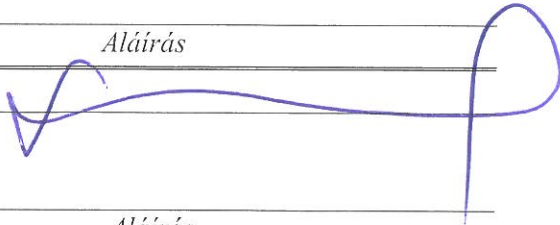


## ELŐTERJESZTÉS


a **Képviselő-testület**/Tulajdonosi Bizottság\*  
2017. év november 16. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Budapest, XVIII. kerület 145973 hrsz.-ú, természetben 1182 Budapest, Üllői út 807. szám alatt található, 142.643 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar és bázisállomással kapcsolatos, az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntéshozatal

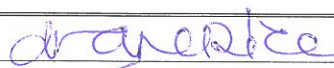


## Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


## Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Nátrán István	VLI irodavezető-helyettes	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

## Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogász	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

## Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	Gazdasági vezető GKI irodavezető	

## Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja:** TUL

**Javasolt meghívott:** -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / nem kérjük\*.

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / <u>zárt ülés*</u></b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b><u>46. § (2) bekezdés c)</u></b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:..... .....</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyrendelet 11. § (7) bekezdés, 30. § (6) bekezdés c) pont</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: Eladó) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi természetben a 1182 Budapest, Üllői út 807. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, XVIII. kerület, belterület, 145973 helyrajzi számon nyilvántartott 142.643 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett és udvar és bázisállomás megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Gerő János vezérigazgató-helyettes a WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. (továbbiakban: Vevő) képviseletében 2017. 11. 06-án megküldött elektronikus levelében tájékoztatta a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatát, hogy az ingatlant meg kívánja vásárolni Eladótól. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak az Ingatlanra elővásárlási joga van, mely az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzésre került, kéri, hogy nyilatkozzon az alábbi lényeges feltételek figyelembe vétele mellett, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

Eladó és Vevő az alábbi fontosabb szerződéses feltételekben állapodtak meg:

Az ingatlan eladási ára **összesen 1.050.000.000,-Ft (Egymilliárd-ötvenmillió forint) +ÁFA**, mely az Ingatlan jelenlegi, megtekintett állapotára vonatkozik. Fizetési ütemezés: Az eladási ár 10%-ának megfelelő összegű foglaló az adásvételi szerződés aláírásának napján, a fennmaradó 90%-os vételár részlet legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 1 (egy) munkanapon belül esedékes. Birtokba adásra az eladási ár Eladó bankszámláján történő jóváírása napján, megtekintett és a szerződésben részletezett fizikai állapotban kerül sor. Eladó kötelezettséget az Ingatlan tekintetében nem vállal, az Ingatlant megtekintett állapotban kívánja értékesíteni. Eladó nem vállal szavatosságot az Ingatlan környezetvédelmi állapotáért, nem vállal az Ingatlan fizikai állapota vonatkozásában kötelezettséget és ehhez kapcsolódó kárfelelősséget (Vevő a megismert fizikai állapotban vásárolja meg az Ingatlant és kifejezetten lemond az Ingatlan fizikai állapotával kapcsolatban bármely kijavítási, kicserélési, kártérítési kifogásáról, igényéről, jogáról); az Ingatlanon lévő törmelékek, építmény maradványok nem kerülnek Eladó által elbontásra, kiürítésre. Az Ingatlan bérlővel terhelt: a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. az Ingatlan területéből egy 36 m<sup>2</sup> nagyságú területet bérel, amelyen a bérlő bázisállomást alakított ki, antennatornyot állított fel mikro- és rádióantennák elhelyezésére és üzemeltetésére.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 11.§ (2) a) pontja alapján az ingatlan értékét minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni. Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az Önkormányzat 2017-es költségvetésében ingatlan vásárlásra ilyen nagyságrendben előirányzat nem szerepel.

Az elővásárlási jogról történő lemondáshoz szükséges aláírt írásbeli kérelem, mely egyben a szerződés fontosabb tartalmi elemeivel kapcsolatos nyilatkozatnak is minősül a felek részéről, az előterjesztés mellékletét képezi.

**A Vagyonrendelet) 11. § (7) bekezdése szerint:**

*„Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet. Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerinti hatáskörrel rendelkező tulajdonosi jogok gyakorlója jogosult.”*

**A Vagyonrendelet 30.§ (6) bekezdése szerint:**

*„A forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója:*

*a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,*

*b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*

*c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.”*

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a tisztelt Képviselő-testület elé:

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdés, valamint a 30.§ (6) bekezdés c) pontja alapján **úgy dönt**, hogy a 145973 hrsz.-ú, természetben 1182 Budapest, Üllői út 807. szám alatt található, ingatlanra vonatkozóan – a csatolt kérelemben leírt fontosabb szerződéses feltételek figyelembe vételével – **nem kíván élni elővásárlási jogával, nem kívánja megvásárolni az ingatlant 1.050.000.000,- Ft+ÁFA**, azaz egymilliárd-ötvenmillió forint +ÁFA vételáron.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2017. november 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 NOV. 08



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

**Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap
2. Értékbecslés
3. Kérelem

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros: Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budahegyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/482782/2017

2017. 10. 12

Szektor : 34

BUDAPEST XVIII.KER.  
Belterület 145973 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 807.

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett és udvar és bázisállomás	0	14.2643	0.00

## II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 129682/2/2012/12.06.13  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: RECOVERY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.  
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

## III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 255776/1/2006/06.10.05  
- a T-77137 számú térrajz alapján egyesítve a 145974/1 a 145974/2 a 145973 hrsz.-ú ingatlanok 145973-ra.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 93241/2/2010/10.04.08  
Vezetékjog  
522 m2 nagyságú területre vonatkozóan.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 115405/2/2010/10.05.13  
Elővásárlási jog  
jogosult:  
név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIIMRE ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata,**  
**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal**  
 Cím: 1184 Budapest Üllői út 400.  
 Postacím: 1675 Bp., Pf. 49.

Tárgy: **Felhívás elővásárlási jog gyakorlására**

Budapest, 2017. november 07.

Tisztelt Címzett!

Alulírottak a **Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027, Budapest, Medve utca 4-14. Cg.: 01-10-047249, a továbbiakban: „**Tulajdonos**”) nevében és képviselőjében ezennel az alábbiakról kívánjuk Önöket tájékoztatni.

A Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi a természetben 1182 Budapest, Üllői út 807 sz. alatt található, belterületi, 145973 hrsz-ú, kivett és udvar és bázisállomás megnevezésű, 142 643 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Az Ingatlan tulajdoni lapján többek között alábbi bejegyzés található:

III/16. bejegyző határozat, érkezési idő: 115405/2/2010/10.05.13

Elővásárlási jog

jogosult:

név: Budapest XVIII.ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

A fentiek alapján a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan tekintetében.

A WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 296181, adószáma: 25917549243) vételi ajánlatot tett a Tulajdonos felé az Ingatlan megvásárlása tekintetében.

Kérjük, hogy nyilatkozni szíveskedjenek arra vonatkozóan, hogy a jelen felhívásban és a csatolt ajánlatban ismertetett feltételek mellett elővásárlási jogukat gyakorolni kívánják-e és erről írásban tájékoztassák a Tulajdonost jelen levelünk kézhezvételét követő 60 (hatvan) napon belül.

Az ajánlat feltételei:

- a) Vevő személye: A vevői társaságot a Tulajdonos abban az esetben fogadja el szerződő partnerének (az Ingatlan vevőjének), amennyiben a vevői társaság tekintetében elvégzett átvilágítási eljárás a Tulajdonos számára elfogadható eredménnyel zárul.
- b) Eladási ár: **összesen 1 050 000 000 HUF+ÁFA** (a továbbiakban: „**Eladási Ár**”). Az Eladási Ár az Ingatlan jelenlegi fizikai, műszaki állapotára vonatkozik.
- c) Fizetési ütemezés: 10% (105.000.000,-Ft (Egyszázötmillió forint) Ft + ÁFA) foglaló az adásvételi szerződés aláírásának napján esedékes; a fennmaradó 90%-os (945.000.000,-Ft (Kilencszáznegyvenötmillió forint) +ÁFA) vételár részlet legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 1 munkanapon belül esedékes.
- d) Tulajdonjog átszállása: A teljes Eladási Ár megfizetését követően, bejegyzési engedély alapján.
- e) Birtokba adás: Az Eladási Árnak a Tulajdonos bankszámláján történő jóváírástól számított 5 munkanapon belül, megtekintett és a szerződésben részletezett fizikai állapotban.
- f) Kellékszavatosság:
  - i. Tulajdonos kellékszavatosságát az Ingatlan tekintetében nem vállal. Tulajdonos az Ingatlant megtekintett állapotban kívánja értékesíteni.
  - ii. Az Ingatlanon veszélyes hulladék, hulladék található, jogszabály alapján elszállítandó vagy veszélyes hulladéknak minősülő anyagok vannak és az Ingatlan környezeti kárral terhelt. Az Ingatlanon található hulladék, veszélyes hulladék elszállításának, megkezdésének, továbbá a környezeti kártulajdonosi felelősségét minden költség a vevő

terheli. A Tulajdonost a környezeti károkkal kapcsolatban nem terheli elhárítási, kártérítési vagy bármely jogcímen fizetési, megtérítési kötelezettség, továbbá vevő nem jogosult az ezekkel kapcsolatos bármely jogcímen fennálló fizetési kötelezettséget és/vagy elhárítási és/vagy mentesítési kötelezettséget a Tulajdonosra áthárítani.

