918**

Felépítmény (nettó) területe összesen: **6620 m²**

Közmű-ellátottság: **Összközműves**

(gázközmű újra-bekötése folyamatban)

Jelenlegi funkció: **ÜZEM ÉPÜLETEK, IRODÁK, RAKTÁRAK**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Hitelfedezeti érték meghatározása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, költség- és hozam alapú**

Értékelés fordulónapja: **2007. szeptember 20.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **468 000 000.- Ft, azaz**

négyszázhatvannyolc millió forint

Hitelbiztosítéki érték: **398 000 000.- Ft, azaz**

háromszázkilencvennyolc millió forint

Budapest, 2007. szeptember 21.

Készítette:

Ellenőrizte:

Varga Ágota
Értékbecslő, 04549/2005

Dr. Máthéné Mészáros Marianna
MRICS, ügyvezető igazgató

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Megbízó SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT (1215 Budapest, Zsák Hugó utca 22.) megbízta a Hungavent Kft-t (1052 Budapest, Szervita tér 2.) a 209432 helyrajzi számú, belterületi, Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja hitelfedezet céljára történő forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés az európai vagyoneértékelők EVS 2003 szakmai irányelvei, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:
Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás
Költség alapú értékmeghatározás
Hozam alapú értékmeghatározás

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2007. szeptember 20.

2.4 Felhasznált dokumentumok: tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, szabályozási terv

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2007. augusztus 30.

Település :	Budapest
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 209432
Megnevezése	: Kivett üzem
Terület	: 22 918 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	III.3. Tulajdonjog fenntartással történt eladás (2006.06.21) 7500/22918 tulajdoni illetőség Jogosult: PLUKA INGATLÉANFORGALMAZÁSI KFT (1106. Budapest, Jászberényi út 45.)
Széljegy	: Nincs.
Szolgálatom, egyéb	Nincs

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Gubacsi hídról levezető Ady Endre út, illetve Duna utca mentén, A Duna utca és a Zsák Hugó utca sarkán fekszik.

A főváros XXI. kerülete a Pesti síkság, a Budai hegyek és a Tétényi fennsík találkozásánál, a Csepel - sziget északi részén helyezkedik el. Nyugatról a Dunával, keletről a Soroksári Duna-ággal, délről Szigetszentmiklóssal határos. A kerület 1950. január 1. óta tartozik a fővároshoz. Korábban város, előtte az ország legnépesebb faluja volt.

Csepel életében, fejlődésében meghatározó történelmi esemény volt, hogy a Weiss testvérek 1892-től beindították töltényfelújító és töltényszétszerelő műhelyüket, amely alapja lett a későbbi gyáróriásnak, a Csepel Műveknek. További jelentős állomása a fejlődésnek, az 1912-ben megindult HÉV-közlekedés. 1928-ban adták át a Csepeli Nemzet- és Szabadkikötőt. A kikötő a Duna-tengerhajózás központja lett. Az 1950-es fővároshoz csatolás következménye a jelentős népességbeáramlás, az óriási építkezések elindulása, a növekvő létszámú lakosságnak kenyeret adó ipartelepítés volt. A korábbi, nemzeti (sváb) lakosság létszámát sokszorosán felülmúlták a vidékről betelepülők. Erőteljes ütemben épültek az elmúlt évtizedek korstílusát hűen tükröző lakótelepek, közintézmények.

A kerület területe 25,75 km². A lakosság lélekszáma fogyott az elmúlt években az országos helyzethez hasonlóan. Jelenleg kb. 77 ezer a kerület lakóinak száma. A népességfogyás és a mintegy 32 ezer lakás ellenére a kerület egyik legfőbb gondja, hogy igen gyenge a lakásállomány minősége. A csepeli lakások egy része örökölt "munkáslakás", melyek többnyire egyszobásak, alacsony komfortfokozatúak.

Csepel központjához közel, a Rákóczi út mellett indult el nagyarányú lakásépítkezés és várhatóan idén készül el a többemeletes téglá társasházakból álló, 481 lakást kínáló Rákóczi liget lakópark. A Csepel Sziget északi részén történt önkormányzati ingatlan-eladást követően nagyarányú, komplex ingatlanfejlesztés előkészületei folynak, amelynek keretében új híd, utak, nagyszámú lakás, iroda és kereskedelmi létesítmény épült majd meg a következő 3-5 évben.

A sziget nyugati oldalánál, a vizsgált ingatlantól délre, a Csepeli Strandfürdő környezetében is nagy fejlesztések előkészítése folyik. Lakások és szabadidős, rekreációs intézmények építését tervezik a Ráckevei/Soroksári Duna-ág mentén.

A jelenlegi infrastruktúra megfelelő, de nem elegendő a kerületben. Különösen fontos a kerület külső területein lévő utcák bekapcsolása a közművekbe. Néhány utcában hiányzik a szilárd útburkolat, ezt is pótolni igyekeznek. A gázszolgáltatás és a telefonhálózat is jelentősen bővült az utóbbi időben, elsősorban az önerős lakossági bekapcsolások szorgalmazásával. A kereskedelem és a vendéglátásban elsősorban a magántulajdonú boltok, üzletek száma növekedett.

A kerületben is jelentős bevásárlóközpontok létesültek. Az utóbbi időben átadott SPAR, KAISER'S áruházak, valamint a CSEPEL PLAZA, Auchan jelentősen javították a kereskedelmi infrastruktúrát, de a kerület kereskedelmi ellátottságának szintje még a budapesti átlag alatt marad.

A kerületi önkormányzat új gazdasági egységek betelepülését szorgalmazza az Ipari Parkká fejlesztendő volt Csepel Művek területén, ezzel előmozdítva a munkába állás lehetőségeit. Így többek között megkezdték működésüket az elmúlt években a LOACKER, a HUSS, a SIEMENS, stb. gyárak és 1998. januárjában az alapkövetési ünnepség után megindult a POWER GEN ERŐMŰ építése. A vizsgált ingatlannal szomszédos DUNAPACK RT jelentős gazdasági egysége a kerületnek, a MAHART csepeli kikötőjével egyetemben.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, a szigetet a pesti oldallal összekötő, igen forgalmas Gubacsi hídról levezető Ady Endre utca, illetve Duna utca mentén fekszik, a Zsák Hugó utca és a Duna utca kereszteződésénél. Hosszú Duna utcai fronttal rendelkezik. Duna utcai szomszédja a DUNAPACK, Zsák Hugó utca felőli szomszédja pedig a Papírgyár. Mind a Duna utca, mind a Zsák Hugó utca vizsgált ingatlannal szemközi oldalán 10 emeletes lakótelepi panelházak állnak.

