

<b>BUDAPEST XXI. KERÜLET</b>		<b>CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA</b>
<b>CSEVAK ZRT. VEZÉRIGAZGATÓ</b>		

## JAVASLAT

**a Budapest XXI. kerület Szállító utca 3., 209961/25. hrsz.-ú ingatlan részilletőségére  
vonatkozó elővásárlási joggyakorlással kapcsolatban.**

Készítette: **Baranyai Zsolt**  
városfejlesztési igazgató CSEVAK Zrt.

Előterjesztő: **Szenteczky János**  
vezérigazgató CSEVAK Zrt.

Az előterjesztés egyeztetve:  
Halmos Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezető  
Kernné Dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Tulajdonosi Bizottság részére

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
Jegyző

Az előterjesztés leadva: 2010. április 30.

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2010. évi **114.** sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2010. 05. 18.

Testületi ülés időpontja:  
**2010. május 18.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete legutóbb a 171/2009.(III. 19.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XXI. kerület Szállító utcai 209961/25 hrsz-ú ingatlan Viorent Kft. tulajdonában lévő, 10516/14875 tulajdoni hányadát nem kívánja megvásárolni a Viorent Kft. és a CS Ingatlan Kft. között 2009. 01. 19-én létrejött adásvételi szerződésben szereplő 280.000.000,- Ft + ÁFA összegért.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 65/2008. (V. 08.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Szállító utcai 209961/25 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonrészét nem kívánja értékesíteni. Továbbá, felkérte a Polgármestert, hogy a telek önálló kiszabályozása érdekében a szükséges lépéseket tegye meg. (4. számú melléklet)

A CS Ingatlan Kft. nyilatkozatában tájékoztatta a CSEVAK Zrt.-t, hogy a 209961/25 hrsz-ú ingatlan megosztását támogatja, az ehhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot és hozzájárulást megadja, a megosztás költségeihez a tulajdoni illetőségnek mértéke szerint kíván hozzájárulni.

A 209961/25 hrsz-ú ingatlan megosztásáról szóló T-83603 ttsz. változási vázrajz elkészült, a földhivatali záradékolása megtörtént, az építéshatósági engedélyezése jelenleg folyamatban van. A telekalakítási engedély a csatorna közműszolgáltató elvi engedélyének hiányában még nem tudott megszületni. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés végrehajtásához jogerős (építésügyi hatósági) engedély, valamint a tulajdonközösséget megszüntető szerződés aláírása szükséges.

Budapest XXI. kerület Szállító utca 3. szám alatti, az ingatlan nyilvántartásban a 209961/25. helyrajzi számon található, „művelési ágból kivett telephely” besorolással bíró ingatlan, melynek 10516/14875 tulajdoni hányadának adásvételével kapcsolatosan Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint résztulajdonos – elővásárlási joggyakorlás ügyében nyilatkozni szükséges az eladó irányába.

A teljes ingatlan alapterülete 14 873 m<sup>2</sup>, amely szabálytalan sokszög alakú. Épületek az ingatlan keleti kb. 1/3-ban találhatóak. Az telek részben bekerített, részben térburkolt, tulajdoni-használati elhatárolás benne nem fedezhető fel. Az ingatlan előtti részen kiépített parkoló-terület is van. Jogilag osztatlan közös tulajdonként nyilvántartott, két tulajdonos birtokában áll.

Az ingatlan tulajdonosi összetétele a következő:

### **1. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata**

Cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Tulajdoni arány: 4359/14875 (29,3%)

### **2. CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.**

Cím: 1211 Budapest, Szállító utca 3.

Tulajdoni arány: 10516/14875. (70,7%)

Dr. Koletár András, ügyvéd levélben kereste fel az Önkormányzatot azzal, hogy a fenti felsorolásban 2. sorszám alatt található tulajdonos az ingatlanban megtestesülő tulajdoni hányadát a leveléhez csatolt, 2010. április 1-i keltezésű ingatlan adásvételi szerződéssel el kívánja idegeníteni.