- iii. Tulajdonos nem vállal szavatosságot az Ingatlan környezetvédelmi állapotáért, Tulajdonos nem vállal az Ingatlan fizikai állapota vonatkozásában kellékszavatosságot és ehhez kapcsolódó kárfelelősséget (Ajánlattevő a megismert fizikai állapotban vásárolja meg az Ingatlant és kifejezetten lemond az Ingatlan fizikai állapotával kapcsolatban bármely kijavítási, kicserélési, kártérítési kifogásáról, igényéről, jogáról); az Ingatlanon lévő törmelékek, építmény maradványok nem kerülnek Tulajdonos által elbontásra, kiürítésre.
- g) Az Ingatlan bérlővel terhelt: a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. az Ingatlan területéből egy 36 m<sup>2</sup> nagyságú terület részt bérel, amelyen a bérlő bázisállomást alakított ki, antennatornyot állított fel mikro- és rádióantennák elhelyezésére és üzemeltetésére.
- h) Az Ingatlan terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. 522 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozó-vezetékjogával.
- i) Ajánlattevő az Ingatlan fennálló műszaki állapotát szerződésszerű teljesítésnek elfogadja.
- j) Az Ingatlan beépíthetőségét és hatályos szabályozását a vevőnek ismernie kell és el kell azokat fogadnia.
- k) Az adásvétellel kapcsolatos ingatlanszerzési illeték, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjakkal és saját jogi képviselőjének díjával felmerülő, az Ingatlan jogi és műszaki átvilágításával kapcsolatos költségek a mindenkor vevőt terhelik.
- l) Az Ingatlan birtokbaadásának naptári évére vonatkozó helyi építményadó összegéből vevő köteles Tulajdonos részére megtéríteni a helyi építmény adónak az Ingatlan birtokbaadása és a vonatkozó év december 31. napja közötti időszakra eső arányos részét.

Tulajdonos jelen eladási ajánlatát - ajánlati kötöttségét - jelen felhívás kézhezvételétől számított 60 (hatvan) napig tartja fent. Az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát köteles jelen felhívás kézhezvételétől számított 60 (hatvan) napon belül eljuttatni a Tulajdonoshoz, azaz Tulajdonosnak az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatát ezen határidő letelte előtt kell kézhez vennie.

Tulajdonos kizárólag jelen eladási ajánlat és annak mellékletének változatlan tartalmú elfogadása esetén tekinti az adásvételi szerződést létrejöttnek. Tulajdonos jelen eladási ajánlatban és annak mellékletében szereplő valamennyi feltételt lényeges szerződési feltételnek tekint, bármely feltételben történő módosítás esetén Tulajdonos az adásvételi szerződést nem kívánja megkötni.

A Tulajdonos képviselőjében eljáró Kurt Anton Werth dél-afrikai állampolgár és a magyar nyelvet nem beszéli, ezért neki jelen nyilatkozat teljes tartalmát Dobák György (anyja neve: Anneliese Petra Weber, születési hely és idő: Budapest, 1983.05.04.; munkahelyi cím: 1027 Budapest, Medve utca 4-14 ) magyarul és angolul beszélő személy lefordította és elmagyarázta és a nyilatkozat tartalmát Tulajdonos képviselője teljes mértékben megértette és elfogadta, mint akaratával (az általa képviselt cég akaratával) mindenben megegyezőt és a nyilatkozatot ez alapján írja alá.

Várjuk mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel,

  
  
Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.

képviseli: Kurt Anton Werth igazgatósági tag és Nemes Rudolf meghatalmazott

Alulírott Dobák György (anyja neve: Anneliese Petra Weber, születési hely és idő: Budapest, 1983.05.04.; lakcím: 1027 Budapest, Medve utca 4-14) magyarul és angolul beszélő személy kijelentem, hogy a fenti nyilatkozat teljes tartalmát a Tulajdonos angolul beszélő képviselője (Kurt Anton Werth) részére angol nyelvre lefordítottam és elmagyaráztam és ő a nyilatkozat teljes tartalmát megismerte és annak ismeretében, mint akaratával mindenben megegyezőt írta alá.

Budapest, 2017. november 07.

**WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft.**  
1095 Budapest, Máriássy utca 7.

Budapest, 2017. november 07.

Tárgy: **válasz vételi ajánlatra**

Tisztelt Címzett!

Alulírottak a **Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.** (székhely: 1027 Budapest, Medve u. 4-14., cégjegyzékszám: 01-10-047249, a továbbiakban: „**Tulajdonos**”) nevében és képviselőként, ezúton az alábbiakról kívánjuk tájékoztatni a **WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft.-t** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-296181, adószáma: 25917549-2-43; a továbbiakban: „**Ajánlattevő**”).

A Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll a természetben 1182 Budapest, Üllői út 807 sz. alatt található, XVIII. kerület belterületi, 145973 hrsz-ú, kivett és udvar és bázisállomás megnevezésű, 142 643 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Önök szóbeli vételi ajánlattal kerestek meg bennünket 2017. november 06. napján az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében, amellyel kapcsolatban az alábbiakról kívánjuk tájékoztatni.

A Tulajdonos döntéshozó testülete a vételi ajánlatukat és az abban foglalt üzleti feltételeket sajnos nem fogadta el, ugyanakkor vételi ajánlatukra az alábbi eladási ajánlatot tesszük az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítése vonatkozásban:

- a) Vevő személye: **A WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft.-t** a Tulajdonos abban az esetben fogadja el szerződő partnerének (az Ingatlan vevőjének), amennyiben a vevői társaság tekintetében elvégzett átvilágítási eljárás a Tulajdonos számára elfogadható eredménnyel zárul. Ha az eredmény nem elfogadható a Tulajdonos számára, akkor Ajánlattevő jogosult más jogi személyt vevőként kijelölni.
- b) Eladási ár: **összesen 1 050 000 000 HUF+ÁFA** (a továbbiakban: „**Eladási Ár**”). Az Eladási Ár az Ingatlan jelenlegi, Önök által megtekintett állapotára vonatkozik.
- c) Fizetési ütemezés: 10% (105.000.000,-Ft (Egyszázötmillió forint) Ft + ÁFA) foglaló az adásvételi szerződés aláírásának napján esedékes; a fennmaradó 90%-os (945.000.000,-Ft (Kilencszáznegyvenötmillió forint) +ÁFA) vételár részlet legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 1 munkanapon belül esedékes.
- d) Tulajdonjog átszállása: A teljes Eladási Ár megfizetését követően, bejegyzési engedély alapján.
- e) Birtokba adás: Az Eladási Ár a Tulajdonos bankszámláján történő jóváírástól számított 5 munkanapon belül, megtekintett és a szerződésben részletezett fizikai állapotban.
- f) Kellékszavatosság:
  - i. Tulajdonos kellékszavatosságot az Ingatlan tekintetében nem vállal. Tulajdonos az Ingatlant megtekintett állapotban kívánja értékesíteni.
  - ii. Ingatlanon veszélyes hulladék, hulladék található, jogszabály alapján elszállítandó vagy veszélyes hulladéknak minősülő anyagok vannak és az Ingatlan környezeti kárral terhelt. Az Ingatlanon található hulladék, veszélyes hulladék elszállításának, megsemmisítésének továbbá a környezeti kár helyrehozatalának minden költsége a vevőt terheli. A Tulajdonost a környezeti károkkal kapcsolatban nem terheli elhárítási, kártérítési vagy bármely jogcímen fizetési, megtérítési kötelezettség, továbbá vevő nem jogosult az ezekkel kapcsolatos bármely jogcímen fennálló fizetési kötelezettséget és/vagy elhárítási és/vagy mentesítési kötelezettséget a Tulajdonosra áthárítani.

- iii. Tulajdonos nem vállal szavatosságot az Ingatlan környezetvédelmi állapotáért, Tulajdonos nem vállal az Ingatlan fizikai állapota vonatkozásában kellékszavatosságot és ehhez kapcsolódó kárfelelősséget (Ajánlattevő a megismert fizikai állapotban vásárolja meg az Ingatlant és kifejezetten lemond az Ingatlan fizikai állapotával kapcsolatban bármely kijavítási, kicserélési, kártérítési kifogásáról, igényéről, jogáról); az Ingatlanon lévő törmelékek, építmény maradványok nem kerülnek Tulajdonos által elbontásra, kiürítésre.
- g) Az Ingatlan bérlővel terhelt: a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. az Ingatlan területéből egy 36 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt bérel, amelyen a bérlő bázisállomást alakított ki, antennatornyot állított fel mikro- és rádióantennák elhelyezésére és üzemeltetésére.
- h) Az Ingatlan terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. 522 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozó- vezetékjogával.
- i) Ajánlattevő az Ingatlan fennálló műszaki állapotát szerződésszerű teljesítésnek elfogadja.
- j) Az Ingatlan beépíthetőségét és hatályos szabályozását Ajánlattevőnek ismernie kell és el kell azokat fogadnia.
- k) Az adásvétellel kapcsolatos ingatlanszerzési illeték, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjakkal és saját jogi képviselőjének díjával felmerülő, az Ingatlan jogi és műszaki átvilágításával kapcsolatos költségek a mindenkori vevőt terhelik.
- l) Elővásárlási jog: A Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatát az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely elővásárlási jog az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre került. Az adásvételi szerződés aláírására azt követően kerülhet sor, hogy i) az elővásárlásra jogosult lemondott elővásárlási jogáról vagy ii) az elővásárlási jog gyakorlására történő felszólításunkban meghatározott - joggyakorlatnak megfelelő - határidő igazoltan letelt és azon belül az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozott. Felek azon napot követő 3 (három) munkanapon belül kötelesek az adásvételi szerződést megkötni, amelyik napon ezen feltételek közül valamelyik bekövetkezett. Amennyiben ezen feltételek egyike sem következik be legkésőbb 2017. november 23-án, akkor Felek nem kötelesek az adásvételi szerződés megkötésére.
- m) Az Ingatlan birtokbaadásának naptári évére vonatkozó helyi építményadó összegéből Ajánlattevő köteles Tulajdonos részére megtéríteni a helyi építmény adónak az Ingatlan birtokbaadása és a vonatkozó év december 31. napja közötti időszakra eső arányos részét.