A vizsgált ingatlan a sziget keleti oldalán a DUNAPACK-kal, a Csepeli Papírgyárral és néhány kisebb ipari egységgel együtt az utolsó ipari területi blokk. Az ipari területtől északra és nyugatra panel lakótelepek, míg délre Csepel kertvárosi része helyezkedik el.

A terület megközelíthetősége jó. Mind a Gubacsi híd felől, mind a kerület központja felől jó minőségű, közvilágítással rendelkező, aszfaltozott utakon érhető el. Tömegközlekedési eszközök közül autóbuszjáratokkal (19,59,51,48) és HÉV-vel is könnyen elérhető. A buszmegállók 50 m-en belül érhetők el. Néhány percnyi távolságra van a kerület központja, a Szent Imre tér, ahol a polgármesteri hivatal és más közhivatalok, valamint kereskedelmi létesítmények helyezkednek el. A sziget észak-déli irányú főútvonala, a Rákóczi Ferenc utca nyugati oldalán, a vizsgált ingatlantól alig egy kilométernyi távolságban található a Csepel Művek komplexuma.

A vizsgált ingatlan sík felszínű telke hosszan elnyúló, keskeny, szabálytalan sokszög alakú. A telket keletről és délről ipari ingatlanok, míg északról a Duna utca, nyugatról pedig a Zsák Hugó utca határol. Az északi telekhatár és a Duna utca között széles, beépítetlen sáv, részben parkoló található, amely a tulajdonostól kapott tájékoztatás szerint a KVI tulajdonában van.

A telek minden oldalról kerített. A Zsák Hugó utca felől magas, tömör téglakerítés, míg a többi oldalról betonelemekből álló kerítés határolja. Mind a széles gépkocsi-, mind a személyi bejárat a Zsák Hugó utca felőli részen található.

A telek minden közműkapcsolattal rendelkezik. Az ipari termelés miatt jelentős a villamos áram kapacitás (3x400 KW) és a víz- és csatornkapacitás. A telek enyhe lejtése miatt a csatornahálózati csatlakozás saját átemelőn keresztül történik. A tulajdonos tájékoztatása szerint a korábbi gázközmű-csatlakozást megszüntették, helyette új gáz-bekötés kiépítését rendelték meg a Gázművektől (100 m³ -es kapacitással), a bekötés jelenleg folyik.

A telken több felépítmény áll a mellékelt helyszínrajz szerinti elhelyezkedésben. Az épületek műszaki állapota különböző mértékben felújítandó, illetve bontandó, jó részük évek óta használaton kívül van. Jelenleg egy nagyméretű üzemépületben folyik termelés, emellett még a porta-épület van használatban. A területen nagy felületeket borít térbeton. Széles utak és rakodó, parkoló területek vannak kialakítva, amelyek azonban jelenleg elhanyagolt állapotúak. A terület rendezése folyamatban van. Több épület, szín bontása történt meg, illetve van folyamatban.

A terület hosszú időn keresztül vegyipar-gyárként üzemelt. A tulajdonos tájékoztatása szerint a területről készült környezetvédelmi tanulmány, amely jelentős környezetszennyezést nem tárt fel. Értékelésünk a környezetszennyezés vizsgálatára nem terjed ki. A hivatkozott környezetvizsgálati tanulmányt nem állt módunkban megtekinteni. **Értékbecslésünkben a tulajdonosnak a terület környezeti ártalom-mentességéről adott nyilatkozatát vettük alapul.**

A vizsgált ingatlan rendelkezik érvényes építési szabályozási tervvel. A helyi szabályozási terv előírásai szerint a telek **M2 munkahelyi övezetbe sorolt:**

- minimális telekterület: 3000 m²
- minimális telekszélesség: 30 m
- telek beépíthetősége térszint felett: 45 %
- telek beépíthetősége térszint alatt: 75 %
- zöldfelületi mutató: 25%
- minimális építménymagasság: 4,5 m
- maximális építmény magasság: 16 m
- szintterületi mutató. 2,1 → a vizsgált ingatlanra földfelszín felett bruttó 48 000 m² építhető meg

A telek jelenlegi beépítettsége 17 %-os, a beépített szintterület 0,24-es, azaz a beépíthető szintterület alig több, mint 10 %-át képviselik a meglévő felépítmények.

Az ingatlan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

3.4. A felépítmények felsorolása:

- 1) Egykori étkező (leendőfegyver-szaküzlet)
- 2) Porta
- 3) Iroda-épület
- 4) Irattár, iroda
- 5) Raktár
- 6) Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk
- 7) Magas raktár-épület (egykori porító és zsákoló épület)
- 8) Műhely épület (egykori festék raktár)
- 9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)
- 10) Műhely-raktár épület (egykori műszaki raktár)
- 11) Raktár, műhely (egykori villanyszerelő műhely)

A területen, elsősorban a Duna utca felőli kerítés mentén több rossz műszaki állapotú, bontandó szín található. A helyszínrajzon jelzett medencék és a déli telekhatár közelében jelzett épületek egy része időközben bontásra került. (Ezek a felépítmények, illetve egykori felépítmények a helyszínrajzon nincsenek számozással ellátva.)

3.5. A felépítmények ismertetése

1.számú épület	Étkező
Funkciója:	Jelenleg használaton kívül, korábban étkező és szociális épület volt, tervek szerint felújítás után üzlet lesz (fegyverszaküzlet)
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás, de évek óta használaton kívül van, felújítandó
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	120 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá teherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Fa szerkezetű nyeregtető hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Falak festettek, vizes helyiségeknél csempeburk.
Nyílászáró szerkezetek:	Biztonsági ráccsal ellátott, gerébtokos ablakok, típus belső ajtók,
Padlóburkolatok:	PVC az étkező részen, mettlachi egyebütt
Közművesítettség	Összközműves
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Közműhálózatra lesz újra kötve
Fűtési rendszer:	Használaton kívül, nem üzemképes (nincs kazán)
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általában:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

A porta-épülettel szemben, a Zsák Hugó utcai utcafrontnál elhelyezkedő földszintes épület alaprajza téglalap alakú. Egykor étkezőként, szociális épületként, illetve raktárként funkcionált, jelenleg használaton kívül van. A tulajdonos teljes felújítással kiskereskedelmi üzletet, fegyverszaküzletet tervez kialakítani az épületből.