A megjelölt 10516/14875 tulajdoni hányadra Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben az Önkormányzat él elővásárlási jogával, akkor az ingatlan vételi ajánlatban szereplő 913 270 euro-s (azaz kilencezer-kettőszázhetven eurós) vételáron az adásvételi szerződés vevőjének helyébe léphet, s a vételárat – az ajánlatban szereplő azonos feltételekkel kifizeti. (Az MNB hivatalos deviza középfolyama 2010. április 28-n 272,32 Ft/EUR, így tehát a szerződött vételár 248 700 000 Forint.)

Amennyiben az Önkormányzat nem él elővásárlási jogával, akkor a vagyongazdálkodó ilyen tartalmú nyilatkozatának birtokában felek között létrejött adásvételi szerződés alapján az új tulajdonos bejegyzését az illetékes földhivatal megkezdi.

A Csevak Zrt. értékbecslést készített, melyben meghatározta a Bp. XXI. kerület, Szállító utca 3., 209961/25. hrsz. ingatlan forgalmi értékét. A 2010. április 28-n elkészült értékbecslés az ingatlan teljes forgalmi értékét nettó 295 000 000 forintban határozta meg, mely alapján az elővásárlási jog tárgyát képező 110/440 tulajdoni rész 205 000 000 forintot ér. (Az értékbecslés látható jelen előterjesztés 3. számú mellékleteként.)

Az elővásárlási joggal élést, vagyis az adott ingatlan megvásárlását nem javasoljuk, mert az Önkormányzatnak nincs erre a célra elkülönített, vagy rendelkezésre álló költségvetési kerete, illetve az ingatlan tárgyi tulajdonrésze nem képvisel akkora vagyont, mint amilyen értékben az adásvételi szerződéssel megvásárolható.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 37/2007. (XI.27.) Kt. sz. rendeletének 21. § (7) bekezdése értelmében a jelen vagyontárgy megszerzéséről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján, annak figyelembevételével a Képviselő-testület dönt.

A fentiek miatt javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy döntésével ne éljen a 209961/25. hrsz.-ú, Szállító utca 3. szám alatti ingatlan 10516/14875 arányú tulajdoni részére fennálló elővásárlási jogával.

Budapest, 2010. április 28.

**Szenteczky János**  
vezérigazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Előterjesztés egyeztetve
2. számú melléklet: Előzmények – Ügyvédi megkeresés, adásvételi szerződés
3. számú melléklet: Értékbecslés vonatkozó része
4. számú melléklet: Tulajdoni lap
5. számú melléklet: Helyszínrajz
6. számú melléklet: Fényképek

**Határozati javaslat:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. kerület Szállító utca 3. szám alatti, 209961/25. hrsz-ú ingatlan 10516/14875 tulajdoni hányadára fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2010. 05. 31.

**Felelős:** Tóth Mihály polgármester  
végrehajtásért: Szenteczky János vezérigazgató

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.*

## 1. számú melléklet

Az előterjesztés egyeztetve: dr. Kulcsár Dóra Igazgatási Iroda vezetővel.

*Nincs észrevételem az előterjesztéssel kapcsolatban.*

Budapest, 2010. április 29.

Kernné dr. Kulcsár Dóra s.k.  
Igazgatási Iroda Vezető

Az előterjesztés egyeztetve: Halmos Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezetővel.

*Az előterjesztéssel kapcsolatban nincs észrevételem.*

Budapest, 2010. április 29.

Halmos Istvánné s.k.  
Városgazdálkodási Ágazatvezető

**2. számú melléklet** Előzmények – Ügyvédi megkeresés, adásvételi szerződés

## DR. KOLETÁR ANDRÁS ÜGYVÉDI IRODÁJA

### BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

HU 1211 Budapest XX., Szent Imre tér 10.

T.  
Oron F.,  
dr. Seles G.  
04.21.  
(TN)

Kérem : T. Követelő úr  
a TKE elnöki tanácsa nem tagozata  
2010.04.21. aláírás  
Tisztelt Budapest-Csepel Önkormányzat !