A Tulajdonos az Ingatlan műszaki átvilágításához előzetes egyeztetés szerint a továbbiakban is bejárást biztosít. Az Ingattal kapcsolatos összes, rendelkezésünkre álló műszaki és jogi dokumentáció székházunkban, előzetes egyeztetés alapján megtekinthető. Kérjük, hogy az Ingatlan jogi és műszaki átvilágítását legkésőbb 2017. november 9. napjáig végezzék el.

A felek között létrejövő adásvételi szerződés érvényességének előfeltétele, hogy a tranzakciót/ajánlatot a Tulajdonos legfelső döntéshozó testülete, valamint Ajánlattevő holding tulajdonosának legfelső döntéshozó testülete jóváhagyja és a szerződő felek megállapodjanak az adásvételi szerződés egyéb feltételeiben.

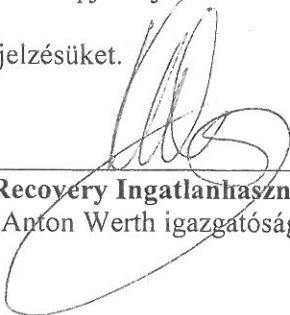
A Tulajdonos minden jelen nyilatkozatban szereplő feltételt lényeges feltételnek tekint. Jelen eladási ajánlat kizárólag a jelen eladási ajánlatban szereplő feltételekkel fogadható el.

Jelen eladási ajánlatunk jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 napig érvényes, azaz az Önök írásbeli válaszát a Tulajdonosnak ezen napig kézhez kell vennie (ajánlati kötöttség).

A Tulajdonos képviselőjében eljáró Kurt Anton Werth dél-afrikai állampolgár és a magyar nyelvet nem beszéli, ezért neki jelen nyilatkozat teljes tartalmát Dobák György (anyja neve: Anneliese Petra Weber, születési hely és idő: Budapest, 1983.05.04.; munkahelyi cím: 1027 Budapest, Medve utca 4-14 ) magyarul és angolul beszélő személy lefordította és elmagyarázta és a nyilatkozat tartalmát Tulajdonos képviselője teljes mértékben megértette és elfogadta, mint akaratával (az általa képviselt cég akaratával) mindenben megegyezőt és a nyilatkozatot ez alapján írja alá.

Várjuk mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel,

  
**Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.**


képviseli: Kurt Anton Werth igazgatósági tag és Nemes Rudolf meghatalmazott

R/




Alulírott Dobák György (anyja neve: Anneliese Petra Weber, születési hely és idő: Budapest, 1983.05.04.; lakcím: 1027 Budapest, Medve utca 4-14) magyarul és angolul beszélő személy kijelentem, hogy a fenti nyilatkozat teljes tartalmát a Tulajdonos angolul beszélő képviselője (Kurt Anton Werth) részére angol nyelvre lefordítottam és elmagyaráztam és ő a nyilatkozat teljes tartalmát megismerte és annak ismeretében, mint akaratával mindenben megegyezőt írta alá.

Budapest, 2017. november 07.

  
Dobák György

Alulírott Mucsi György, a WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: 01 09 296181, adószám: 25917549243) nevében és képviselőként a fenti eladási ajánlatot teljes egészében elfogadom.

Budapest, 2017. november 07.

---

**WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft.**  
képviseli: Mucsi György ügyvezető





**ÜGYVÉD ÁLTAL ELLENJEGYZETT**  
**ALÁÍRÁS-MINTA**

Alulírott, **Mucsi György** (születési név: Mucsi György; születési hely és idő: Budapest, 1961. április 20.; anyja neve: Sasi Erzsébet; szig. száma: 304923PA) 1055 Budapest, Balaton utca 23. 7. em. 1. szám alatti lakos, mint a **WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.) (továbbiakban: „Társaság”) ügyvezetője a Társaságot akként jegyzem, hogy a Társaság géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, illetve előnyomtatott cégneve alá a nevem önállóan, az alábbiak szerint írom.-----



Mucsi György

Alulírott, **dr. Fütty Tivadar ügyvéd, a Dr. Fütty Ügyvédi Iroda tagja** (székhely: 1158 Budapest, Apolló utca 42.; nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara; kamarai nyilvántartási száma: 15350) **tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát Mucsi György** (születési név: Mucsi György; születési hely és idő: Budapest, 1961. április 20.; anyja neve: Sasi Erzsébet; lakcíme: 1055 Budapest, Balaton utca 23. 7. em. 1.) aki személyazonosságát a 304923PA számú személyi igazolványával, lakcímét pedig a 284330YL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy a jelen aláírás-mintát cégbejegyzési eljárás során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a cégbejegyzési kérelem mellékletét képezi. A cégbejegyzési kérelem alapját képező, létesítő okiratot én készítettem és láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény („Ctv.”) 9. §-ában foglalt feltételeknek.

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. március 28. napján:

**DR. FÜTTY ÜGYVÉDI IRODA**  
dr. Fütty Tivadar ügyvéd  
1158 Bp. Apolló u. 42.  
dr. Fütty Tivadar ügyvéd 1062884-2-42



## ÉRTÉKBECSLÉS

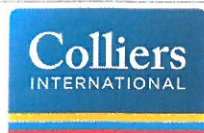
1182 Budapest, Üllői út 807.  
Helyrajzi szám: 145973

szám alatti ingatlanra vonatkozóan a

**WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft.  
megbízásából**

Azonosító szám: 2017/124  
1/2 Másolat

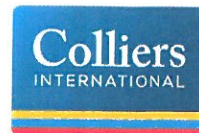
2017. november 7.



## Tartalomjegyzék

<b>Vezetői Összefoglaló .....</b>	<b>3</b>
<b>Első rész .....</b>	<b>7</b>
<b>Az ingatlanpiac rövid leírása.....</b>	<b>7</b>
Befektetési Piac.....	8
<b>Második rész .....</b>	<b>10</b>
<b>Az ingatlan jellemzői .....</b>	<b>10</b>
1. Helyszín .....	11
2. Az ingatlan leírása.....	12
3. Helyi Szabályozási Kérdések .....	15
4. Az Ingatlan Jogi Helyzete .....	16
<b>Harmadik rész .....</b>	<b>17</b>
<b>Értékbecslés .....</b>	<b>17</b>
1. Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer .....	18
<b>FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>22</b>
<b>FÜGGELÉK .....</b>	<b>28</b>



Értékbecslés a 1182 Budapest, Üllői út 807. (helyrajzi szám: 145973)  
szám alatti ingatlanra vonatkozóan.



## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

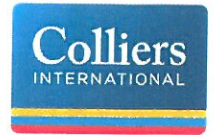
Vizsgált Ingatlan:	A vizsgált ingatlan egy körbekerített üres, négyszög alakú sík felszínű fejlesztési telek.
Cím:	1182 Budapest, Üllői út 807.
Helyrajzi szám:	145973
Helyszín:	A vizsgált ingatlan közvetlenül Budapest és Vecsés határán, az Üllői út külső részén helyezkedik el, mintegy 5 kilométer távolságra a Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtérhez. Környezetében logisztikai létesítmény található (Airport City Logisztikai Park) és kisebb ipari telephelyek találhatók, míg a telekkel szemben egy autószalón és lakóházak vannak.
Megbízó:	WPROPA CENTER Ingatlanberuházó Kft. 1095 Budapest, Máriássy utca 7.
Jelenlegi tulajdonos:	Recovery Zrt. 1027 Budapest, Medve utca 4-14.
Az értékelés célja és a feladat pontos meghatározása:	A Megbízó jelen értékbecslést belső döntéshozatal elősegítésére készítette.
Vizsgált Ingatlan Típusa:	Kivett és udvar és bázisállomás
Vizsgált Ingatlan telekterülete a 2017.11.07. dátumú nem hivatalos tulajdoni lap (TAKARNET) alapján:	142 643 m <sup>2</sup>
Jogi Helyzet:	A Tulajdoni lapon talált bejegyzések nincsenek hatással az ingatlan forgalomképességére és értékére.  A részletes tulajdoni elemzés a jelentés második részében olvasható.
Az értékelt jog megnevezése:	1/1 tulajdonjog
Övezeti besorolás, legfontosabb szabályozási elemek és korlátozások felsorolása:	A tárgyi ingatlan M-XVIII/2 munkahelyi övezetbe tartozik.  A részletes szabályozási elemzés a jelentés második részében olvasható.
Megtekintés dátuma:	2017 szeptember 28.
Értékbecslés dátuma:	2017 november 7.
Értékbecslés alapja:	Piaci Érték – a „Vörös Könyv” definíciója alapján
Alkalmazott Módszertan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Royal Institution Of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards 2017 Edition</li> <li>➤ International Valuation Standards 11<sup>th</sup> Edition (IVS 2017)</li> <li>➤ 25/1997. (VIII. 1.) Pénzügyminisztériumi rendelet</li> </ul>

Értékelési metodika:	A vizsgált ingatlan Piaci Értékét a Piaci Összehasonlító adatokon alapuló módszer alapján határoztuk meg.
Az értékbecslési munkánkhoz kapott információk:	<p>A tárgyi ingatlanhoz az alábbi dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre az Ügyfél:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pontos cím;</li> <li>• Helyrajzi szám.</li> </ul> <p>Az ingatlan jogi helyzetének elemzéséhez a földhivatal elektronikus rendszeréből (TAKARNET) beszerzésre kerültek az ingatlan nem hiteles tulajdoni lap másolatai valamint helyszínrajz.</p> <p>Az ingatlan szabályozási kérdéseinek tisztázásához felvettük a kapcsolatot Budapest 18. kerület főépítész irodájával, valamint a város honlapjáról beszereztük és elemeztük az ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozási tervet.</p>
HUF/€ árfolyam:	311,08
Piaci Érték (Ft):	<b>856 000 000, azaz Nyolcszázötvenhatmillió magyar forint</b>
Piaci Érték (€):	<b>2,750,000, azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer euró</b>
Speciális feltételezés:	-
Telekkönyvi Díj, Bejelentési Költségek és ÁFA:	Fel szeretnénk hívni a figyelmet arra, hogy ez az összeg nem tartalmazza az Áfa-t, telekkönyvi díjat, az átírási költségét, az átírási illetéket, vagy közvetítői/ügyvédi díjat, amely változhat a tranzakció fajtájától.
Forgalomképesség (jogi értelemben):	Forgalomképes ( <i>Szabadon átruházható</i> )
Értékesíthetőség:	Átlagos
Környezetvédelem, veszélyes anyagok:	Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem voltak az ingatlanon, és feltételezzük, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.
Az értékbecslő státusza, összeférhetetlenség:	Kijelentjük, hogy nem keletkezik összeférhetlenség az értékbecslésünk által, valamint megerősítjük, hogy a Colliers Magyarország Kft. nem jut további bevételhez az értékbecslési díjon felül. Kijelentjük, hogy nem áll fenn semmilyen egyoldalú vagy kölcsönös függés az Értékelő és az Ügyfelünk között. Továbbá megerősítjük, hogy nem végeztünk Ügyfelünknek ügynöki szolgáltatásokat az elmúlt két évben. A Royal Institution of Chartered