2. számú épület	Porta
Funkciója:	Porta
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Nem készült
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszint
Alapterület:	8 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födém szerkezet
Tető szerkezet, héjalás:	Lapos tető, bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Öntöttvas radiátor központi kazánról fűtve
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojler
Telefon, hírközlés	-
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

3. számú épület	Iroda
Funkciója:	Iroda, jelenleg használaton kívül
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben festés, mázolás
Pince:	Van
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1
Alapterület:	573 m ² (pince 21 m ² , fszt:276 m ² , em: 276 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok, lépcsőházban kopolit üveg falazat
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	A falak festettek, vizes helyiségekben csempeburkolat, folyosókon műanyag lambéria.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók
Padlóburkolatok:	Irodákban parketta, egyébütt mettlachi
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Központi gázkazán lapradiátor hőleadókkal
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Rendszer kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	70 %

Az épület az ingatlan bejáratánál, a telek Zsák Hugó utca felőli oldalán helyezkedik el, a port épülete mellett. A téglalap alakú, hagyományos építési technológiával épült irodaház pince, földszint, emelet kialakítású. A pince mindössze 21 m², míg az irodaszintek 276-276 m² alapterületűek. Az épület középfolysós alaprajzú, az irodák mindkét irányban nyílnak. A földszinten 5 iroda és egy nagyobb tárgyaló és egy vizesblokk, míg az emeleten 9 iroda, egy konyha-étkező, valamint egy vizesblokk került kialakításra. A szinteket a bejáratnál induló kétkarú lépcső köti össze.

Az épület jelenleg használaton kívül van, felújítandó:

4. számú épület	Iroda, irattár
Funkciója:	Jelenleg irattár, raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	2000-ben gázfogadó kiépítése
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	73 m ²
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglafalazatok
Födémek:	Előre gyártott vasbeton födémgerendák
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, a zárófödém egyben tetőszerkezet is bitumenes szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, rossz állapotú
Belső felületek:	A falak festettek, tapétázottak.
Nyílászáró szerkezetek:	Gerébtokos ablakok, típus belső ajtók-
Padlóburkolatok:	PVC
Közművesítettség	Összközműves, gáz újra lesz bekötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül, öntöttvas radiátorok
Használati melegvíz ellátás:	Nincs
Telefon, hírközlés	Kiépített, használaton kívül
Igényszint általánosan:	Gyenge, felújítandó
Fizikai állapot:	Teljes felújítás szükséges
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

5. számú épület	Raktár
Funkciója:	raktár
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás:	Nincs
Szintszám a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	341 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb pont és sávalap talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Könnyűszerkezetes, teherhordó acél vázszerkezet kolpolit üveg és téglakitöltő falazattal
Födémek:	Nincs
Tetőszerkezet, héjalás:	Acél vázszerkezetes nyeregterítő műanyag hullámlemez fedéssel
Külső felületek:	Vakolt a téglarészeknél
Belső felületek:	Vakolt és festett a téglarészeknél.
Nyílászáró szerkezetek:	Kétszárnyú, 3x4 m-es ajtó
Padlóburkolatok:	Beton padozat
Közművesítettség	Villany bevezetve
Fűtési rendszer, melegvíz-ellátás:	Nincs
Igényszint általánosan:	Közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

6.számú épület	Üzemcsarnok
Funkciója:	Üzemcsarnok, iroda, szociális helyiségek
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Kisrészben felújítása megkezdődött
Pince:	Van, nagy belmagassággal
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	1 emelet
Alapterület:	3990 m ² (pince: 980 m ² , fszt: 1575 m ² , em: 1435 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vasbeton pillérváz teherhordó szerkezet, kisméretű téglateherhordó- (38 cm) és válaszfalazat (10 cm)
Födémek:	Előre gyártott panelfödémek
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, többrétegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat, felújítandó
Belső felületek:	Falak egykor festettek voltak, vizes helyiségeknel csempeburkolattal, jelenleg átépítés alatt.
Nyílászáró szerkezetek:	Irodáknál fa szerkezetű ablakok és ajtók, az üzemi részen vegyesen fém-és fa szerkezetű ablakok, illetve ajtók
Padlóburkolatok:	Üzemben betonburkolat, irodákban műanyag
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Felújítás alatt
Használati melegvíz ellátás:	villanybojlerek
Telefon, hírközlés	Hálózat részben kiépítve
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %
Egyedileg értékelendő elem	

Az ingatlan jelenleg egyetlen, ipari termelésre használt épülete a hagyományos technológiával épült, 3 szintes, L alakú, 6-os számmal jelzett üzemépület. Hosszabbik frontján az üzemcsarnok, míg a másik részében irodák és szociális helyiségek helyezkednek el.

A gyártócsarnok a két végénél alapincézett. A pincék egy-egy melléklépcsőn közelíthetők meg. A gyártórész földszintjének két oldalán rakodást szolgáló rámpák vannak

A gyártócsarnok és az irodai rész is erősen felújítandó állapotban van. A korábbi vegyipari termelést szolgáló, helyenként 2 szint magasságú berendezések elbontása után az új termeléshez a csarnok egy részét elkezdték felújítani, gépekkel felszerelni, de az épület egészében teljes, alapos felújításra szorul.

7.számú épület	Magas raktár-egykori porító és zsákoló-épület
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince:	Részben alapincézett
Padlás:	Nem készült
Szintszám a földszint felett:	Földszintes, de egy része nagy belmagasságú
Alapterület:	533 m ² (pince: 120 m ² , fszt:413 m ²)
Alapozás, szigetelés:	Beton pont és sávalap kátránylemez szigeteléssel
Felmenő falazat:	Vb pillérváz kisméretű téglá kitöltő falazattal
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető, a zárófödém egyben tetőszerkezet többretegű kátránylemez szigetelés
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Részben nyers téglafalak, részben csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fém- és faszerkezetű ipari nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

8.számú épület	Műhely- egykori festékraktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1980-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	111 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá
Födémek:	I gerendás födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Ráctartó szerkezet, műanyag hullámlemez fedés
Külső felületek:	Nyers téglá
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Fémszerkezetű nyílászárók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Igényszint általánosan:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

9.számú épület	Műhely- egykori TMK
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	319 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek	Alulbordás födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tetős többrétegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek, vizesblokknál csempézettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos, gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	Betonburkolat, vizesblokknál mázas kerámia
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általában:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

10.számú épület	Raktár- egykori műszaki raktár
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szintszám földszint felett:	Nincs
Alapterület:	449 m ²
Alapozás, szigetelés, falazat:	Vb sávalap, talajnedv. elleni szigeteléssel, téglafal
Födémek:	Előre gyártott beton födémgerenda
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tetős többrétegű kátránylemez szigeteléssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezetek
Padlóburkolatok:	Betonburkolat
Közművesítettség	
Víz,- és csatornahálózat:	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Gázhálózat:	Nincs kiépítve
Fűtési rendszer, használati melegvíz:	nincs
Igényszint általában:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	50 %