M megbízóm, a HU 1211 Budapest, Szállítók utca 3. szám alatti székhelyű **CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** képviselőtében, – mint a budapesti XXI. kerületi 209961/25. hrsz-ú ingatlan 4359/14875-öd részbeni tulajdonosát, – tájékoztatom Önöket, hogy Megbízóm a mellékelten megküldött ingatlan adásvételi szerződéssel átruházni kívánja a nevében kimutatott 10516/14875-öd tulajdoni hányad tulajdonjogát.

A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben a Ptk. 145.§. (2) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg elidegenítés esetére.

Mindezekre figyelemmel kérem Önöket, hogy a mellékelten megküldött adásvételi szerződés ismeretében szíveskedjék írásban nyilatkozni, mint Budapest-Csepel Önkormányzat képviselője, hogy a tulajdonostárs elővásárlási jogával a Budapest-Csepel Önkormányzat élni kíván-e, avagy arról az ugyancsak mellékelten megküldött nyilatkozat szerint lemond.

Amennyiben Budapest-Csepel Önkormányzata elővásárlási jogával élni kíván, úgy kérem, hogy a **913.270,-EUR (Kilenszáztizenháromezer-kétszázhetven euro)** vételárat szíveskedjék ügyvédi irodám letétjébe helyezni és az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges adatokat szíveskedjék egyidejűleg közölni.

Amennyiben Budapest-Csepel Önkormányzata elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy a mellékelten lemondó nyilatkozatot szíveskedjék ügyvédi irodámhoz aláírásukkal ellátva visszaküldeni.



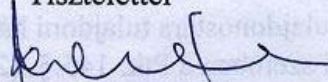
Tájékoztatom Önöket, hogy amennyiben a jelen levélem kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül sem elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, sem az elővásárlási jogról lemondó írásbeli nyilatkozatuk nem érkezik meg ügyvédi irodámhoz, ezen körülményt úgy kell tekintenem, hogy Budapest-Csepel Önkormányzata az elővásárlási joggal élni nem kívánt, annak gyakorlásáról lemondott.

Kérem az előzőekben foglaltak szerint szíves közreműködésüket, amelyet ezúton megköszönök!

**Melléklet:** ingatlan adásvételi szerződés  
elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat  
tulajdoni lap másolat

Kelt Budapesten 2010. április hónap 1. napján

Tisztelettel



**DR. KOLETÁR ANDRÁS KÁZMÉR**  
ügyvéd  
HU 1118 Bp., XI. Budaörsi út 62. (Opel-Danubia Ház)  
Telefon: 0036-1-310-2878, Fax: 0036-1-248-1374

Iroda : HU 1118 Budapest, Budaörsi út 62. (OPEL-DANUBIA HÁZ)  
Telefon : 00361-310-2878      Telefax : 00361-248-1374

E-mail: dr.koletar@koletar.pantelweb.hu

Bankszámlavezetés : UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt

HUF: 10918001-00000016-81340023

Adószám : 41488335-3- 43



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

*egyrésről*

a HU 1211 Budapest, Szállítók utca 3. szám alatti székhelyű és a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 01-09-890031. számú cégjegyzékében nyilvántartott **CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (Képviseli: Futsek Zoltán ügyvezető, statisztikai számjele: 14124765-6810-113-01), mint Eladó (a továbbiakban: "Eladó"),


*másrésről*


a HU 1211 Budapest, Szállítók utca 3. szám alatti székhelyű és a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 01-09-937052. számú cégjegyzékében nyilvántartott **CS-ÖBÖL Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (Képviseli Váci László ügyvezető, statisztikai számjele: 22640862-6820-113-01), mint *Vevő* (a továbbiakban: "Vevő") között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint :

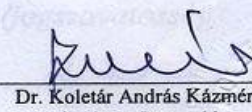
**1** Az Eladó által bemutatott 2010.03.26-i keltezésű hiteles tulajdoni lap másolat szerint az Eladó gazdasági társaság tulajdonát képezi a **10516/14875-öd** tulajdoni arányban a **budapesti XXI. kerületi 209961/25. hrsz.** alatt nyilvántartott belterületi ingatlan, amely 14875 m<sup>2</sup> térmértékű és az ingatlan-nyilvántartás megjelölése szerint "kivett telephely". Az ingatlan természetben Budapest, Szállítók utca 3. szám alatt helyezkedik el.