	Surveyors (RICS) iránymutatásai alapján, a megbízás során nem voltak olyan feltételek/kitételek az értékbecslés díjára vonatkozóan melyek az értékbecslésünk végeredményét vagy függetlenségét befolyásolhatnák.
Bizalmassági klauzula:	A „Feltételezések és Korlátozó Feltételek”-en kívül, amelyben kitérünk ezen jelentés publikációjának korlátozottságára, szeretnénk még felhívni a figyelmet arra, hogy ezen jelentés publikációja, vagy bármilyen orgánumban a jelentésre való hivatkozás a Colliers Magyarország Kft. külön írásos engedélye nélkül tilos. Bízunk benne, hogy a fenti elemzés megfelel az Önök jelenlegi igényeinek. A Colliers Magyarország Kft. vállalja, hogy a tudomására jutott adatokat bizalmasan kezeli.
Jelentős korlátozó tényezők:	<p>Az értékbecslés során feltételeztük, hogy az ingatlan a vonatkozó jogi követelményeknek és szabályozási előírásoknak megfelel, és hogy jelenleg semmiféle törvényszegés nincs folyamatban vagy kilátásban. Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.</p> <p>A tárgyi ingatlanra vonatkozóan nem tudtuk letölteni a hivatalos helyszínrajzot a telekterület nagy mérete miatt.</p> <p>Szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a vizsgált ingatlanra vonatkozóan az ingatlan tulajdonosa megbízásából 2017 második felében már készítettünk értékbecslési szakvéleményt.</p>
A Jelentést Készítette:	Colliers Magyarország Kft.
Aláírásra jogosult értékbecslők szakmai megfelelésének igazolása:	
 Tőkés Ábel MRICS Társigazgató Értékbecslés és Tanácsadás Csoport Colliers Magyarország Kft. EUFIM Regisztrációs szám: 2008/206	 Dallos András MBA, MRICS Igazgató Értékbecslés és Tanácsadás Csoport Colliers Magyarország Kft. EUFIM regisztrációs szám: 2010/208



Értékbecslés a 1182 Budapest, Üllői út 807. (helyrajzi szám: 145973)  
szám alatti ingatlanra vonatkozóan.



## ELSŐ RÉSZ

### AZ INGATLANPIAC RÖVID LEÍRÁSA

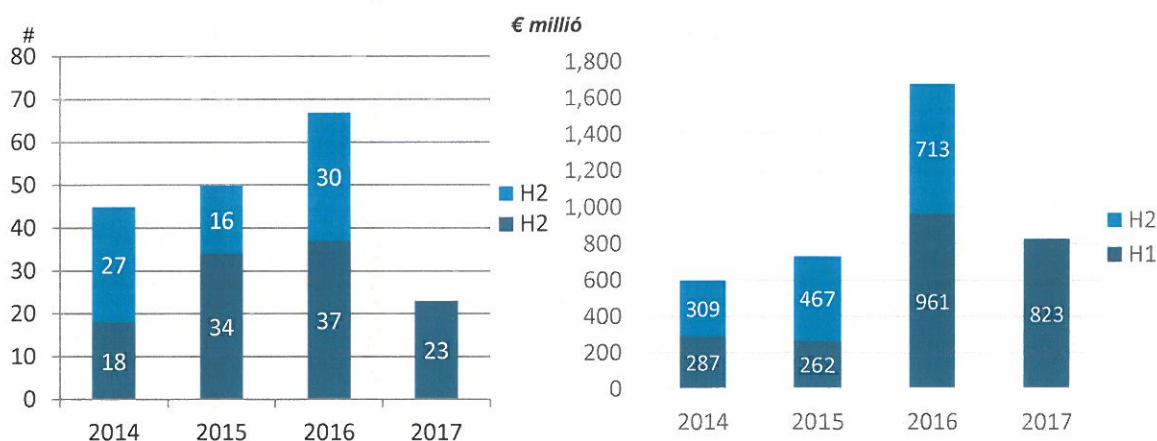
## Befektetési Piac

A kiemelkedő aktivitású 2016-os évet követően a befektetési piac 2017 első félévében is erős maradt. A féléves, 823 millió eurós volumen, közel 10% -kal alacsonyabb a tavalyi év azonos időszakához képest, azonban máris meghaladja a 2015-ös teljes évet.

A megváltozott adózási feltételek, a társasági adókulcs 9%-ra való csökkenése, amely 2017-ben lépett hatályba, nagyobb ügyleteket tolt át a tavalyi évről az idei évre. Annak ellenére, hogy az ügyletek száma csökkent, 2016 első félévéhez képest az átlagos ügyletméret jelentősen megnőtt kb. 38%-al.

Az Kelet-Közép-Európai régióban Magyarországon volt a legerősebb a befektetési volumen növekedése továbbá a legdinamikusabb emelkedés a kereskedelmi ingatlanok értékében. A legkeresettebb eszköz típus továbbra is az iroda 58% -os részesedéssel, majd a kiskereskedelem 26%-al, míg az ipari és szálloda ingatlanok a teljes volumen 13% -át tették ki. Az eloszlás hasonló az előző évihez és 2017-ben várhatóan hasonló marad, csak a kiskereskedelmi szegmens növekedése várható.

### Tranzakció szám és befektetési volumen alakulása 2014-2017 H1



Forrás: Colliers kutatás, 2017

A magyar befektetők továbbra is meghatározó szereplők maradtak 2017 első félévében, közel 55%-os részesedéssel, mely hasonlít a 2016-os félévi részesedéshez. A hazai befektetők közül a legaktívabb a három nagy nyíltvégű ingatlanbefektetési alap volt; az Erste Ingatlan Alap, a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap (Diófa Alapkezelő) és az OTP Ingatlanbefektetési Alap, melyek a teljes befektetések 90%-át tették ki. A Colliers véleménye szerint ezek az ingatlanalapok továbbra is fontos szereplői maradnak az ingatlanpiacnak a következő években is.

Az ország kedvező megítélését és az új tőkebeáramlást az is segítette, hogy 2016 végéig az összes jelentős hitelminősítő cég (S&P, Moodys, Fitch) az ország adóbsbesorolását befektetésre ajánlott kategóriába emelte. Részben ennek is köszönhetően az év során számos új nemzetközi befektető szigorú befektetési politikával jelent meg a magyar piacon. A 2016-os és 2017-es év első feléve folyamán számos új nemzetközi befektető lépett be a helyi piacra, és új befektetőkből álló csoportot hozott létre. Az új belépők főként Brit és Észak-Amerikai magántőke kezelő cégek, Dél-Afrikai tőzsdén jegyzett és magánvállalatok valamint német alapkezelők és különböző osztrák vevők. A magyar befektetők után a legaktívabb vásárlói csoport az év első felében, a cseh

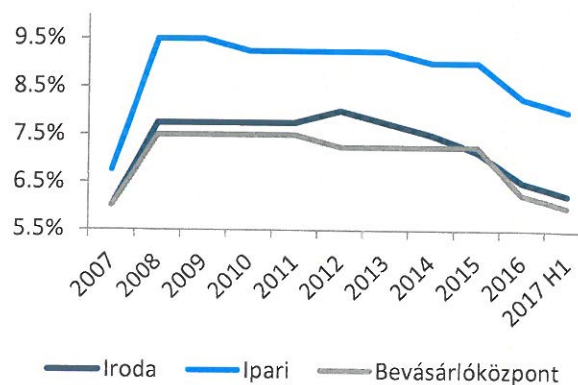
intézményi befektetők voltak, akik 185 millió euró értékben vásároltak eszközöket. Regionális (osztrák, cseh és szlovák) ingatlanalapok nagyobb érdeklődést mutatnak nemcsak a közép-kelet-európai régióban, hanem különösen Magyarországon.

Az átlagos üzlet mérete tovább nőtt az előző évhez képest. A 2017 első félévében elsősorban a portfólióügyletek és a nagyobb iroda tranzakciók képviselték a legjelentősebb volument. A 2017 első felében négy tranzakciót zártak le több mint 60 millió eurós eszközértékkel, míg 2016 első félévében csak két ilyen volumenű irodai tranzakció zárult le. Ez a fejlemény részben annak a következménye, hogy a bankok hajlandóak egyénileg finanszírozni a nagy ügyleteket, miközben korábban ez csak konzorciális hiteleken keresztül volt megvalósítható.

További érdekes tényező a tranzakciós folyamat idejének csökkenése. Míg az elmúlt időszakban már jellemzően 6 hónapon belül meg tudott történni egy tranzakció zárása, addig az ezt megelőző időszakban ez még jellemzően 6-9 hónapot, de akár 12 hónapot is igénybe vett. A lerövidült tranzakciós folyamat főként a vevők számára kedvező, mivel a gyorsan javuló piaci feltételek folytán a gyors reagálás jelentős versenyelőnyhöz juttathatja őket árazás tekintetében. A piacot egyre inkább az eladói pozíciók erősödése jellemzi, melynek következtében 2016-ban növekedett az eladók által preferált, projekt cégeken keresztül ingatlan adás-vételek száma.