11.számú épület	Műhely- egykori villanyszerelő műhely
Funkciója:	Üzemen kívüli épület
Becsült építési éve:	1960-as évek közepe
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Nem ismert
Pince, padlás, szint a földszint felett:	Nincs
Alapterület:	103 m ²
Alapozás, szigetelés:	Vb sávalapozás, talajnedv. elleni szigeteléssel
Felmenő falazat:	Kisméretű téglá
Födémek:	Monolit födém szerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Fém szerkezetű félnyereg tető hullámpala fedéssel
Külső felületek:	Színezett, dörzsölt vakolat
Belső felületek:	Festettek
Nyílászáró szerkezetek:	Védőrácsos gerébtokos ablakok, fa és fém ajtók
Padlóburkolatok:	betonburkolat
Közművesítettség	
Víz-és csatornahálózat	Közműhálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Közműhálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Üzemen kívül
Használati melegvíz	villanybojler
Igényszint általában:	átlagos
Fizikai állapot:	Felújítandó/bontandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60 %

3.5 Összesítő táblázat a felépítményekről

Megnevezés	Méret (m ²)				Fizikai állapot (%)
	Pince	Földszint	Emelet	Összesen	
1) Egykori étkező (leendő-szaküzlet)		120		120	60
2) Porta		8		8	60
3) Iroda-épület	21	276	276	573	70
4) Irattár, iroda		73		73	50
5) Raktár1		341		341	50
6)Üzemcsarnok és szociális-iroda blokk	980	1575	1435	3990	60
7)Magas raktár-épület (porító és zsákoló)	120	413		533	50
8) Műhely épület (egykori festék raktár)		111		111	60
9) Műhely-raktár épület (egykori TMK)		319		319	60
10)Műhely-raktár (műszaki raktár)		449		449	50
11)Raktár-műhely (villanyszerelő műhely)		103		103	60
Összesen	1121	3788	1711	6620	

4. ÉRTÉKELÉS

- Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet EVS/2003 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az értékbecslés kielégíti a 32/2000 (VIII.29.) PM. rendelettel módosított a 26/2005. (VIII.11.) és a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.
- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- Az értékelést kérő az értékelendő ingatlanról a birtokában lévő dokumentációkat a rendelkezésünkre bocsátotta.
- A becslések során felhasznált ingatlan-nyilvántartási adatokat megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre bocsátott adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.
- Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük el.
- Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.
- A megállapított értékek nettó értékek, általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

4.1. Alkalmazott módszerek:

A **piaci összehasonlító megközelítés** módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokra kerül sor az eltérések vonatkozásában (pl. az értékesítés feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői). Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Az újraelőállítási költség alapú becslés (DRCV módszer)

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlítható adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével - a telek összehasonlítható piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (fizikai, erkölcsi és piaci) csökkentett újraelőállítási értékének összegével - határozza meg. Speciális jellegű ingatlanok esetében ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Általában ellenőrző módszerként alkalmazható átlagos adottságú ingatlanok esetén.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevé尔特ermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt közvetlen tőkésítés, vagy a hozamok tőkésítésének módszerével számítjuk ki.

Az ingatlan hozam szerinti értékének a legjobb hasznosításhoz tartozó hozam-érték felel meg.

4.2. A szabályoknak való megfelelés: a vizsgált ingatlan helyzete mind építéshatósági, mind tulajdonjogi szempontból rendezett. Speciális feltételezések, korlátozások nincsenek.

A megállapított érték kizárólag az ingatlan értékét tartalmazza, az ingatlanon található egyéb eszközök, berendezések értékét nem foglalja magában.

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak.

A meghatározott érték az ingatlan per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk felelősséget olyan adatok pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén alapul.

4.3.Érték meghatározás

4.3.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás

4.3.1.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás: a telek értékének megállapítása

Vizsgált ingatlan		1-K	2-K	3-T
XXI. Zsák H.u.		XXI. Szabadkikötő út	XXI. Vágóhíd u.	XXI. Duna utca
Elhelyezkedés				
Leírás	Összközműves, M 2 építési övezetbe sorolt telek, beépíthetőség: 45%, szintter. mutatója 2,1	Intézményi övezetbe sorolt kereskedelmi, szolgáltató terület, beépíthetőség: 45%, közműcsatl. a telek mellett adottak	Intézményi övezetbe sorol - IZ övezet - beépíthetőség 25%, közművek az utcában	Összközműves, M2 besorolású, kereskedelmi célra kiválóan alkalmas telek,
Adat forrása, időpontja		Ingatlanpiac 2007.09.	Mikromagazinart 2007.05.	saját adatbázis 2006.07.
Terület m ²	22 918	5 549	6 410	7 500
Kínálati ár /Ft		98 000 000	128 200 000	153 000 000
Fajlagos alapár		17 661	20 000	20 400
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-5%	-5%	0%
Telek terület	22 918	-10%	-10%	-10%
Közművek	összközműves	10%	10%	0%
Földrajzi hely	Gubacsi hídnál	15%	15%	0%
Övezet		0%	-5%	0%
Bontandó épületek		-5%	0%	-5%
Összes módosítás		5%	5%	-15%
Módosított alapár	18 961	18 544	21 000	17340
Kerekített fajlagos ár			19 000 Ft/m ²	

*Megvalósult tranzakció jelölése: tényadat (T) kínálati ár jelölése: (K)

A telekérték megállapítása:

TÉ =	m ² x	alapár Ft/m ²	Érték / Ft
Telekérték=	22 918	19 000	435 442 000
Összesen kerekítve:			435 000 000,-Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan telkének becsült nettó értéke kerekítve:

435 000 000,- Ft.

azaz négyszázharmincöt millió forint.

4.3.1.2. Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás: a felépítményes ingatlan értékének megállapítása

(A piaci összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák.)