Az Eladó tájékoztatása, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlant 2102 m<sup>2</sup> területre bányászolgalmi jog terheli a **FŐGÁZ Földgázelosztási Kft** (1081 Budapest, Köztársaság tér 20.) javára, az ingatlan egyéb terhektől, korlátozásoktól és igényektől mentes.

Az ingatlant megilleti a budapesti XXI. kerületi 209961/12. hrsz-u ingatlant terhelő csatorna átvezetési szolgálmi jog.

  
CS Ingatlan  
Ingatlanforgalmazó Kft  
(Képviseli Futsek Zoltán ügyvezető)  
Eladó

  
CS-ÖBÖL  
Ingatlanhasznosító Kft  
(Képviseli Váci László  
ügyvezető)  
Vevő

  
Dr. Koletár András Kázmér  
ellenjegyző ügyvéd





Az Eladó a tulajdonjogát a 46937/1//2009/09.01.29. számú bejegyző határozatra alapítja.

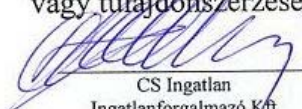
**2** Az Eladó eladja, Vevő a bányaszolgalmi joggal terhelt, azonban egyéb terhektől, korlátozásoktól és igényektől mentesen megvásárolja az Eladónak a jelen okirat 1./ pontjában részletesen körülírt **10516/14875-öd ingatlan tulajdoni hányadát**, annak tulajdonjogát nettó **913.270 EUR azaz Kilencszáztizenháromezer-kétszázhetven euro** (a szerződéskötés napján 240,000.000,-Ft azaz Kétszáznegyvenmillió-forintnak megfelelő) vételár ellenében. **A számlázás a 2007. évi CXXVII. Törvény 142. § (1) bek. E. pontja alapján történik.**

Az itt hivatkozott vételárat a Vevő az Eladónak olymódon fizeti meg, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön okiratban vállalta át az Eladónak az 1050 S.State str. 19901 Dover, USA székhelyű B &W Sales Consulting Inc. hitelező felé fennálló, – MNB által engedélyezett, – hiteltartozásának megfizetését. Az itt hivatkozott hitel-átvállalással az Eladó a vételár teljes mértékben történt kiegyenlítését elismeri és a teljes vételár megfizetését a jelen okirat aláírásával is nyugtázza.

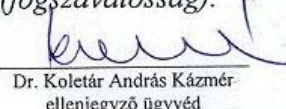
**3** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadnak megfelelő telekterületet és felépítményeket a **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg veszi birtokba** és az általa birtokbavett ingatlan tulajdoni hányad tekintetében ezen időponttól kezdődően élvezzi annak előnyeit és viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

**4** Eladó az átruházott ingatlan tulajdoni hányad **per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot** vállal (kivéve a tulajdoni lapon feltüntetett bányaszolgalmi jogot) és kijelenti, hogy har-

madik személyeknek az átruházott ingatlan tulajdoni hányad tekintetében nincsen olyan jogosultságuk, amely a Vevő birtokbalépését vagy tulajdonszerzését kizárná, vagy korlátozná (*jogszavatosság*).

  
CS Ingatlan  
Ingatlanforgalmazó Kft  
(Képviseli Futsék Zoltán ügyvezető)  
Eladó

  
CS-OBOL  
Ingatlanhasznosító Kft  
(Képviseli Váci László ügyvezető)  
Vevő

  
Dr. Koletár András Kázmér  
ellenjegyző ügyvéd



Eladó vállalja, hogy az ingatlan 4359/14875-öd részbeni tulajdonosának, – Budapest-Csepel Önkormányzat (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) – az **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát** a jelen okirathoz csatolja. A tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának hiánya a jelen szerződésnek bontó feltétele.

**5** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő köteles kezdeményezni a jelen adásvételi szerződésre hivatkozással a Közzétett Földhivatalánál a tulajdonjogban beállott változás bejegyzését.

Eladó ezennel hozzájárul ahhoz, hogy a jelen okirat 1./ pontjában részletesen körülírt ingatlanra a Vevő tulajdonjogát, **10516/14875-öd tulajdoni arányban, vétel jogcímén**, az ingatlannyilvántartás az Eladó minden további megkérdéztetése mellőzésével már most, a jelen szerződés alapján bejegyezze.