A növekvő kereslet a 0,25%-al csökkenő „prime” hozamokban is megfigyelhető mindegyik szegmensben. A jellemző „prime” irodahozam 2017 év felénél, 6,25%-on állt, míg a kiskereskedelmi (bevásárló központok) 6,00%-on, míg az ipari/logisztikai ingatlanok 8,00%-ot mutattak.

**Prémium ingatlanok elvárt bruttó hozama 2007-2017 H1**

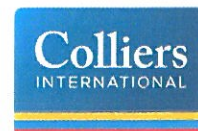


Forrás: Colliers kutatás

### Előrejelzés 2017 végére vonatkozóan

A jó minőségű termékekbe való befektetési lehetőségek hiányában és a bérleti díjak növekedése következtében a hozamok további csökkenése várható 2017 második felében az összes eszközosztályban. Az első féléves adatok alapján 2017 várhatóan hasonlóan aktív év lesz, mint 2016 volt, több hozzáadott értékkel rendelkező lehetőséggel és portfólió ügyletekkel. A Colliers véleménye szerint a következő évben növekedni fog az előértékesítések aránya az irodapiacra. Ennek fő oka a kész irodaépületek csökkenő kínálata, továbbá, hogy a fejlesztés alatt álló projektekben az elő-bérleti szerződések aránya várhatóan elég magas lesz ahhoz, hogy számos új fejlesztés még a tényleges átadás előtt eladásra kerüljön.

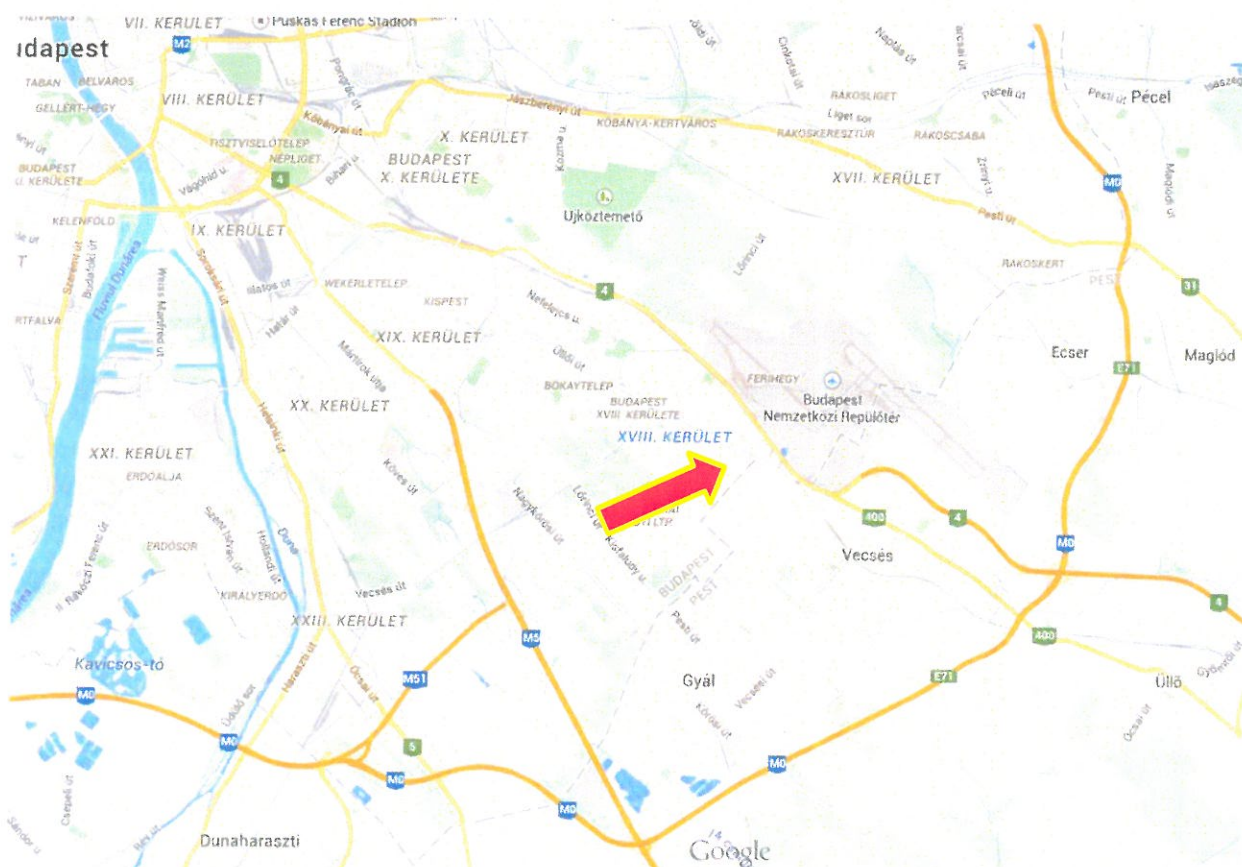
Értékbecslés a 1182 Budapest, Üllői út 807. (helyrajzi szám: 145973)  
szám alatti ingatlanra vonatkozóan.



MÁSODIK RÉSZ  
AZ INGATLAN JELLEMZŐI

## 1. Helyszín

Elhelyezkedés:	A vizsgált ingatlan közvetlenül Budapest és Vecsés határán, az Üllői út külső részén helyezkedik el, mintegy 5 kilométer távolságra a Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtérhez.
Közvetlen környezet:	Az Üllői út belső része családi és lakóházas. A telekkel szemben autószalet és különböző méretű és építésű lakóházak helyezkednek el. A szomszédos, Vecséshez tartozó telken létesült 2009-től az Airport City logisztikai központ, 51,800 m <sup>2</sup> raktár és 19,400 m <sup>2</sup> iroda területtel.
Láthatóság:	Jó láthatósággal rendelkezik az Üllői útról.
Megközelíthetőség gépjárművel:	A vizsgált ingatlan gépjárművel a 4-es út felől az Üllői úton keresztül érhető el. Míg a kerület belső városrészeiből és a 9.-ik kerületből az Üllői úton közelíthető meg.
Megközelíthetőség tömegközlekedéssel:	A tárgyi ingatlan a következő buszjáratokkal érhető el: 193, 236, 266. Az 50-es számú villamos legközelebbi megállója mintegy 7-8 perc sétányira található az ingatlantól az Üllői úton.



A vizsgált ingatlan elhelyezkedésének látképe

forrás: maps.google.com



A vizsgált ingatlan elhelyezkedésének látképe ortofotón

forrás: maps.google.com

## 2. Az ingatlan leírása

Telekméret:	142 643 m <sup>2</sup>
Telek jellemzői:	A telek közel szabályos rombusz alakú. Az ingatlan korábban orosz laktanya volt. Az épületállományt mostanra lebontották, egy kisebb (20-30 m <sup>2</sup> -es) épület valamint egy mobil hálózat torony található a telken. A területek közművekhez nem csatlakoznak, aszfaltozott úton közelíthetők meg. Az ingatlan felszíne közel sík, azon elhanyagolt növényzet található.
Közművek:	A területek közművekhez nem csatlakoznak.

Fotók a vizsgált ingatlanról:



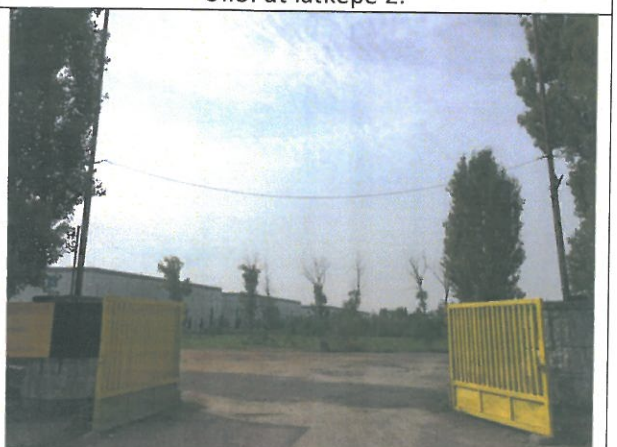
Üllői út látképe 1.



Üllői út látképe 2.



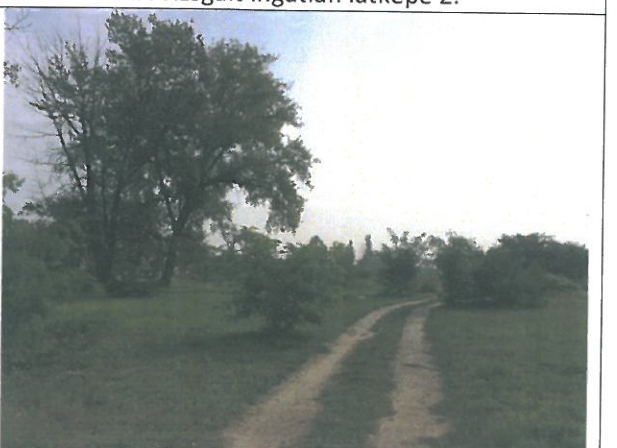
A vizsgált ingatlan látképe 1.



A vizsgált ingatlan látképe 2.



A vizsgált ingatlan látképe 3.



A vizsgált ingatlan látképe 4.



A vizsgált ingatlan látképe 5.



A vizsgált ingatlan látképe 6.



A szomszédos ingatlan látképe



Tárgyi ingatlan a háttérben a szomszédos ipari  
ingatlan látképe



### 3. Helyi Szabályozási Kérdések

A vizsgált ingatlan M-XVIII/2 munkahelyi övezetbe sorolt.

A következő táblázat foglalja magába a **M-XVIII/2** övezet építési előírásait, paramétereit:

Övezeti besorolás	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
Telekméret	Telek-szélesség	Beépíthetőség felszín felett	Szintterületi mutató	Beépíthetőség felszín alatt	Zöldterületi mutató	Építménymagasság		
m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m		
M-XVIII/2	2 000	n.a.	45	2,4	45	6	20	
Szabadon álló építési övezet								



forrás: XVIII. kerületi Önkormányzata

Érdeklődő potenciális vevők, befektetők, illetve hitelt nyújtók számára ajánlatosnak tartjuk, hogy a rendelkezésre álló szerződések és dokumentációk alapján saját maguk nézzenek utána a vonatkozó szabályozási előírásoknak az Önkormányzatnál.