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-T	3-K	4-K
Elhelyezkedés	XXI. ker. Zsák Hugó utca 22.	XXI. ker. Fő útnál	XXI. Csepel Művek	XXI. Szállító u.	XXI. Csepel Művek
Leírás	22 918 m ² telken összesen bruttó 6200 m ² üzem, raktár és iroda-épület, többsége teljes felújításra/bontásra érett	Csepel Művek területén a főbejáratnál felújítás alatt álló daruzott csarnok	Földszintes raktár + iroda épület-együttes felújítandó állapotú	Telephely Csepel északi részén, jó állapotú irodával és raktárral, fejleszthető telekkel	Csepel Művek területén jó áll. épületekből álló telephely - üzemcsarnokok, raktárak, irodaház-, bővíthető
Adat forrása, időpontja		Ingatlanpiac, 2007.09.	Saját adatbázis 2006.	Maxingatlan 2007.09.	Választék Ing. 2007.09.
Telek terület	22 918	6 500	1500	10 516	12 084
Terület m²	6620	6 000	1 250	2 700	12 534
Kínálati ár /Ft		465 000 000	76 000 000	292 000 000	700 000 000
Fajlagos alapár		77 500	60 800	108 148	55 848
Módosító tényezők					
Kínálati ár		-10%	0%	-10%	-10%
Telek terület	22 918	15%	15%	10%	10%
Alapterület	6 620	0%	-15%	-10%	10%
Műszaki áll.	felújítandó	-15%	5%	-15%	-10%
Oszthatóság		5%	-15%	-5%	10%
Tul. helyzet		5%	5%	0%	5%
Alternatív hasznosítás	többcélú, fejleszthető	10%	10%	5%	5%
Földrajzi hely	Gubacsi hídnál	-15%	-5%	-5%	0%
Összes mód.		-5%	0%	-30%	20%
Módosított alapár	69 287	73 625	60 800	75 704	67 018
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)					70 000

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A felépítményes ingatlan értéke

Épület megnevezése	Alapterület (m ²)	Fajl. érték (Ft/m ²)	Beszámítás mértéke (%)	Mód. fajl. érték (Ft/m ²)	Érték (Ft)
1.épület	120	70 000	90%	63 000	7 560 000
2.épület/porta	8	70 000	90%	63 000	504 000
3.épület pince	21	70 000	60%	42 000	882 000
3.épület földsz.	276	70 000	150%	105 000	28 980 000
3.épület emelet	276	70 000	150%	105 000	28 980 000
4.épület	73	70 000	80%	56 000	4 088 000
5. Raktár	341	70 000	80%	56 000	19 096 000
6.épület-pince	980	70 000	40%	28 000	27 440 000
6.Ép.földszint	1 575	70 000	80%	56 000	88 200 000
6.épület emelet	1 435	70 000	70%	49 000	70 315 000
7.Épület pince	120	70 000	40%	28 000	3 360 000
7.Épület földsz.	413	70 000	80%	56 000	23 128 000
8.épület	111	70 000	80%	56 000	6 216 000
9. Épület	319	70 000	80%	56 000	17 864 000
10.épület	449	70 000	60%	42 000	18 858 000
11.épület	103	70 000	70%	49 000	5 047 000
Összesen	6 620				350 518 000
Összesen kerekítve (Ft)					351 000 000

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú felépítményes ingatlan becsült nettó értéke kerekítve:

351 000 000,- Ft.

azaz háromszázötvenegy millió forint.

4.3.2.Költség alapú érték-meghatározás:

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

$$TÉ = \frac{22\,918 \text{ m}^2 \times 19\,000,- \text{ Ft / m}^2}{2} = 435\,000\,000,-\text{Ft}$$

Az építményérték megállapítása

Megnevezés	Alapter	Bruttó pótlási költség		Avulás/készültség			Nettó pótlási költség
	Ft/m ²	Ft/m ²	Ft	Erkölcsei	fizikai	piaci	Ft
1.épület	120	120 000	14 400 000	50%	40%	50%	2 160 000
2. Porta	8	120 000	960 000	50%	40%	50%	144 000
3.Irodaház pince	21	100 000	2 100 000	50%	40%	50%	315 000
3. Irodaház fszt	276	140 000	38 640 000	50%	30%	50%	6 762 000
3. Em	276	140 000	38 640 000	50%	30%	50%	6 762 000
4.	73	120 000	8 760 000	50%	50%	50%	1 095 000
5.ép	341	100 000	34 100 000	50%	50%	50%	4 262 500
6. Ép pince	980	80 000	78 400 000	50%	40%	50%	11 760 000
6. Fst	1 575	100 000	157 500 000	50%	40%	50%	23 625 000
6. Em	1 435	100 000	143 500 000	50%	40%	50%	21 525 000
7. Pince	120	80 000	9 600 000	50%	50%	50%	1 200 000
7. Fsz	413	110 000	45 430 000	50%	50%	50%	5 678 750
8. Ép	111	100 000	11 100 000	50%	40%	50%	1 665 000
9.ép.	319	100 000	31 900 000	50%	40%	50%	4 785 000
10.	449	100 000	44 900 000	50%	40%	50%	6 735 000
11.ép.	103	100 000	10 300 000	50%	40%	50%	1 545 000
Összesen	6 620,00		670 230 000				100 019 250
Telek érték							435 000 000
Ingatlan mindösszesen (Ft)							535 019 250
Ingatlan mindösszesen kerekítve(Ft)							535 000 000

A költség alapú módszer eredményeként a a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó pótlási költsége kerekítve:

535 000 000,- Ft.
azaz ötszázharmincöt millió forint.

4.3.3.Hozam alapú érték-meghatározás:**4.3.3.1. Hozamszámítás a jelenlegi állapotra***Bérbeadásra kínált, illetve bérbe adott ingatlanok összehasonlító adatai*

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2	T-1
Elhelyezkedés	XXI Zsák Hugó u	XXI Csepel Művek,	XXI. Csepel Művek,	XXI. Csepel Művek
Leírás	Több, felújítandó épület	Felújítás alatt álló raktár, irodai és szociális blokkal, kisebb részekre osztva volt színesfém raktár, tanműhely	Üzemi területei ipari tevékenység végzésére, vagy raktározásra alkalmasak, az egyéb területek iroda funkciójúak. 3, 5 és 15 tonnás daruk segítik az anyagmozgatást.	Csőhegesztő utcában levő földszintes épület. Az anyagmozgatás 2 db 5 tonnás daruval történik. Fedett és fedetlen rakodó rámpák, mélyített áthajtó segítik a rakodást. A raktár fűtetlen, az irodai blokk központi fűtésű.
Alapterület	6620	7456	9045	3044
Kínálati ár (nettó)		6 500 000	7 900 000	2 283 000
Fajlagos alapár		872	873	750
Adatforrása/ időpontja		IN-MANAGEMENT 2007.06.	IN-MANAGEMENT 2007.08.	IN-MANAGEMENT 2007.05.
Kínálati ár		-10%	-10%	0%
Alapterület	6620	0%	0%	0%
Földrajzi elhelyezkedés		0%	0%	0%
Fizikai állapot	átlagos	-2%	0%	0%
Hasznosíthatóság	több célú iparcsarnok	0%	0%	0%
Összesen		-12%	-10%	0%
Módosított fajlagos alapár	770	767	786	750

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

A vizsgált ingatlan egy része saját tulajdonosi körben mintegy 500 Ft/m²/hó fajlagos bérleti díjon határozatlan időre bérbe van adva. Piaci bérlő számára az ingatlan felújítást követően 770 Ft/m²/ hó (+ÁFA) díjon bérbe adható, amennyiben a tulajdonos az épületeket jobb műszaki állapotba hozza, felújítja.