**6** Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadnak megfelelő 10516 m<sup>2</sup> telek területet, valamint az azon elhelyezkedő kétszintes irodaépületet, továbbá raktár- és üzem-csarnokokat megtekintette, azokat ismeri, úgy és olyan állapotban vásárolja meg azok tulajdonjogát, amint azok jelenleg vannak.

Vevőnek tudomására szolgál, hogy az egyes területek és felépítmények tekintetében az Eladónak érvényes bérleti szerződéseai állnak fenn, amelyek tartalmát a Vevő részletesen megismerte, a bérleti szerződések tartalmát magára, – mint ezen tekintetben jogutódra nézve – folytonosnak és kötelezőnek elismerte. Szerződő Felek együttes kötelezettséget vállalnak a bérlőknek a jelen adásvételi szerződés megkötéséről történő értesítésére, amelynek alapján a bérlők a bérleti díjat és járulékait 2010.04.31-ig az Eladónak, 2010.05.01-től a Vevőnek tartoznak megfizetni.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az irodaépület részben felújításra szoruló, a raktár és üzemcsarnokok állaga és állapota átlagosan jó.

  
CS Ingatlan  
Ingatlanforgalmazó Kft  
(Képviseli Futsek Zoltán ügyvezető)  
Eladó

  
CS-ÖBÖL  
Ingatlanhasznosító Kft  
(Képviseli Váci László ügyvezető)  
Vevő

  
Dr. Koletár András Kázmér  
ellenjegyző ügyvéd

**7** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerült költségeket, valamint a vagyonszerzési illetéket, továbbá a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos minden igazgatási-szolgáltatási díjat a Vevő viseli. A Vevő kötelessége továbbá szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezése is.

A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a vagyonszerzési illetéket a többször módosított **1990. évi XCIII. törvény 19. §. (1) bekezdésében** foglalt rendelkezés szerint köteles megfizetni.

**8** Szerződő Felek cégbírósi nyilvántartásban regisztrált gazdasági társaságok, amelyek a jelen jogügylet tekintetében jogképesek és aláírási címpéldánnyal igazolt képviselőik útján tesznek jognyilatkozatot. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad forgalomképes.

Szerződő Felek ezennel felhatalmazást adnak az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd részére cégadataiknak a jelen adásvételi szerződés megkötése körében történő felhasználására, ill. adataik ezen körben történő kezelésére, továbbá közösen kijelentik, hogy a szerződés szövege egyúttal a jogi képviselőnek adott megbízás tényvázlatául is szolgál.

**9** Szerződő Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk rendelkezéseit tekintik irányadónak.

**10** Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási

eljárásban való képviseletükre meghatalmazzák DR. KOLETÁR ANDRÁS KÁZMÉR HU 1118 Budapest, Budaörsi út 62. szám alatti ügyvédet.

  
CS Ingatlan  
Ingatlanforgalmazó Kft  
(Képviseli Futsek Zoltán ügyvezető)  
Eladó

  
CS-ÖBÖL  
Ingatlanhasznosító Kft  
(Képviseli Váci László  
ügyvezető)  
Vevő

  
Dr. Koletár András Kázmér  
ellenjegyző ügyvéd

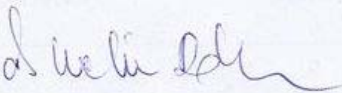




Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - képviselőik útján, - átolvasták, közösen értelmezték és mint ügyleti akaratukat pontosan tartalmazó okiratot, helybenhagyólag és cégszerűen írták alá.

Kelt Budapesten, 2010. április hónap 1. napján.

Előttünk, mint tanuk előtt :

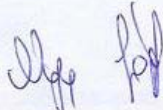
Név : 

Lakcím : H-1118 Bp., Budaörsi út 62.

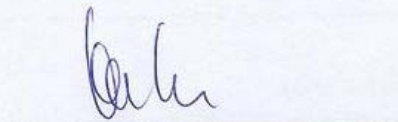


**CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt, Felelősségű Társaság**  
(Képviseli Futsek Zoltán ügyvezető)

*Eladó*

Név : 

Lakcím : H-1118 Bp., Budaörsi út 62.