#### 4. Az Ingatlan Jogi Helyzete

A következő táblázat összefoglalja a vizsgált ingatlanra vonatkozó nem hivatalos (TAKARNET) tulajdoni lap információit:

Cím:	Hrsz.:	Típus:	Méret (m <sup>2</sup> ):	Tulajdoni hányad:
1182 Budapest, Üllői út 807.	145 973	Kivett udvar és bázisállomás	142 643	1/1

A tulajdoni lapon bejegyzések:

- T-77137 számú térrajz alapján egyesítve 145974/1 és 145974/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokból a 145 973 helyrajzi számú ingatlanra (bejegyzés dátuma: 2006),
- VezetékJog 552 m<sup>2</sup> nagyságú területre, melynek jogosultja ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.);
- Elővásárlási jog Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata javára.

Nincs ismeretünk nyilvántartáson kívüli terhekről, illetőleg egyéb jogi információkról a tárgyi ingatlannal kapcsolatban.

Érdeklődő potenciális vevők, befektetők, illetve hitelt nyújtók számára ajánlatosnak tartjuk, hogy a rendelkezésre álló szerződések és dokumentációk alapján saját maguk nézzenek utána a bejegyzett terhek és jogoknak az illetékes Földhivatalnál.

HARMADIK RÉSZ  
ÉRTÉKBECSLÉS

## 1. Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer

Az Általánosan elfogadott értékbecslési alapelvek (IVS: Nemzetközi Értékbecslési Szabvány Bizottság 2012-ben kiadott Nemzetközi Értékbecslési Szabványok) 9.2.1.1. pontja szerint az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer figyelembe veszi a hasonló, vagy helyettesítő ingatlanok értékesítését, valamint a vonatkozó piaci adatokat, és összehasonlító folyamat segítségével végzi az értékbecslést. Általában az értékbecslésre kerülő ingatlan (tárgyi ingatlan) hasonló, a piacon már tranzakcióban részt vett ingatlanokkal kerül összehasonlításra. Az árfolyamok és ajánlatok szintén figyelembe vehetőek.

Az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer felismeri, hogy az ingatlanárakat a piac határozza meg. A Piaci Érték a piaci részesedésért egymással versengő ingatlanokra kiszámítható tehát a piac árának tanulmányozásával. Az alkalmazott összehasonlító folyamatok alapvetők az értékbecslési folyamatban. Amikor vannak rendelkezésre álló adatok, akkor az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer jelenti az értékbecslés legközvetlenebb és legszisztematikusabb megközelítését. Amikor nem áll rendelkezésre elegendő adat, akkor az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer alkalmazhatósága korlátozott lehet.

Egy elméleti, azaz tökéletes piacon, ahol minden ingatlan értékesítési információ egyértelműen nyilvánosságra kerül a mindennapos elérhető információs csatornákon (internet, újságok, kereskedelmi szaklapok, folyóiratok) és elérhető a piac minden résztvevője számára, egy tárgy ingatlan a Piaci Értéke felbecslésének legegyszerűbb módszere az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer. Az ingatlanpiac nem tökéletes piac. Ezért az értékbecslési folyamat során igénybe vettünk elsődleges, másodlagos és harmadlagos kutatást, hogy megfelelő összehasonlító ingatlan adatbázist tudjunk építeni. A kutatás különböző szakaszai az alábbi tevékenységeket foglalták magukba:

1. Elsődleges kutatási szakasz – Megvizsgáltuk a tárgy ingatlan közvetlen környékét, hogy összehasonlításra alkalmas ingatlanokat találjunk a szomszédságában. Beszéltünk az adott területen dolgozó ügynökökkel is, hogy minél többet megtudjunk az esetleg értékesítésre felkínált egyéb ingatlanokról, vagy a mi megbízásunk szempontjából lényeges tranzakciós információkról.
2. Másodlagos kutatási szakasz – Kutatást végeztünk az interneten, újságokban, kereskedelmi szaklapokban és folyóiratokban, hogy megfelelő ingatlanokat találjunk egy használható összehasonlítási alap felépítéséhez. A Colliers Magyarország Kft. Piackutatási Divíziója szintén részt vett a tárgyi ingatlanra vonatkozó testre szabott kutatási jelentés elkészítésében.

Az összehasonlítandó ingatlanok mértékadó listája tapasztalataink, valamint a tárgyi ingatlanra vonatkozó információink szerint készült el. Az értékesítési adatok összegyűjtése és ellenőrzését követően egy, vagy több összehasonlítási egység került kiválasztásra és elemzésre. Az összehasonlítási egységek két elemének felhasználásával létrejön egy tényező (például a négyzetméterenkénti nettó eladási ár az értékesítés idejével összhangban), amely pontosan tükrözi az összehasonlított ingatlanok közti funkcionális hasonlóságot, de egyben jól kifejezi a méretbeli különbségeket is. Az adott piacon az eladók és vevők által a vételár meghatározásakor alkalmazott összehasonlítási egységek különleges jelentőségűek, és nagyobb súllyal eshetnek latba. Tapasztalataink szerint az egyik ilyen különleges elem az adott ingatlan elhelyezkedése. Az összehasonlítási elemek az ingatlanok és tranzakciók olyan különleges jellemzői, melyek megváltoztatják az ingatlanokért kifizetett vételárakat. Ezek döntő jelentőségű tényezők az Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszerben. Ezek az elemek, vagy összehasonlítási egységek csak akkor hasznosak, ha egységesen kerülnek kiválasztásra és alkalmazásra a tárgy ingatlan és az összehasonlítható ingatlanok tekintetében minden elemzésben, és rendkívül jól tükrözik a vevők és eladók által alkalmazott összehasonlítási egységeket az adott piacon. Ebben az esetben igénybe vettük cégünk Értékbecslő és Piackutató Divíziójának tapasztalatait, hogy megállapítsuk az adásvételi tranzakciók során alkalmazott legvalószínűbb döntéshozatali változókat.

Mint az a fenti ismertetőből látható nem egymástól elkülönítve adjuk hozzá a módosító tényezőket, illetve módosítjuk a kért árat, hanem lineáris, egymást követő módosítást végzünk a módosított értékeken.

A módosító tényezők figyelembe vételéről és alkalmazásáról az alábbiakban adunk további, részletes ismertetést:

1	A 2008-ban tapasztalható pénzügyi válság előtt általánosan elfogadott volt az a gyakorlat, mely szerint pozitív módosítást végeztünk az összehasonlító ingatlanokra vonatkozóan a tranzakció idejének múlásával, figyelembe véve az ingatlanok évről évre történő felértékelődését. Néhány kivételtől eltekintve, ez a trend teljesen megfordult és jelenleg a tranzakció ideje miatt csökkentjük az összehasonlító ingatlanok értékét. Az eltérő típusú ingatlanok eltérő mértékben szenvedtek el értékcsökkenést, ezen belül az „A” osztályú ingatlanok értéke csökkent a legkisebb mértékben. Szakmai véleményünk alapján átlagosan 10-20%-al csökkentjük az ingatlanok értékét, hacsak ennél nagyobb értékcsökkenés nem indokolt valamely extrém feltétel miatt (tranzakció eltelte óta keletkezett környezeti károk stb).
2	A Colliers Magyarország Kft. tapasztalatai szerint az ingatlanok rendszerint nem a nyílt piacon eredetileg meghirdetett négyzetméterenkénti áron kerülnek értékesítésre. Tapasztalataink szerint az ingatlanok négyzetméterenkénti ára a tárgyaló felek képességei és céltudatossága alapján pozitív, vagy negatív irányba változik. Jelentésünk készítése során, konzervatív módon az értékbecslési jelentés dátumáig nem értékesített ingatlanok négyzetméterenkénti árát csökkentettük. Véleményünk szerint négyzetméterenkénti ár 10-20%-os csökkentése megfelel a piac általánosan elfogadott gyakorlatának és a tapasztalatoknak. Egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árának kisebb mértékű csökkenése, vagy emelkedése csak akkor fordulhat elő, ha a legmagasabb minőségi követelményeknek megfelelő „A” Osztályú intézményi fokú befektetési eszközről beszélünk (és egynél több tárgyaló partner kívánja megvásárolni).
3	Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgy ingatlan és az összehasonlítható ingatlanok között méretük tekintetében. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlítható ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgy ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgy ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív és negatív irányban) azon a tapasztalatunkon alapultak, hogy minél nagyobb az adott ingatlan, annál kevesebbet ér négyzetméterenként, és minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.
4	Az épületek imázsa (főleg iroda-, kereskedelmi és hotel funkciójú ingatlanok) tapasztalatunk szerint nagy jelentőséggel bír új bérlők megszerzése esetében. Egy nem professzionális üzemeltető cég, vagy marketing tevékenység rövid időn belül romba döntheti az ingatlan (irodaház, bevásárlóközpont, hotel) hírnevét vagy imázsát. Ennek a tényezőnek releváns hatása lehet a vizsgált ingatlan Piaci Értékére. Az iroda, kereskedelmi és hotel ingatlanok esetében a parkolási lehetőségek kérdése rendkívüli módon fontos és ez által nagy jelentőséggel bír a vizsgált ingatlan Piaci Értékének meghatározásában. Minél több a föld alatti és föld feletti parkolóhelyek száma, annál nagyobb számban érdekeltek az a potenciális ügyfelek az ingatlan bérlése iránt. Alapvetően a vizsgált ingatlan technikai, műszaki felszereltsége (légkondicionáló, árnyékolása, IT felszereltsége, lift kapacitása, stb.) és minősége határozza meg az ingatlan értékesíthetőségének és bérbeadhatóságának sikerét, ezáltal e tényező a Piaci Értéket szintén jelentősen befolyásolja.
5	Számításaink készítése során megpróbáltuk az összehasonlítható ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlítható ingatlanok négyzetméterenkénti árait. Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgy ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű, mint a tárgy