Jelenlegi használat		Beszámítás mértéke (%)	Összeg (Ft)
Bevételek			
Bérbe adható terület (m ²)	6620		
Bérleti díj meglévő szerződések szerint számolva (Ft)	Saját érdekkörben kiadott		
Fajlagos piaci bérleti díj (Ft/m ² /hó)	770		
Kihasználtság		75	
Figyelembe vehető bevétel (év/Ft)			46 000 000
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	3	1 400 000
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	3	1 400 000
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3	1 400 000
Egyéb költségek			
Összes éves költség			4 200 000
Éves üzemi eredmény			41 800 000
Tőkésítési ráta			9 %
Tőkésítési érték			464 000 000
Bérbeadáshoz szükséges befektetési kiadások	Felújítás költsége: 6620 m ² x 10 000 Ft/m ² ≈		66 000 000
Az ingatlan nettó hozadéki értéke (Ft)			398 000 000
Az ingatlan hozadéki nettó értéke kerekítve(Ft)			398 000 000

A hozam alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan jelen állapotbeli becsült nettó értéke, kerekítve:

398 000 000,- Ft.
azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

4.3.3.2. Hozamszámítás projekt megvalósítása, az ingatlan legjobb hasznosítása esetén

Az ingatlan értékének becslése hozam-alapon, maradvány-érték módszerével feltételezi, hogy összefüggés van az ingatlan bevételetermelő képessége és értéke között. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó értéket. Jelen értékbecslésben feltételeztük, hogy a vizsgált telekingatlanra optimális méretű és funkciójú felépítmény épül, amely szabad piaci körülmények között értékesítésre kerül. Az értékesítés árbevétele és a felépítmény létrehozásával kapcsolatos összes kiadás, költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a telekingatlan hozam szerinti értékét.

A vizsgált ingatlan telke jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Jelenleg a telek felszínének 17 %-a van beépítve a megengedett 45 %-kal szemben és a földfelszín feletti beépíthető alapterületnek alig 10 %-át teszi ki a meglévő, igen gyenge műszaki állapotú épületállomány. A felépítményes ingatlanra készített összehasonlító becslés értéke jelentősen alatta marad a telekértéknek, megállapítható, hogy a telek alulhasznosított.

A telken lévő avult felépítmények bontása után a hosszú utcafrontú telek egységes fejlesztésére adódik lehetőség:

Mindösszesen bruttó 48 000 m² alapterületű kereskedelmi és irodai funkciójú új épület helyezhető el a telken, mintegy 15 000 m² felszín alatti parkoló megépítésével.

Hozamszámításunkban

1) feltételezzük, hogy egy kereskedelmi-, szolgáltató- és irodai vegyes funkciójú épületegyüttes épül meg a telken a következők szerint:

Mélygarázsok	bruttó 15 000 m ² -en, 800 db parkolóhellyel ,
Kereskedelmi egységek:	bruttó 10 000 m ² (nettó 9 000 m ²) földszinti elhelyezkedésű és további bruttó 5 000 m ² (nettó 4600 m ²) I. emeleti elhelyezkedésű kereskedelmi tér
Irodák, szolgáltató egységek:	bruttó 33 000 m ² (nettó 28 000 m ² bérbe adható) iroda- és szolgáltató tér,

2) feltételezzük továbbá, hogy a tulajdonos bérbeadással hasznosítja az épületeket.

A hozam-számításban az alábbi bevételekkel és költség-tényezőkkel számoltunk:

A fejlesztés várható költségei:

- Megvalósítási költségek: A becslés az Építésügyi Tájékoztató Központ Kft. által kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2007.”, átlag-adatai és a hasonló létesítmények tényadatainak felhasználásával készült. A fajlagos költségek alapján számított kivitelezési költségek a szükséges közműfejlesztéseket nem tartalmazzák.

- További költségek

Tervezés: A megvalósításhoz szükséges építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Szervezés: Az összes építési költség arányában a kialakult gyakorlatnak megfelelően, mely tartalmazza a beruházás előkészítésének és lebonyolításának költségeit.

Tartalékkeret: A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem számszerűsíthető többlet kiadásokat.

A fejlesztés várható bevételei kereskedelmi a ingatlanokra

A kereskedelmi ingatlanoknál – a terület fekvését és funkcióját, valamint a jelenlegi piaci trendeket figyelembe véve – a földszinti területekre Csepelen 14 Euró/m²/hó nettó bérleti díjjal számoltunk, míg emeletre 10 Euró/m²/hó nettó bérleti díjjal. Az irodaterületek bérleti díjait átlagosan 10 Euró/m²/hó nettó bérleti díj összegben határoztuk meg.

Az épülethez köthető működési költségeket is figyelembe vettük a számítás során (üzemeltetés, épületbiztosítás), valamint terveztünk egy ésszerű összeget reklámra, illetve bekalkuláltuk a területek bérbeadásához kapcsolódó ügynöki jutalékokat is.

A projekt-hozam alapú módszer eredményeként a 209432 helyrajzi számú, Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó értéke, kerekítve:

**482 000 000,- Ft.
azaz négyszáznyolcvankettő millió forint.**

Projekt-hozam cash flow tábla

4.3.4. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelt ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Gubacsi híd közelében, forgalmas főútvonalon, saroktelken fekszik. Többféle –kereskedelmi, ipari - hasznosításra alkalmas terület, amelyen a megengedett beépítés töredékét képviselő, gyenge minőségű ipari- és iroda-épület áll. Az ingatlan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Fejlesztési lehetőségei miatt a hozam szerinti érték dominanciájával határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

A felépítményes ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint jelenlegi állapotában	351 000 000,-Ft
Az érték súlyozása	0%
A telekingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint	435 000 000,- Ft
A piaci megközelítés súlyozása	30%
Az ingatlan értéke jelen állapotában hozamalapú megközelítéssel	398 000 000,-Ft
Az érték súlyozása	0 %
A telek projekt hozam szerinti értéke	482 000 000,- Ft
Az érték súlyozása	70 %
Költség alapú érték (csak ellenőrzés)	535 000 000,-Ft
A költség alapú érték súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	467 900 000,-Ft
Forgalmi érték kerekítve	468 000 000,-Ft

Mindezek eredményeként a 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes forgalmi értéke kerekítve:

468 000 000,- Ft.

azaz négyszázhatvannyolc millió forint.

4.3.5. Hitelbiztosítéki érték meghatározása**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A vizsgált ingatlan forgalomképes, sokféle hasznosítási lehetőséget kínál, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Jelentős a kereslet hasonló ingatlanok iránt, az értékesíthetősége jónak minősíthető.

Az ingatlan forgalomképes.
Az ingatlan kisrészben használatban van.
Hosszútávon az ingatlantól az inflációnál nagyobb mértékű értéknövekedést várunk
A megállapított érték per,- igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat tételez fel

Hosszú távú értékállandóság kockázata	%
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	%
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	%
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	-15%
Összesen:	- 15 %
Becsült hitelbiztosítéki érték: $0,85 \times 468\,000\,000 = 397\,800\,000 \approx$	398 000 000 Ft

A 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan hitelbiztosítéki értéke kerekítve:

398 000 000,- Ft.

azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

4. ÖSSZEFOGLALÁS

A 209432 helyrajzi számú, 1215 Budapest, XXI. kerület, belterület, Zsák Hugó utca 22. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes forgalmi értéke 2007. szeptember 20-i fordulónappal :

468 000 000,- Ft.

azaz négyszázhatvannyolc millió forint.

az ingatlan tehermentes nettó **hitelbiztosítéki** értéke :

398 000 000,- Ft.

azaz háromszázkilencvennyolc millió forint.

Budapest, 2007. szeptember 21.

Dr. Máthéné Mészáros Marianna
Okleveles értékbecslő, MRICS

MELLÉKLETEK:

- **TÉRKÉP**
- **HIVATALOS TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **TULAJDONI LAP**
- **RENDEZÉSI TERV KIVONAT**
- **FOTÓK (külső, belső, - a tulajdonos hozzájárulásával)**

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2013

2013.03.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI.KER. Duna utca.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 22823 (m²) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill

- Kivett üzem

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 132823/1995/1993.09.13

törlő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SYNTAN VEGYIANYAGGYÁRTÓ KFT

cím: Zsák Hugó u.22.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 200172/3/2012/12.12.10

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 12.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 150414/1991/1991.11.07

törlő határozat: 36536/1995/1995.01.16

Jelzálogjog 8 000 000 FT, azaz nyolcmillió FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: MAGYAR HITEL BANK RT.

cím : -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 125116/1999/1996.11.26

törlő határozat: 253877/1/2006/06.10.04

Jelzálogjog 16 446 000 FT, azaz tizenhatmillió-négyszáznegyvenhatezer FT kölcsön és járulékai erejéig.

jogosult:

név: BUDAPEST BANK RT. SZÉKESFEHÉRVÁRI FIÓKJA

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Pf.182.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 169985/1/2006/06.06.21

törlő határozat: 212528/1/2008/08.10.10

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

7500/22918 tulajdoni illetőség.

jogosult:

név: PLUKA INGATLANFORGALMAZÁSI KFT.

cím : 1106 BUDAPEST X.KER. Jászberényi út 45.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXI. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 135493/1/2008/08.06.02

törölő határozat: 145220/1/2008/08.06.17

Végrehajtási jog 1 577 892 FT, azaz egymillió-ötszázhetvenhetezer-nyolcszázkilencvenkettő FT és járulékaik erejéig.

8895042666- adótartozás.

jogosult:

név: ADÓ - ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 134063/1/2008/08.05.29

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Vételi jog 2013.05.26-ig

15418/22918 illetőségre, III/4. sorsz. bejegyzést megelőző rangsorban.

jogosult:

név: KVANTUM FAKTOR PÉNZÜGYI ÉS VÁLLALKOZÁSI ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Hengerhalom út 1

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 212528/1/2008/08.10.10

törölő határozat: 129203/1/2010/10.06.07

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

7500/22918 tulajdoni illetőség, a III/3. sorszám alatti bejegyzés rangsorában, jogosult adatai változásának átvezetése.

jogosult:

név: TENGELMANN REAL ESTATE INTERNATIONAL HUNGARY.KFT.

cím : 1143 BUDAPEST XIV.KER. Népstadion köz 5. 1/2-3

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 57979/1/2009/09.02.11

törölő határozat: 132144/1/2010/10.06.11

Végrehajtási jog 2 616 229 FT, azaz kétmillió-hatszáztizenhatezer-kétszázhuszonkilenc FT és járulékaik erejéig.

9866494163.

jogosult:

név: ADÓ - ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 68993/3/2009/09.02.25

törölő határozat: 66305/1/2010/10.03.05

Jelzálogjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: TELBER 21 KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 158

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

~~9.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 146227/3/2009/09.07.23

törölő határozat: 201408/1/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 118 500 000 FT, azaz száztizennyolcmillió-ötszázezer FT és járulékai erejéig.

vh.12.V.1071/2009/3.

jogosult:

név: TELBER KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 158

~~10.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 148780/2/2010/10.07.14

törölő határozat: 176748/1/2011/11.11.23

Jelzálogjog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: TELBER 21 KFT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Soroksári út 158

~~11.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 60369/1/2011/10.09.27

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Keretbiztosítéki jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

jogosult:

név: SZÉCHENYI ISTVÁN HITELSZÖVETKEZET

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth utca 62-64.

~~12.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 60369/1/2011/10.09.27

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Vételi jog 2011.06.01-ig

jogosult:

név: SZÉCHENYI ISTVÁN HITELSZÖVETKEZET

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth utca 62-64.

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 64893/1/2011/11.03.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 8 345 315 FT, azaz nyolcmillió-háromszáznegyvenötezer-háromszáztizenöt FT főkövetelés és járulékai erejéig.

8503611754.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ ÉS VÁMHIVATAL

cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2

~~14.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 69671/2/2011/10.11.26

törölő határozat: 99876/3/2011/11.06.01

Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 12.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 88724/5/2011/11.05.06
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Jelzálogjog 24 898 051 FT, azaz huszonnégymillió-nyolcszázkilencvennyolcezer-ötvenegy FT és
járulékaik erejéig.
jogosult:
név: KÖRMEND ÉS VIDÉKE TAK. SZÖV.
cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 32.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 99876/3/2011/11.06.01
törölő határozat: 176748/1/2011/11.11.23
Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
utalás: III/10.
jogosult:
név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.
cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 12.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 176748/1/2011/11.11.23
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Jelzálogjog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és
járulékaik erejéig.
engedményezés a III/10. szám alatti 148780/2/2010/10.07.14. ranghelyen.
jogosult:
név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.
cím : 1126 BUDAPEST Nagy Jenő utca 12.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 32029/1/2012/10.08.18
Vezetékjog
437 m2 területre 7103/131/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 133374/1/2012/11.04.07
Vezetékjog
58 m2 területre. 7103/272/2010.-7103/273/2010., 7103/214/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 106507/2/2012/12.04.21
törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10
Végrehajtási jog 19 180 600 FT, azaz tizenkilencmillió-száznyolcvanezer-hatszáz FT
főkövetelés és járulékaik erejéig .
12.AV.187/2012/5.
jogosult:
név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/103362/2013

2013.03.13

BUDAPEST XXII. KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 149672/1/2012/10.09.09

Vezetékgjog

60 m² területre (VMB-72/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 9 474 895 FT, azaz kilencmillió-négyszázhetvennégyezer-nyolcszázkilencvenöt FT és járulécai erejéig.

12.V.1243/2012/6.

jogosult:

név: NAV DÉL-BUDAPESTI IGAZGATÓSÁG VÉGREHAJTÁSI FŐOSZTÁLY

cím : 1096 BUDAPEST IX. KER. Haller utca 3-5.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 24 898 051 FT, azaz huszonnégymillió-nyolcszázkilencvennyolcezer-ötveneg FT és járulécai erejéig.

12.V.1242/2012/10.

jogosult:

név: KÖRMEND ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET

cím : 9900 KÖRMEND Rákóczi utca 32.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 5 291 973 FT, azaz ötmillió-kétszázkilencvenegyezer-kilencszázhetvenhárom FT és járulécai erejéig.

12.V.1706/2012/16.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 155793/1/2012/12.08.16

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulécai erejéig.

12.V.1780/2012/9.

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMi BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII. KER. Nagy Jenő utca 12.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80000004/103362/2013
2013.03.13

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor: 33

Belterület 209432 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

~~26.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 163504/3/2012/12.09.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 128 222 220 FT, azaz százhuszonnyolcmillió-kétszázhuszonkétezer-kétszázhusz FT és járulékal erejéig.

12.V.1780/2012/9.

jogosult:

név: SZÉCHENYI KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 12.

~~27.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 163499/2/2012/12.09.10

törölő határozat: 200172/3/2012/12.12.10

Végrehajtási jog 5 291 973 FT, azaz ötmillió-kétszázkilencvenegyezer-kilencszázhetvenhárom FT és járulékal erejéig.

12.V.1706/2012/16.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII KER Váci út 72-74

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

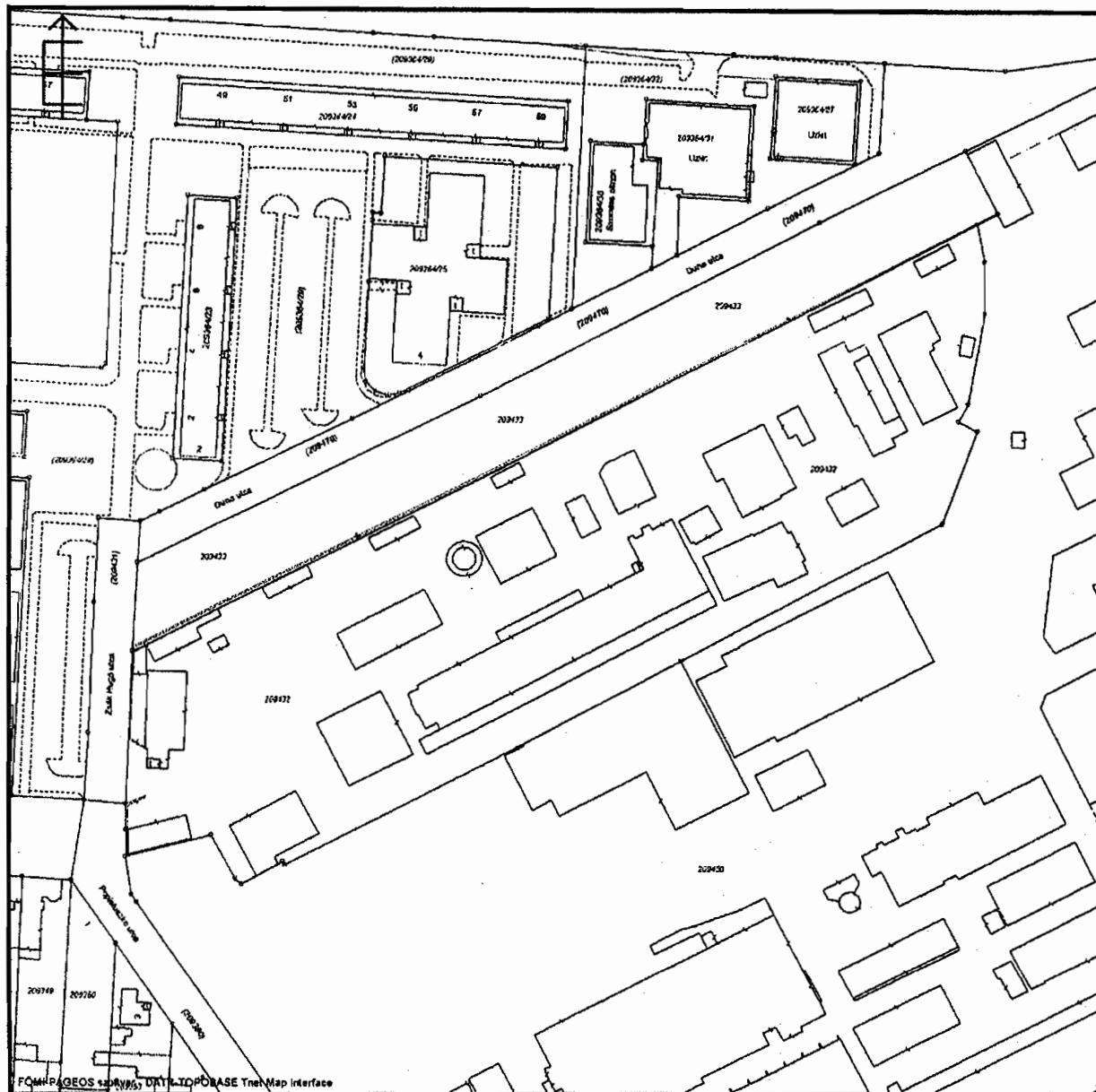
Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 209432

Megrendelés szám: 9000/2357/2013

Méretarány: 1 : 2000



2013.03.13 14:30:55