**CS-ÖBÖL Ingatlanhasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság**  
(Képviseli Váci László ügyvezető)

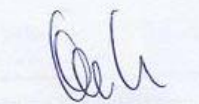
*Vevő*

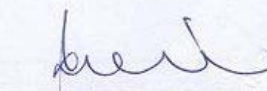
Ellenjegyzem  
2010.04.01-én :





  
CS Ingatlan  
Ingatlanforgalmazó Kft  
(Képviseli Futsek Zoltán ügyvezető)  
Eladó

  
CS-ÖBÖL  
Ingatlanhasznosító Kft  
(Képviseli Váci László  
ügyvezető)  
Vevő

  
Dr. Koletár András Kázmér  
ellenjegyző ügyvéd





### 3. számú melléklet Értékbecslés vonatkozó része

#### Értékbecslés

#### **Az ingatlan jogi helyzete**

A Budapesti 1.számú Körzeti Földhivatal által kiadott, 2010.03.03-n lekért hiteles tulajdoni lap alapján:

##### I. rész

A Budapest XXI. kerület, belterület 209961/25. hrsz. alatti, 1211 Budapest XXI. kerület Szállító utcai „kivett telephely” megjelölésű, 14 873 m2 alapterületű ingatlan.

##### II. rész

Ingatlan tulajdonosai:

- **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata**
  - o Cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
  - o Tulajdoni arány: 4359/14875 (29,3%)
  
- **CS Ingatlan Ingatlanforgalmazó Kft.**
  - o Cím: 1211 Budapest, Szállító utca 3.
  - o Tulajdoni arány: 10516/14875. (70,7%)

##### III. rész

- 1.számú bejegyző határozat (283279/1/2001/00.12.13.) A T-64227 tt számú és a T-63978 tt számú térrajz alapján az ingatlan a 209961/11 hrsz-ú területből kialakítva.
- 2.számú bejegyző határozat (178450/1/2008/07.12.21.) Bányaszolgalmi jog 2101 m2 területre, melynek jogosultja a Főgáz Földgázelosztási Kft. (1081 Bp., Köztársaság tér 20.).

#### **Az ingatlan értékbecslés módszertana**

##### Költség-megközelítés:

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben az létezik és mérhető.

##### Piaci megközelítés:

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

##### Jövedelem-megközelítés:

A jövedelem-megközelítés a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

A fent említett három fő értékelési módszer közül jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazása a célszerű.

### Piaci megközelítés

Összehasonlító piaci adatok:

	Ingatlan címe	Telek (m2)	Ára (Ft)	Fajlagos érték (Ft/telek m2)	Típus
1	Bp. XXI. II. Rákóczi Ferenc út	900	32 000 000	35 555	ipari
2	Bp. XXI. Weiss Manfréd u.	800	13 000 000	16 250	ipari
3	Bp. XXI. Gyepsor u.	1200	27 000 000	22 500	ipari

Fajlagos átlagár:

24 768 Ft/m2.

		Korrektíós tényező (%)	Korrektíós érték (Ft/nm)
	Értéknövelő tényező	-	
	Értékcsökkentő tényező		
1	Kínálati árak	-10%	-2 476
2	Közmű-probléma (csatorna kezelése)	-5 %	-1 238
3	Készülő rendezési terv	-5 %	-1 238
Összes korrektíó		-20%	-4 952

Piaci érték = telekterület \* módosított fajlagos érték

Hasznos alapterület: 14 873 m2

Módosított fajlagos érték: 19 816 Ft/m2

PIACI FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN:

294 723 360 Ft.

KEREKÍTVE:

295 000 000 Ft.

**Az elővásárlási joggyakorlás ügyében tárgyalt ingatlanrész értéke kerekítve (10516/14875 hányad):**

**205 000 000 Ft.**

#### 4. számú melléklet – Tulajdoni lap



Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/3

#### Hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/113657/2010

2010.03.26

**BUDAPEST XXI.KER.**

**Belterület 209961/25 helyrajzi szám**

Szektor: 33  
Térképszelvény: 4536

1211 BUDAPEST XXI.KER. Szállító utca.

#### I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 14875 (m<sup>2</sup>) törlő határozat: 40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			k.fill.	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill
- Kivett telephely	0	1.4873	0.00	

1. bejegyző határozat: 283279/1/2001/00.12.13.

Illetli a BUDAPEST XXI.KER. Belterület 209961/12 HRSZ-t terhelő csatorna átvezetési szolgálmi jog

#### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 10516/14875 törlő határozat: 381253/2/2004/04.11.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13

törlő határozat: 381253/2/2004/04.11.30

jogcím: vétel 49995/2/2001

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: COLONEX-TRADE INGATLANFORGALMAZÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szállító útja 3

2. tulajdoni hányad: 4359/14875 törlő határozat:

bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13

törlő határozat:

jogcím: 1991.XXXIII tv.58.§

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10

3. tulajdoni hányad: 10516/14875 törlő határozat: 88266/5/2008/08.03.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 381253/2/2004/04.11.30

törlő határozat: 88266/5/2008/08.03.19

jogcím: Vétel

jogállás: tulajdonos

név: VIORENT SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 126

4. tulajdoni hányad: 4359/14875

bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13

jogcím: 1991.XXXIII tv.58.§

jogcím: telekalakítás

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

Folytatás a következő lapon

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 2/3

**Hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/113657/2010

2010.03.26

**BUDAPEST XXLKER.**

Belterület

209961/25 helyrajzi szám

Szektor: 33

Térképszelvény: 4536

Folytatás az előző lapról  
**II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 10516/14875 törlő határozat: 46927/1/2009/09.01.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 88266/5/2008/08.03.19 törlő határozat: 46927/1/2009/09.01.29  
jogcím: Vétel  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név: CS INGATLAN KFT.  
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szállító utca 3.

6. tulajdoni hányad: 10516/14875 törlő határozat: 46937/1/2009/09.01.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46927/1/2009/09.01.29 törlő határozat: 46937/1/2009/09.01.29  
jogcím: szerződés felbontása  
jogállás: tulajdonos  
név: VIORENT SZOLGÁLTATÓ KFT.  
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 126.2/4

7. tulajdoni hányad: 10516/14875  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46937/1/2009/09.01.29  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név: CS INGATLAN KFT.  
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szállító utca 3.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 283279/1/2001/00.12.13

- a T-64227 ttszámú és a T-63978 ttszámú térrajz alapján az ingatlan a 209961/11 hrszú területből kialakítva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 178450/1/2008/07.12.21  
Bányaszolgalmi jog  
2102 nm területre.  
jogosult:  
név: FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.  
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50153/1/2009/09.02.02 törlő határozat: 144491/1/2009/09.07.21  
végrehajtási jog 35 898 882 FT, azaz  
harmincötmillió-nyolcszázkilencvennyolcezer-nyolcszáznyolcvankettő FT és járulékai erejéig.  
9865355421.  
utalás: II /7.  
jogosult:  
név: ADÓ ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL  
cím : 1054 BUDAPEST Széchenyi utca 2.

Folytatás a következő lapon



Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 3/3

**Hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/113657/2010

2010.03.26

**BUDAPEST XXLKER.**

Belterület 209961/25 helyrajzi szám

Szektor: 33  
Térképszelvény: 4536

Folytatás az előző lapról

A teljes tulajdoni lap másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza és a kiadást megelőző napig - a személyi azonosító kivételével - az eredetivel mindenben megegyezik.

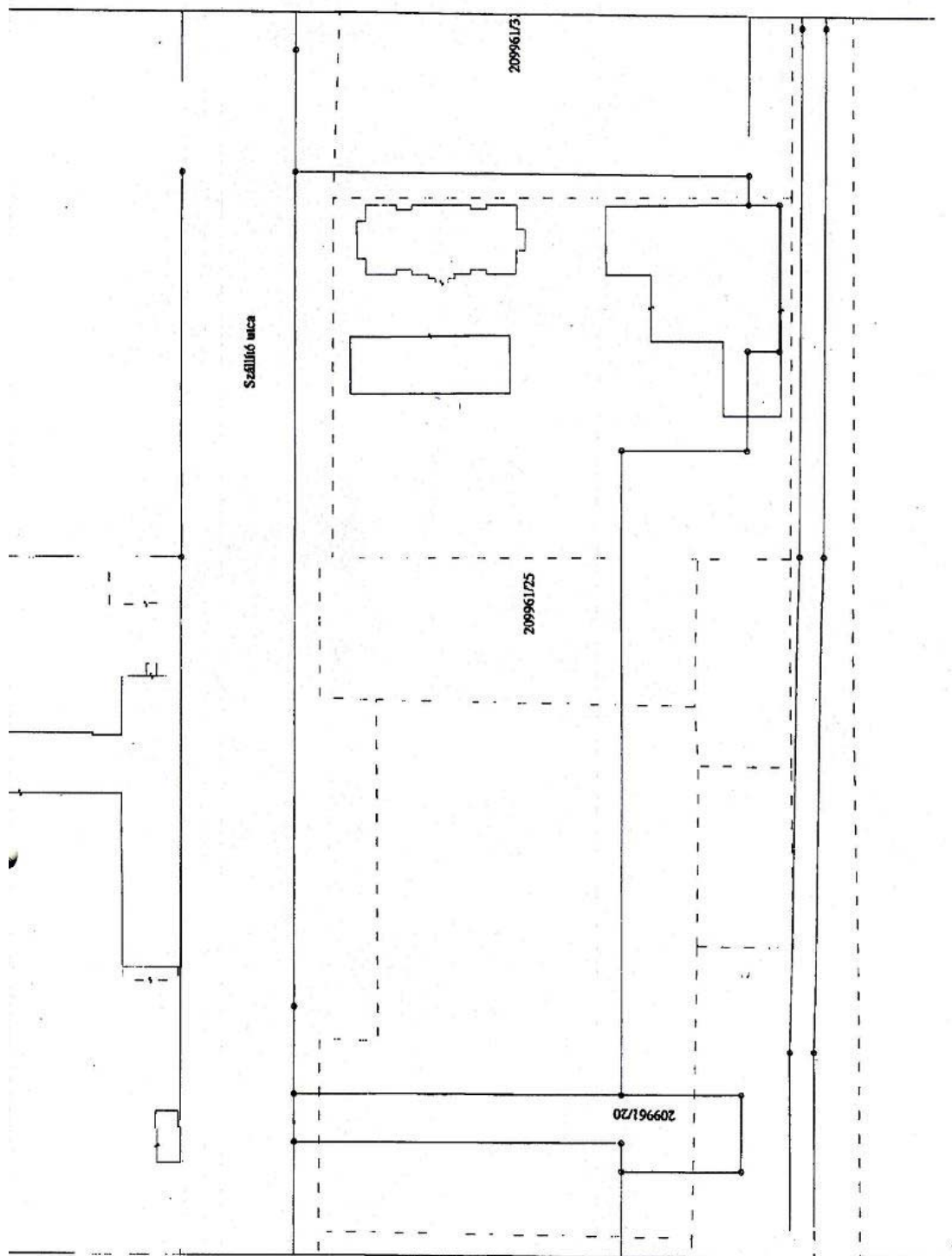
...<sup>2</sup>...<sub>3</sub>..., 2010.03.26



TULAJDONI LAP VÉGE



5. számú melléklet - Helyszínrajz



6. számú melléklet: Fényképek



Szállító úti telekhatár



A telek



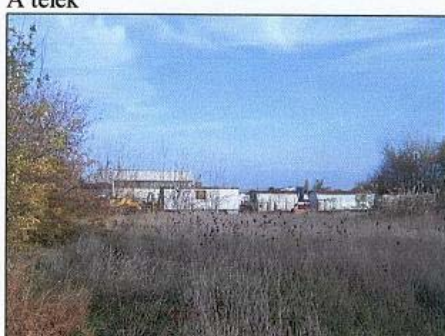
Telekhatár a szakmunkásképző bejárata mentén



A telek



Az ingatlanal szembeni működő telephely



Felépítmények a keleti oldalon



Út az ingatlan előtt



A telek