	<p>ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív és negatív irányban) azon a tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként és fordítva, minél rosszabb elhelyezkedésű egy ingatlan, annál kevesebbet ér négyzetméterenként. A mi szempontunkból a jobb elhelyezkedésű ingatlanok jobb tömegközlekedési és közúti megközelíthetőséggel rendelkeznek. Módosító tényező a járművel, vagy tömegközlekedéssel történő megközelíthetőség miatt (%): A helyszín presztízse és a tárgy ingatlan közvetlen környezete mellett a megközelíthetőség is nagy jelentőséggel bír. A módosítások (pozitív és negatív irányban) saját szakmai tapasztalatunkon alapulnak. Jelen módosítási részben erről a tényezőről is beszámolunk.</p>
6.	<p>A Colliers Magyarország Kft. tapasztalatai szerint egy ingatlan értékére komoly befolyása van a tárgyi ingatlanra vonatkozó városrendezési előírásoknak és szabályoknak. Ennek következtében alkalmaztunk egy módosító tényezőt az az ingatlanra vonatkozó szabályok miatt, a létesíthető funkciók, és az azokra vonatkozó határértékek között adódó különbségek miatt. E tekintetben a tárgy ingatlan beépített területe és alapterülete arányára összpontosítottunk. Összehasonlításunk az alapterület hányados indexen alapul. Minél jobb egy ingatlan alapterület hányados indexe, annál többet ér négyzetméterenként, és fordítva, minél rosszabb egy ingatlan alapterület hányados indexe, annál kevesebbet ér négyzetméterenként. Szakmai tapasztalatunk szerint a ráadásul a hagyományos kereskedelmi funkciók, pl. hotel, iroda, vagy kiskereskedelmi egységek létesítését engedélyező városrendezési szabályozás alá eső ingatlanok többet érnek, mint azok, amelyeken csak alacsonyabb bevétel generáló képességű szabályozás alá esnek. E szakaszban a módosító tényező szakmai tapasztalatainkon és ismereteinken alapul.</p>
7.	<p>A Colliers Magyarország Kft. tapasztalatai szerint a nyílt piaci tranzakciókban a bérleti jogok/érdekeltségek körülbelül a tulajdonjog/érdekeltség értékének feléért (50%) értékesíthetők. Ezért, ha az összehasonlítható ingatlan esetében részben, vagy egészben bérleti jog/érdekeltség volt a tranzakció tárgya, akkor lényegében megdupláztuk az egység négyzetméterenkénti árát, hogy ne kelljen kizárni az összehasonlítási körből (mert az túlzottan negatív irányba vitte volna az összehasonlítható adatokat). Számításaink készítése során emellett az utolsó módosító tényező (az összehasonlítható ingatlanokkal kapcsolatban tett megjegyzések) szubjektív alapon, a Colliers Magyarország Kft. tapasztalatai alapján került meghatározásra. Ahogy azt korábban, a többi módosító tényező esetében tettük, a tárgy ingatlant összehasonlítottuk az összehasonlítható ingatlanokkal. A módosító tényezők mértékét az összehasonlítható ingatlanokról meglévő tudásunk és piaci tapasztalataink alapján választottuk ki. Ha úgy ítéltük meg, hogy az összehasonlítható ingatlan a megjegyzéseink miatt jobb, mint a tárgy ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. Ha úgy ítéltük meg, hogy az összehasonlítható ingatlan a megjegyzéseink miatt rosszabb, mint a tárgy ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát.</p>

A Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló számításainkat a vizsgált ingatlanra vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:

Fejlesztési Telek ingatlan	1.	2.	3.	4.
Ingtalank:	18. kerület, Halomi út	18. kerület, Liptáktelep	18. kerület, Ganz-kertváros	18. kerület, Ganz-kertváros
	<a href="https://ingatlan.com/23037547">https://ingatlan.com/23037547</a>	<a href="https://ingatlan.com/23457520">https://ingatlan.com/23457520</a>	<a href="https://ingatlan.com/22724833">https://ingatlan.com/22724833</a>	<a href="https://ingatlan.com/20610482">https://ingatlan.com/20610482</a>
Forrás:				
Időpont (év):	2017	2017	2017	2017
Terület (m <sup>2</sup> ):	224 716	142 643	8 806	17 074
Övezeti besorolás:	Egyéb telek	Lakóvezeteli telek	Lakóvezeteli telek	Lakóvezeteli telek
Szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1,00	1,00	1,00	1,00
Maximális beépíthető szintterület:	224 716	142 643	8 806	17 074
Megjegyzés:	Eladásra kínálok a repülőtér és az M0 közelében, jól megközelíthető belterületi, összközművesen előkészített, 22 HA-os telket. Építkezésre alkalmas szabályozási terv készen áll. A parcellázás és övezeti besorolás megtörtént, utcánként meghatározva a tömbök beépíthetőségét.	Kereskedelmi, raktározási vagy logisztikai fejlesztésekhez. Az ingatlan a XVIII. Kerületben, a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér szoros szomszédságában található. Víz telken belül, közművek a telekhatárnál.	L4-es besorolású 33 méteres utcafronttal rendelkező építési telek egyben 8806 négyzetméteres területen. A beépíthetőség 25%. Közművek: víz, gáz, villany a telekhatáron, csatorna az utca	XVIII. kertvárosi részén, két utcára nyíló építési telek eladó. Villany, gáz, víz az utcában. Besorolás L4-18/NT-E Utcafront 61 m, hossza 300 m.
Eladási ár / ajánlati ár (C):	3 964 545	4 834 811	286 865	467 365
Eladási ár / ajánlati ár (C/m <sup>2</sup> ):	18	34	33	27
Értékmódosító tényező az értékesítés ideje miatt (%):	0%	0%	0%	0%
Értékmódosító tényező a kikiáltási ár, vagy a fizetési feltételek miatt (%):	-15%	-15%	-15%	-15%
Értékmódosító tényező a méret miatt (%):	16,4%	0,0%	-26,8%	-25,1%
Értékmódosító tényező a telek alakja és felszíne, az épület imázsa, a belső kialakítás (légkondicionáló, árnyékolás, IT kialakítás, lift kapacitás, stb.) miatt (%):	0%	0%	0%	0%
Értékmódosító tényező az elhelyezkedés, illetve a gyalogos, autós és tömegközlekedéssé megközelítés miatt (%):	0%	-5%	-5%	-5%
Értékmódosító tényező a rendezési terv és a rendelkezésre álló közművek miatt (%):	0%	0%	0%	0%
Értékmódosító tényező az egyéb megjegyzések, bérleti jog és a közös tulajdon miatt (%):	0%	0%	0%	0%
Módosított értékesítési ár / m <sup>2</sup> (€):	18	27	17	15
Átlagos értékesítési ár (€ / m <sup>2</sup> ):				
Vizsgált ingatlan területe (m <sup>2</sup> ):	142 643			19
Szintterületi mutató:	1,00			
Vizsgált ingatlan beépíthető területe (m <sup>2</sup> ):	142 643			
Érték (€):	2 759 168 €			
Érték (Forint):	856 031 980 Ft			

#### Alkalmazott módosító tényezők magyarázata:

- Az adott összehasonlító ingatlanok nyílt piacon történő értékesítése miatt a vizsgált ingatlan négyzetméterenkénti értékét -15%-os módosító tényezővel csökkentettük, mivel tapasztalatunk szerint a nyílt piacon értékesített ingatlanok kínálati és eladási árai között jelentős eltérés adódik.
- Az adott összehasonlító ingatlanok és a vizsgált ingatlan közti méretkülönbségek miatt 25,000 m<sup>2</sup>-ként 5%-os módosítást alkalmaztunk a vizsgált ingatlan négyzetméterenkénti értékében.
- Az összehasonlító ingatlanok elhelyezkedésére vonatkozóan -5%-os módosítást végeztünk az adott összehasonlító ingatlanok (2; 3; 4 számú ingatlanok) kedvezőbbnek ítélt földrajzi lokációjá miatt.

Véleményünk szerint a vizsgált ingatlan értéke a Nyílt Piaci Összehasonlító Adatokon Alapuló Módszer alapján **856 031 980 Forint**.

Értékbecslés a 1182 Budapest, Üllői út 807. (helyrajzi szám: 145973)  
szám alatti ingatlanra vonatkozóan.



## FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK



## Általános Feltételezések, Korlátozások és Definíciók

Az értékelést az RICS Valuation – Professional Standards January 2014 értékbecslési szabvány iránymutatásai alapján végeztük el.

Az értékelést a PS3 és PS4 pontjai alapján egy megfelelően képezett és független értékbecslő végezte az alábbi pontokban meghatározottak szerint. Amennyiben ezektől az irányelvektől eltértünk az értékelés során, akkor azt a "Különleges Megjegyzések" főcím alatt tüntettük fel.

### Piaci Érték

Megbízásunknak megfelelően az ingatlan Piaci Értékét becsültük meg a VPS 4.1.2. pontjának megfelelően, amely a RICS Valuation – Professional Standards January 2014 értékelési szabványban került meghatározásra.

A RICS a következőképpen határozza meg a Piaci Érték fogalmát:

*„Az a becsült összeg, melyért a vagyontárgy vagy kötelezettség az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között; megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.”*

### Valós Érték

Abban az esetben, amennyiben a megbízónktól azt az iránymutatást kaptuk, hogy állapítsuk meg az ingatlan "valós értékét" abban az esetben a RICS VPS 4.1.5 pontjának megfelelően jártunk el, ami a valós érték definícióját a következőképpen határozza meg az IVS alapján:

*"Az az összeg, amelyen egy vagyontárgy tulajdonost cserél hajlandóságot mutató és jól informált felek között, akik kényszertől mentesen járnak el.”*

A fenti definíció a Nemzetközi Értékelési Szabványokért (IVS) felelős bizottsága által került meghatározásra. A Valós Érték azt az árat jelenti, amelyben a felek ésszerűen megállapodhatnak, annak érdekében, hogy egy vagyontárgy gazdát cseréljen. A felek függetlenek egymástól, azonban az adott vagyontárgy nincs széles körben meghirdetve a piacon és így a megállapított ár kialakítása megjelenhetnek olyan tényezők, amelyek az egyik fél specifikus előnyeit vagy hátrányait tükrözik inkább, mint a piac egészét.

### Piaci Bérleti díj

Az értékelés az Értékelési Szabványok VPS 4.1.3 pontja szerint meghatározott piaci bérleti díjon alapult.

A RICS a következőképpen határozza meg a Piaci Bérleti díj fogalmát:

*„Az a becsült bérleti díj, amelyen egy ingatlant vagy az ingatlanon belül egy terület bérbeadásra kerülne az értékelés napján, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független határozott szándékot bérelő között a megfelelő piaci feltételekkel és elegendő marketing időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszertől mentesen járnak el.”*

A Piaci Bérleti díj jelentősen eltérhet a bérleti szerződésben meghatározott feltételektől függően. Az általánosan alkalmazott bérleti feltételek alapesetben azokhoz a jelenlegi piaci normákhoz igazodnak, ahol az ingatlan található, azonban bizonyos esetekben és célokra ettől eltérő feltételek határozhatóak meg a felek. A főbb

bérelti feltételek, mint a bérelti szerződés hossza, a bérelti díj felülvizsgálatának a gyakorisága, a felek felelőssége a karbantartásokra vonatkozóan, jelentősen befolyásolhatja a megállapított bérelti díjat.

A jelentésünkben használt bérelti díjak csak az abban feltüntetett célra lettek meghatározva és nem használhatóak fel vagy hivatkozhatóak harmadik fél által semmilyen egyéb célra.

### **Bérelti díjak becslése**

Amennyiben másképpen nem rendelkezünk a jelentésben az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy a megállapított piaci bérelti díj arra a napra vonatkozik, amikor az ingatlan az értékelő által bejárásra került.

### **Adatszolgáltatás**

Munkánk során annyiban bízunk a Megbízó/Tulajdonos/Képviselő ügynök által számunkra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltük. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és elemzésünk elkészítésében felhasználtunk. Minden további vizsgálat nélkül feltételeztük, hogy a Megbízó/Tulajdonos/Képviselő által rendelkezésre bocsátott adatok helytállóak és azokat csak a megbízás jellegének megfelelően vizsgáltuk, de nem auditáltuk.

### **Értékcsökkentett pótlási költség alapú értékelés**

Az értékcsökkentett pótlási költség alapú értékelés esetében a megbízásunk nem terjedt ki a létesítmény megvalósítása során felmerült költségek pontos, mindenre részletesen kiterjedő meghatározására. Az értékelő nem tekinthető költségszakértőnek, nem rendelkezik az ehhez szükséges megfelelő szakképesítéssel, illetve tapasztalattal. Ezek alapján a becsült költségeket csak tájékoztató jellegűnek szabad tekinteni.

### **Tranzakciós költségek**

A megállapított érték nem tartalmazza az átruházási illetéket, vagy bármilyen más illeték kötelezettséget, mely az ingatlan értékesítése során felmerülhet. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.

### **Az ingatlan méretei**

Az ingatlan méreteit nem mértük le és nem ellenőriztük, minden méretről és adatról feltételeztük, hogy egyezik a számunkra a Megbízó/Tulajdonos/Képviselő ügynök által nyújtott információval.

### **Szerkezeti vizsgálat**

Nem végeztünk szerkezeti vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat. Az ingatlant szemrevételeztük, de nem garantálhatjuk, hogy az ingatlan hiányosságoktól mentes. Feltételeztük, hogy az épületnek, a földalatti építményeknek és épületszerkezeteknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

## Veszélyes Anyagok

Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem voltak az ingatlanon, és feltételezzük, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés. Az értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze.

## Ingatlan belső kialakítása és felszereltsége

Értékelésünk során nem vettük figyelembe azokat a gépeket, berendezéseket, és egyéb „ingóságokat”, amelyeket általánosságban a bérlők saját maguk biztosítanak egy bérleményben. Értékelésünk során csak azokat a gépeket és berendezéseket vettük csak figyelembe, amelyeket általánosságban bérbeadó biztosít az épületben és azok az ingatlan szerves részét képezik, úgymint a liftek, mozgólépcsők, központi hűtő és fűtő berendezések.

Abban az esetben, amennyiben az ingatlan egy működő egység és tartalmazza az ingatlan működését szolgáló berendezéseket, abban az esetben feltételeztük, hogy azok nem béreltek vagy harmadik félnek ezekkel szemben nincsenek egyéb fennálló követeléseik. Feltételeztük, hogy ezek a berendezések rendeltetésszerűen működnek és minden engedéllyel rendelkeznek. Értékelésünk során felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.

## Bérleti szerződésekre vonatkozó információk

Feltételeztük, hogy a bérleti szerződésben fogalt klauzulák a bérleti díj felülvizsgálati időpontokra vonatkozóan egyértelműek és nem megkérdőjelezhetőek. Az értékelésünk során nem vettünk figyelembe a tulajdonos kapcsolt vállalkozásaival kötött bérleti szerződéseket, így ezeket a területeket üres állapotot feltételezve értékeltük.

## Adózás

A megállapított érték nem tartalmazza az áfát, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan értékesítése során fizetendő.

## Jelzálog

Az értékelésünk során nem kalkuláltunk a jelzálog vagy az ingatlanra egyéb bejegyzett zálog kötelezettségek hatásával.

## Működő egységek értékelése

Ahol az ingatlant, mint egy működő egységet értékeltük, abban az esetben bemutattuk az ingatlan múltbéli vagy jelenlegi potenciális teljesítményét a rendelkezésünkre bocsátott információk forrásainak megjelölésével. Amennyiben a rendelkezésünkre bocsátott információk pontatlannak vagy megbízhatatlannak bizonyulnak, az hátrányosan befolyásolhatja a megállapított értéket is.

## Jogi kérdések és a helyi hatóságok általi engedélyek

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesz, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lehetnének tisztázhatóak.

Az értékelésünk során csak informális kutatást végeztünk a helyi hatóságoknál az ingatlan jogi és szabályozási helyzetére vonatkozóan, hogy tisztázni tudjuk, hogy milyen hatályos rendelkezések vonatkoznak az ingatlanra. Mivel nem kaptunk írásos megerősítéseket erre vonatkozóan, így a szóbeli tájékoztatásra hagyatkoznunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan felhasználása legális és minden a működéshez szükséges engedéllyel rendelkezik az értékelésünk időpontjában. Továbbá feltételeztük, hogy nincs olyan követelmény a releváns helyi hatóságok részéről, amelynek az ingatlan nem tesz eleget és így korlátozhatnák annak működését, vagy a jövőbeni hasznosíthatóságát számottevően befolyásolná.

### Hátralékok és kifizetések

Feltételeztük, hogy minden bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettség, amely a bérleti szerződésekkel összefüggésbe hozható hiánytalanul kifizetésre kerültek. Amennyiben bérleti díj vagy egyéb hátralék lenne, akkor javasoljuk, hogy tájékoztassanak minket, annak érdekében, hogy fel tudjuk mérni, hogy az milyen hatással lehet ez az értékelésünkre.

### Biztosítás

Értékelésünk során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az épületre egy jó nevű biztosító cég által biztosítás köthető piaci kondíciók mellett. Abban az esetben, amennyiben az ingatlanra nem köthető biztosítás vagy csak ésszerűtlenül magas díjak mellett, az befolyásolhatja az értékelésünket.

### Felelősségünk korlátozása

Kijelentjük, hogy az adott értékbecslés esetében maximum 250 millió forintig vállaljuk a kártalanítási igények kielégítését.

### Általános üzleti feltételek

Kijelentjük, hogy a jelen értékelési jelentés összhangban van az általános üzleti feltételeinkkel. Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.

### Bizalmas kezelés

Ez a tanulmány tartalmában kizárólag a megrendelőt illetve annak külön -általuk megjelölt- céllal kiválasztott megbízottját illeti, és nem vállalunk felelősséget egy harmadik fél számára. Sem a jelentés, sem annak egyes részletei nem közölhetők semmiféle dokumentumban, nyilatkozatban vagy körlevélben, sem pedig harmadik felekkel való kommunikációban anélkül, hogy megjelenésének formátumát és kontextusát előzetesen jóváhagynánk.

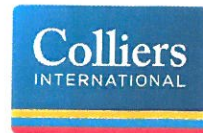
### Értékelés felhasználhatósága

Ha az értékelői jelentést a Megbízó – az Értékelő beleegyezésével – meghatározott, vagy meg nem nevezett harmadik fél (például: pénzügyi intézmény) számára átadja, illetve az értékelői jelentést ezen harmadik féllel létesítendő üzleti kapcsolatában felhasználja, ez nem keletkeztet semmilyen szerződéses kötelezettséget az Értékelő és a harmadik fél között. A jelen szerződésben meghatározott díj fejében kizárólag a Megbízó felé vállalunk felelősséget jelentésünkért.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelés más célra nem használható fel. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésünkben feltüntettük.

## FÜGGELÉK

Értékbecslés a 1182 Budapest, Üllői út 807. (helyrajzi szám: 145973)  
szám alatti ingatlanra vonatkozóan.



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/S22455/2017

2017.11.07

Szektor : 34

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 145973 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 807.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alosztály

adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.Fill

- Kivett és udvar és bázisállomás

0

14.2643

0.00

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128682/2/2012/12.06.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: RECOVERY INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 255776/1/2006/06.10.05

- a T-77137 számú térrajz alapján egyesítve a 145974/1 a 145974/2 a 145973 hrzz.-ú ingatlanok 145973-ra.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 93291/2/2010/10.04.08

Vezetékgjog

522 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 115405/2/2010/10.05.13

Elővásárlási jog

jogosult:

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZÉKELŐRINC-PESTISZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap