

A
Rác Sikló Kft.
25 %-os üzletrésznének értékelése



Budapest, 2013. április 9.

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	3
AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	3
AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA	3
ÉRTÉKELÉSI FELTÉTELEK ÉS KORLÁTOK	4
ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	5
AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	9
A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	10
Tulajdonosok, és a törzstőke megoszlása:.....	10
A társaság működésének jogi keretei, társasági szerződés	11
A társaság pénzügyi és vagyoni helyzete	12
A cég tevékenységei	15
Az adatszolgáltatás cégértéket befolyásoló legfontosabb információi	15
A TÁRSASÁG ÉS AZ ÜZLETRÉSZ BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE.....	18
Kockázatok	18
MELLÉKLETEK	21

A Rác Sikló Kft. 25%-os üzletrésznének értékelése

BEVEZETÉS

A BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BKK Zrt.) képviselője megkereste a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: BFVK Zrt.) képviselőjét, hogy készítse el a Rác Sikló Beruházó és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Rác Sikló Kft. vagy Társaság) 25%-os üzletrésznének értékelését, a kisebbségi üzletrész értékesítésének előkészítése érdekében. A társaságot a Gellért-hegy oldalába tervezett sikló beruházás lebonyolítására és üzemeltetésére hozták létre 2005. szeptemberében.

AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Az értékelés célja a BGYH Zrt Rác Sikló Kft-ben meglévő 25%-os tulajdoni hányadát képviselő kisebbségi üzletrész adásvételének előkészítése. A megbízás szerint a városvezetői értekezleten született döntésnek megfelelően a Budapest Főváros Önkormányzatának 100%-os tulajdonában álló BKK Zrt. kívánja megvásárolni és vagyongazdálkodásba venni az üzletrészt a BGYH Zrt-től. A tranzakcióhoz a Fővárosi Közgyűlési jóváhagyása szükséges.

AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

A vagyoneértékelő – a megbízásnak megfelelően – a rendelkezésére bocsátott dokumentumok, köztük a Rác Sikló Projekt módosított hosszú távú üzleti tervben szereplő alapadatok és feltételezések alapján végezte el az alábbiakban részletezett vizsgált vagyon értékelését.

A vizsgált vagyon	A Rác Sikló Kft. 25%-os üzletrésze
A vizsgált üzletrész névértéke	750.000 Ft, Hétszázötvenezer forint
A vizsgált társaság székhelye	1013 Budapest, Attila út. 39.
A társaság többségi tulajdonosa (75 %)	Rác Beruházó Kft. „csődeljárás alatt”
A társaság kisebbségi tulajdonosa (25 %)	BGYH Zrt.
Az értékelés időpontja	2013. április 9.

A RÁC SIKLÓ Kft. 25%-os, 750 ezer Ft névértékű üzletrésznének becsült értéke 0 Ft.

A sikló-beruházás terv szerinti megvalósulásával és üzemelésével nem lehet számolni, mivel a csődeljárás alatt álló többségi tulajdonos nem rendelkezik az indulótőke megteremtéséhez és a Társaság tőkerendezéséhez szükséges hitelképességgel. A többségi tulajdonos által megjelölt társaság vagyoni helyzete sem ígér több hitelképességet.

A kapott információk szerint az építkezéshez szükséges engedélyek többsége már lejárt és szeptemberre az összes elévül. Az engedélyek megújítása több évet is igénybe vehet.

Az üzletrész értékelés legfeljebb 2013.09.30-ig vehető figyelembe, abban az esetben, ha a társaság működését vagy tevékenységét, illetve a Rác Sikló projekt megvalósulását

meghatározóan befolyásoló külső vagy belső esemény, döntés, vagy körülmény időközben nem következik be.

ÉRTÉKELÉSI FELTÉTELEK ÉS KORLÁTOK

Általános szolgáltatási feltételek

A cégértékelés objektív módon történik. A társaság előző időszakban folytatott tevékenységét az éves beszámolók adatai alapján vizsgáljuk. A jövedelmezőséget a termelékenység, az értékesítés jövedelmezősége és a pénzügyi realizáció csoport értékelése határozza meg. Kockázati szintjének megállapításához pedig a tőkeszerkezet, a finanszírozás, a statikus- és dinamikus likviditás, a működési és finanszírozási dinamika szolgál alapul.

Az üzletrész így meghatározott múltbeli tényadatokkal alátámasztott működési értékén túlmenően figyelembe vesszük a tulajdoni lapon (a földhivatal által) bejegyzett földhasználati jog értékét és a vonatkozó dokumentumokat, szerződéseket, megállapodásokat, továbbá a társaság által adatszolgáltatásként átadott jövőbeli hozamokat meghatározó hosszútávú üzleti tervet, majd a többségi tulajdonos körüli bizonytalanságok, valamint az üzletrész mérete, a társaság létesítő okiratában szereplő lehetőségek és korlátozások figyelembevétele alapján módosító tényezőket alkalmazunk.

Az értékelés feltételei és korlátai

- 1.) Az értékeléshez felhasznált adatokat, információkat a megrendelő biztosította, az elektronikusan közzétett céginformációk és beszámolók kivételével. Az elemző nem vállal sem garanciát, sem felelősséget a kapott vagy beszerezett adatok, becslések, feltevések helytállóságáért.
- 2.) Az – adatszolgáltatásként átadott – 2012. augusztusában a BKK Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságával együttműködve készített Rác Sikló Projekt Üzleti terve és az ahhoz tartozó munkalapokon szereplő elképzelések és feltételezések. A forgalmi adatok, árbevétel, költségek, beruházás, finanszírozás, forgóeszközök, eredménykimutatás, mérleg, pénzfolyamok (cash flow), pénzügyi mutatók, és a makrogazdasági feltételezések helytállóságának vizsgálata nem képezi a feladat tárgyát.
- 3.) Feltételezzük, hogy – az adatszolgáltatásban foglaltakon kívül – a vállalkozásnak nincsenek mérlegen kívüli tételei, nincsenek olyan rendezetlen jogi ügyei, amelyek további anyagi kötelezettséget jelenthetnek a cég számára.
- 4.) Az értékelésben közzétett értékek a vázolt feltételezéseken alapulnak. Csak ezen peremfeltételek, illetőleg módszerbeli szempontok mellett érvényesek.
- 5.) Az értékelés sem részben, sem egészben nem publikálható az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulása és jóváhagyása nélkül.
- 6.) Az értékelő teljes mértékben független a vizsgált cégtől. Díjazásának mértéke nem függ az értékelésre kerülő cég vagy üzletrész értékétől.

A vállalat egyéb feltételei és korlátai

Az értékelés kizárólag csak a jelen leírásban szereplő célra szolgál. Minden más - harmadik fél által megvalósított - felhasználás érvénytelen.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját az összegzésben feltüntetjük.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

A társaságok üzleti értékelésénél többféle módszer is kínálkozik. A különféle módszerek közül a választáskor mérlegelni kell, hogy milyen mélységű, milyen időintervallumra vonatkozó illetőleg milyen jellegű információk állnak rendelkezésre. Az alkalmazás értelemszerűen a vizsgálatot illetőleg az értékelést végző legjobb megítélése alapján kerül kiválasztásra.

A vállalatok értékének megítélésére alkalmazott mutatók

Piaci mutatók		Teljesítmény / érték mutatók		
<i>Nyereség (vagyon) alapú</i>	<i>Cash flow alapú</i>	<i>Hagyományos, nyereség alapú</i>	<i>Új típusú, érték mutatók</i>	<i>Komplex mutatószámrendszer</i>
P/E, P/BV, (Q)	P/CF EV/EBITDA	ROE, ROA, ROI	CFROI, ROIC, (EVA)	Balanced Scorecard

A vállalkozás- és vagyonérték módszerének meghatározásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a tényleges piaci érték meghatározását kell célul kitűzni. A tényleges piaci érték meghatározását két különböző aspektusból végezhetjük el:

- vagyonszemléletű megközelítéssel, illetve
- hozamszemléletű megközelítéssel.

A *vagyonérték koncepció* a vállalat belső értékét a fizikai és nem fizikai jóságok formájában megtestesülő vagyontörzsek értékeként értelmezi. Számviteli információkra támaszkodik, s azt méri fel, hogy a meglévő, korábban felhalmozott vagyon mekkora értéket képvisel az értékelés időpontjában. Ezen információk a vállalat múltbeli teljesítményeit tükrözik.

A *hozamérték koncepció* a vállalat belső értékét a vagyon jövőbeli hasznosulásából és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek, vagy nettó üzemi bevétel) vezeti le. Azt vizsgálja, hogy a vállalkozás milyen mértékű jövőbeni hozamok létrehozására képes. A hozamszemléletű megközelítés dinamikus és hosszabb időtávú előrejelzésre alkalmas. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A vállalkozás értékét, a jövőbeni hozamok jelen időre átszámított (diszkontált) értéke adja.

Megkülönböztethetünk:

- tiszta hozamérték módszert,
- középérték módszert,

- többletnyereség módszert,
- pénzáramlás elméletén alapuló módszert.

A pénzáramlás módszere a vállalkozást, mint beruházási objektumot értékeli, és azt valamennyi, jövőben várható pénzüjvedelemnek az értékelés időpontjára diszkontált összegével határozza meg.

A kockázati tényezők alkalmazásával illetőleg a diszkontálással a pénzáramlás módszere közelíti meg legjobban a piaci értéket. A bevételek diszkontált összegei a vállalkozás jelenértékét növelik, míg a kiadások diszkontált összegei csökkentik. E módszer lényegében a cash flow tőkésítése.

Ez a módszer feltételez egy több éves időszakra vonatkozó, előrejelzési hozamszámításhoz használható adatsort.

A diszkontált cash flow (DCF) koncepció legnagyobb előnye, hogy figyelembe veszi a pénz időértékét. A cég jelenértékének becslésekor azt vizsgálja, hogy a vállalat a jövőben milyen mértékben lesz képes teljesíteni a tőkejuttatók által elvárt megtérülést.

Az értékelés szempontjából fontos kérdés, hogy a vizsgált vállalatot határozott vagy határozatlan időre hozták-e létre.

A határozott időtartamra létrehozott vállalat esetében ugyanis pontosan megállapítható, hogy hány jövőbeli időszak cash flow-ját kell megbecsülni, valamint számolni kell az időtartam végén a projekt által lekötött eszközök értékesítéséből származó pénzbevételekkel is.

A határozatlan időtávon működő vállalat esetében a jövőbeli időszakok száma ismeretlen. Az erre kidolgozott módszerek leggyakrabban a végtelen időtáv feltételezésével élnek, melyből következően valamely örökjáradék-formulát alkalmaznak a későbbi hozamok jelenértékének kiszámításakor.

Az egyes évek várható jövedelmeinek becslését a nettó működési bevétel várható stabilizálódásáig el kell végezni. Ezt követően az első stabil hozamú évet követő év jövedelméből direkt tőkésítéssel meghatározzuk az un. exitértéket, majd ezt és az előtte lévő évek jövedelmét az értékbecslés évére diszkontáljuk.

A hozamértéket alapozhatjuk a tervezett számviteli eredményre is. Ekkor a tulajdonosok számára kifizethető osztalék forrása nem más, mint a tárgyévben megtermelt adózott eredmény. Ez, módszertan tekintetében (jelenérték-számítás örökjáradék) teljes mértékben megegyezik a DCF szemlélettel. Az egyedüli különbség az, hogy a formulák számlálójában a cash flow adatok helyett az adózott eredmény szerepel.

A vállalati érték kiszámításához elsőként definiálnunk kell, hogy a számlálóban lévő „cash flow” pontosan milyen pénzáramlásokat tartalmaz, majd ehhez hozzá kell rendelnünk a jelenérték-számításhoz használatos diszkontrátát.

A tőkésítési kamatláb megválasztása különösen fontos.

(Az elvárt megtérülési ráta egy rövidtávú kamatláb, mely elsősorban a rövidtávú kockázatokat méri, a tőkésítési ráta hosszútávú.)

A kamatlábakat alapvetően a kockázatok felől közelíthetjük meg.

Minél magasabb egy befektetés várható kockázata, annál magasabb hozamot várunk el tőle.

Az alapkamatláb a pénz befektetéséből normálisan elvárható, kockázatmentesen elérhető megtérülést jelenti. Ezt azonosíthatjuk például a jegybanki alapkamattal, az inflációs rátával, a szokásos nemzetgazdasági vagy iparági megtérüléssel, vagy a hosszú lejáratú állampapírok névleges kamatlábalával.

A kockázati pótlék (kockázati prémium) figyelembevétele azért indokolt, mert az előrejelzések magukban hordoznak kisebb vagy nagyobb fokú bizonytalanságot.

A kockázati pótléket indokolt növelni abban az esetben, ha az értékelendő vállalat gyorsan változó, bizonytalan környezetben működik, illetve ha a becsült hozamok távoli jövőre vonatkoznak.

A gyakorlati alkalmazás harmadik problémája a cash flow értékek és a tőkeköltség időbeli változása. A teória szerint a vállalat értéke végtelen számú jövőbeli időszakban realizált pénzáramok jelenértékeinek összegével egyenlő. A végtelen időtávon jelentkező hozamok jelenértékét a legegyszerűbben az egyszerű örökjáradék-formulával számíthatjuk ki, amely – leegyszerűsítve a valóságot – minden időszakra azonos összegű cash flow-t és változatlan tőkeköltséget feltételez.

E túlzott leegyszerűsítés finomítására szolgálnak a konstans növekedésű és a többfázisú modellek, amelyek beépítik be a változó hozamok és a változó tőkeköltség vélelmét anélkül, hogy tagadnák az örökjáradék megközelítést.

Diszkont kamatláb = Alapkamatláb (Kockázatmentes ráta) + Kockázati pótlék

Alapkamatláb

- hosszú távú államkötvények névleges kamatlába
- jegybanki alapkamat
- inflációs ráta
- nemzetgazdasági vagy iparági szokásos hozam

Kockázati pótlék

- a becsült hozamok bizonytalansága
- az extrapolációban rejlő bizonytalanság
- a pénz elértéktelenedése
- vállalatspecifikus kockázat
- előre láthatatlan tényezők (vis major)

A kockázatokat elemezve a gyakorlatban három különböző módszer adódik a kamatláb becslésére:

- Build up módszer,
- Piaci tapasztalatok alapján történő becslés,
- A CAPM-modell alapján történő becslés.

Build up módszer

A módszer lényege, hogy a kamatlábat – ahogy azt a módszer elnevezése is mutatja – saját magunk építjük fel. Mivel a kockázatmentes befektetési lehetőség minden befektető számára rendelkezésre áll, így a kiindulási alapot mindig valamilyen kockázatmentes kamatláb jelenti.

Ezt követően a befektetés várható kockázatait tényezőnként kezdjük el vizsgálni (pl. majd minden tényezőhöz egy-egy százalékos értéket (ún. kockázati felárat) rendelünk. A kamatláb a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik:

Tőkésítési (elvárt megtérülési) ráta [%] összetevői:

Kockázatmentes kamatláb [%]

Országkockázat [%]

Ágazati kockázat [%]

Régió kockázat [%]

Vállalkozás specifikus kockázatok [%]

Árfolyamkockázat [%]

Inflációs kockázat [%]

Kamatláb kockázat [%]

Jogi kockázat [%]

Vis major kockázata [%]

Az elvart megtérülési ráta becslése során a kiindulási alap egy rövidtávú kockázatmentes befektetés hozama (általában a 3 hónapos futamidejű diszkont kincstárjegyek referencia hozama), és az egyes kockázati tényezőket is a szerint vizsgáljuk, hogy azok rövid távon hogyan viselkednek.

A tőkésítési ráta becslésekor a hosszútávú kockázatmentes hozamból (15 éves futamidejű államkötvények referencia hozama) indulunk ki és az egyes kockázati elemek hosszútávú viselkedését vizsgáljuk.

A piaci tapasztalatok felhasználása

Ennél a módszernél abból indulunk ki, hogy az azonos kockázatú befektetések hozama szükségszerűen azonos kell, hogy legyen. Amennyiben létezne olyan befektetés, amely ugyanakkora kockázat mellett magasabb hozamot biztosítana, akkor a racionálisan gondolkodó befektetők mind ezt a lehetőséget választanák, azaz megnőne iránta a kereslet.

A jelen speciális beruházáshoz nincs megfelelő hasonlítási alap.

CAPM-modell alapján történő becslés

A tőkepiaci befektetéseket minden más befektetés egy lehetséges alternatívájának tekintjük, hiszen a Sharpe-féle modell segítségével (a piaci portfólió és a kockázatmentes befektetés kombinálásával) szinte bármilyen kockázatú portfólió előállítható. Ha nem a tőkepiacon fektetünk be, akkor is igaz, hogy az azonos kockázatokhoz azonos megtérülési elvárás tartozik, azaz a kamatlábak becsléséhez segítségül hívhatjuk a tőkepiacot.

Abból indulunk ki, hogy a befektető előtt két lehetőség áll:

- Megvalósítja az adott projektet, vagy
- Megvásárolja annak a cégnek a részvényeit, aki az adott projektet megvalósítja.

Mindkét esetben ugyanabba a projektbe történik a befektetés. A projekt alternatíva költsége alapvetően nem attól függ, hogy közvetlenül ki hajtja azt végre, így a befektető mindkét esetben ugyanazt a hozamot várja el a projekttől. Míg az első esetben ez a hozam közvetlenül CF formájában jelenik meg, addig a második esetben azt vagy osztalékként, vagy a részvénye árfolyamának emelkedése folytán tudja realizálni.

Sharpe egy tökéletes tőkepiacot feltételezett és így alkotta meg a CAPM-modellt.

A modell viszonylag egyszerűen használható, de azt a valós piacokhoz közelítve, azaz sorra feloldva azokat az egyszerűsítő feltételeket, amikkel Sharpe a piac tökéletességét „biztosította”, akkor a gyakorlatban használhatatlanul bonyolult modell születne.

A CAPM-modell tökéletes tőkepiacot feltételezve azt a lehetőséget használja ki, hogy a piaci portfólió és a kockázatmentes lehetőség kombinálásával szinte tetszőleges kockázati szintre el lehet jutni. Ingatlanbefektetések esetén a CAPM-modell alkalmazásának nehézségei abból fakadnak, hogy:

- Az ingatlanbefektetések többnyire nagy tőkeigényűek, Nehezen oszthatók fel részekre és ezek miatt Nehezen diverzifikálhatók.
- A tőkepiac nem más, mint minden befektetés egyik lehetséges alternatívája és érvényesül az azonos kockázatú befektetésekkel szembeni azonos hozamelvárás elve.

Befektetési portfóliókban gondolkodik. A múltbéli hozam adatok felhasználásával becsüli a β -k időben várható hozamot. A tőkepiacon a várható hasznosságát igyekszik maximalizálni, így a piaci portfóliót fogja választani, hiszen annak a legkisebb a kockázata (a piaci kockázat). Azt a kockázati szintet pedig, ahová a befektető hajlandó eljutni, úgy fogja elérni, hogy a piaci portfóliót a kockázatmentes lehetőséggel (hitelnyújtás, vagy hitel felvétel) fogja kombinálni.

AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A sikló projekt hosszú távú üzleti tervének adatainak felhasználásával – a hozam- szemléletű megközelítés módszer alkalmazása lenne a megfelelő üzletrész értékelési módszer, amennyiben a terv szerinti megvalósítást a beruházó tőkeereje és /vagy hitelképessége biztosítani tudná.

Az adatszolgáltatásként rendelkezésünkre bocsátott hosszú távú üzleti terv számol a Társaság tőkerendezésének biztosításával és a sikló projekt finanszírozásához szükséges bankgaranciával.

A társaság negatív saját tőkéjének azonnali rendezése a vizsgált Rác Sikló Kft. fennmaradásának elengedhetetlen feltétele. Ezt követően a szükséges források rendelkezésre állása esetén feltételezhető, hogy a – határozatlan időre létrehozott – Társaság hosszú távon fenntartható lenne. Az üzleti terv szerinti kivitelezést már 2013. februárjában el kellett volna kezdeni. Az építéshez szükséges engedélyek többsége már lejárt.

Szeptemberre, az utolsó engedély lejártáig a jelenlegi ismereteink szerint nem valószínű, hogy a szükséges források biztosíthatók és a lejárt engedélyek pótolhatók.

Az üzleti terv ütemezése előreláthatólag nem tartható, átdolgozásra szorul. Ezért a hozamszámítás alapjául már nem vehető figyelembe.

A Társaság működésének folytatásához csak a saját vagyoni, pénzügyi helyzetének rendezése esetén lehet számítani. A Gellért-hegyi Sikló beruházás pénzügyi forrásainak biztosítására a jelenleg csődeljárás alatt álló Sikló Beruházó Kft. nem jelent biztosítékot. Az általa utódjaként megjelölt Sikló Beruházó Kft. negatív saját tőkéje sem várhat sokkal kedvezőbb hitelképesség elbírálást.

Értékelés módszereként a vagyonszemléletű megközelítés alkalmazható.

A vizsgált Társaság a 2005. évi megalapítása óta árbevételt hozó tevékenységet nem folytatott, csak költségei voltak, a saját tőkéjét ez idő alatt felélte, a Társaság **saját tőkéje hat éve negatív**. Számviteli értéke nincs.

Nem javítják a helyzetet a társaság tevékenysége során létrehozott tervek alapján megszerzett engedélyk, jogosultságok sem, melyek nagy része elévült és néhány hónapon belül teljesen érvénytelenné válik.

A földhivatali által a Társaság nevére bejegyzett földhasználati jogosultságát javasoljuk felülvizsgálni. Megítélésünk szerint a bejegyzésnek nem volt jogalapja, mivel nem teljesültek a háromoldalú szerződésben hivatkozott feltételek.

A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Céginformációk:

A társaság neve: Rác Sikló Beruházó és Szolgáltató Kft.
rövidített neve: Rác Sikló Kft.
Székhelye: 1013 Budapest, Attila út. 39.
Társasági forma: Korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzék szám: 01-09-862724
KSH száma: 13581785-6820-113-01
Adószáma: 13581785-2-41
Létesítő okirat kelte: 2005. szeptember 29.
Alapítói vagyon: 3 000 000.- Ft, azaz három-millió forint.
(1.2.b sz. melléklet)

Tulajdonosok, és a törzstőke megoszlása:

- 1.) **Rác Beruházó Befektető és Szolgáltató Kft. „csődeljárás alatt”**
Rövidített neve: **Rác Beruházó Kft. „cs.a.”** A csődeljárás kezdete: 2012. október 3.
Cg.: 01-09-724096 (1013 Budapest, Lánchíd u. 19.) a 2012.10.15-én hatályos cégkivonat szerint. (Az adatszolgáltatásként kapott Társasági Szerződés szerinti címe még: 1013 Budapest, Attila út 39. volt.)

Tulajdoni hányad: 75 %, melynek névértéke: 2 250 000.-Ft.

A többségi tulajdonos Rác Beruházó Kft. „cs. a.” a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény szerinti többségi befolyással rendelkezik. A bíróság elrendelte annak közzétételét, hogy a Rác Beruházó Kft. (Cj: 01-09-724096) adós csődeljárásában a 2012. október 3. napján közzétett végzéssel megindult fizetési haladékokat a felek kérelmének megfelelően 240 napra meghosszabbítja, a fizetési haladék 2013. május 31. napján 0 órakor lejár. (1.4.d sz. Melléklet)

A Cégkivonat és az éves beszámoló kiegészítő melléklete szerint a többségi üzletrészen zálogjogot alapítottak.

Az üzletrészen alapított zálogjog adatai:

A zálogkötelezett tagot tartalmazó rovat: 1/1

A zálogjogosult adatai: dr. Botos Tibor (an.: Parádi Erzsébet) 1025 Budapest, Szépvölgyi út 70. A változás időpontja: 2010/09/20 Bejegyzés kelte: 2010/09/29 Közzétéve: 2010/10/14 Hatályos: 2010/09/20 ...

A zálogjogra vonatkozó információ szerint „dr. Botos Tibor zálogjoga a 2011.09.15-én megkötött kölcsönszerződésen alapul, melyet a Rác Beruházó Kft. tulajdonosai által felvett hitel visszafizetésének biztosításaként alapítottak a Rác Sikló Kft. többségi üzletrészére. A kölcsönszerződés szerint a Rác Sikló Kft. a zálogkötelezett.”

- 2.) **Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.**

Rövidített neve: **BGYH Zrt.**

Cg.: 01-10-043152 (1138 Budapest., Népfürdő u. 38.)

Tulajdoni hányad: 25 %, melynek névértéke: 750 000,-Ft.

A társaság működésének jogi keretei, Társasági Szerződés

A Társasági Szerződés 7. pontja szerint a Társaságot önállóan képviselő ügyvezető megbízatása határozatlan időre szól. (A Társasági Szerződés a 1.2.a sz. mellékletben található.)
A Kft.-nél Felügyelő Bizottság nem működik, könyvvizsgálója nincs.

A Társasági Szerződés (utalásokban: T.Sz.) értelmében

- 5. A Társaságot határozatlan időre hozták létre. (Társasági Szerződés 5. pontja.)
- **A taggyűlés akkor határozatképes, ha a leadható szavazatok 80%-a jelen van** (T.Sz.11.2., és T.Sz.11.5.)
- 11.7. A fontosabb kérdésekről való döntéshez, köztük az éves beszámoló elfogadásához a tagok 80%-ának szavazata szükséges. (T.Sz.11.7. pontja)
- az üzletrész kívülálló személy részére történő átruházásához a taggyűlés hozzájárulása szükséges (T.Sz.12.2 és T.Sz.11.f) és xv.) bekezdés).
- A 12.2. pont szerint a taggyűlés a hozzájárulását megtagadhatja.
- **Az átruházni kívánt üzletrészre a tagot elővásárlási jog illeti meg** (T.Sz.12.2. és T.Sz.11.4.d) bekezdés).
- **14.5. Üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen sem a társaság tagjára, sem kívülálló személyre át nem ruházható.**
- 14.1. Ha a taggyűlés a törzstőke felemelését határozza el, a felemelt törzstőkét – a 14.3. pontban meghatározott kivétellel – új törzsbetét befizetésével (szolgáltatásával) kell fedezni.
- 14.4. A törzstőke felemelése előtt bejegyzett társasági tagoknak az új törzsbetétek megszerzésére – a felemelést kimondó határozat meghozatalától számított 30 napon belül – elsőbbségi joguk van. A tagok e jogukat a törzsbetétek arányában gyakorolhatják.
- 14.5. Ha a tagok a megadott határidőn belül nem éltek elővásárlási jogukkal, az új törzsbetétek megszerzésére az általuk kijelölt személyek, ennek hiányában **bárki jogosult.**
- 15.2 Hárommillió forint alatti tőkeleszállításra nem kerülhet sor.
- 16.1. A taggyűlés jogosult a veszteségek fedezésére pótbefizetési kötelezettséget előírni olyan mértékig, amely a társaság saját tőke/jegyzett tőke arányát biztosítja a Gt. előírásai szerint, illetve a **veszteséget** fedezi, legfeljebb azonban a törzsbetét összegének ötszörösét kitevő mértékig.
- 16.2. Pótbefizetési kötelezettség csak a Rác Beruházó Kft-t terheli.
- 16.3. Egy gazdasági évben a taggyűlés csak egy alkalommal rendelhet el pótbefizetést. A pótbefizetés összege a tag törzsbetétjét nem növeli. A pótbefizetés taggyűlés által elrendelt összegét a befizetésre kötelezett tag egy összegben köteles teljesíteni.
- 16.4. A pótbefizetést a taggyűlés vonatkozó határozatának keltétől számított legkésőbb 15 napon belül kell teljesíteni, a társaság bankszámlájára történő utalással.
- 16.5. A pótbefizetés késedelmes teljesítése vagy teljesítésének elmulasztása esetén a 14. § és a 138. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy az üzletrész vételárából le kell vonni a nem teljesített pótbefizetés összegét, amely a társaságot illeti meg.
 - o *Gt. 14. § (1) Ha a tag (részvényes) a társasági szerződésben vállalt vagyoni hozzájárulását az ott meghatározott időpontig nem szolgáltatja, a gazdasági társaság ügyvezetése harmincnapos határidő kitűzésével felhívja a teljesítésre. A felhívásban utalni*

kell arra, hogy a teljesítés elmulasztása a tagsági jogviszony megszűnését eredményezi.

(2) A harmincnapos határidő eredménytelen eltelté esetén a tagsági jogviszony a határidő lejártát követő napon megszűnik. Erről a gazdasági társaság ügyvezetése a tagot (részvényt) írásban köteles értesíteni.

(3) Az a tag (részvényes), akinek tagsági jogviszonya a (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel szűnt meg, a vagyoni hozzájárulás teljesítésének elmulasztása miatt a gazdasági társaságnak okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerinti felelősséggel tartozik.

- Gt. 138. § Az érintett taggal való megállapodás alapján kell értékesíteni annak a tagnak az üzletrészt, akinek tagsági jogviszonya a 14. § alapján szűnt meg. Ilyen megállapodás hiányában a tagsági jog megszűnésétől számított negyvenöt napon belül nyilvános árverést kell tartani.

A pótbefizetésre vonatkozó rendelkezés a társaság alapításakor a tagok teljes egyetértésével esetén szerepel a társasági szerződésben. A pótbefizetés nem növeli sem a társaság törzstőkéjét, sem az egyes tagok törzsbetétjét, de a tulajdonosok együttes szándéka és taggyűlési döntése esetén a csőd elkerülésére alkalmas lehet. A társaság eddig még nem élt a pótbefizetés lehetőségével.

A társaság pénzügyi és vagyoni helyzete

A társasági üzletrész vizsgálatát az éves beszámolók mérleg és eredményadatai és kiegészítő mellékleteinek átvizsgálásával kezdtük. A Társaság korábbi évek működésének főbb Mérleg és Eredményadatait a CompLex Kiadó Kft. Céginfó 2012. szeptemberi kiadványa a következő táblázatban mutatja be. (1.2.b sz. melléklet)

*Az adatszolgáltatásként kapott 2012. évi mérleg és eredménykimutatás adatai nem véglegesek, még változhatnak. (1.3. melléklet)

A megbízási szerződés 1.3.c. pontjában jelzett kiegészítő melléklet átadására nem került sor.

Kezdődátum	2007. 01. 01.	2008. 01. 01.	2009. 01. 01.	2010. 01. 01.	2011. 01. 01.	*2012. 01. 01.
Végdátum	2007. 12. 31.	2008. 12. 31.	2009. 12. 31.	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	*2012. 12. 31.
Pénznm	1,000 HUF	1,000 HUF	1,000 HUF	1,000 HUF	1,000 HUF	1,000 HUF
Befektetett eszközök	23,173	41,936	287,090	302,486	309,772	328,350
Forgóeszközök	4,839	37,085	59,427	58,803	56,519	10,269
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0
Saját tőke	-2,753	-6,349	-6,825	-36,089	-36,505	-34,674
Céltartalékok	0	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	29,555	81,468	338,104	365,495	352,587	305,611
Passzív időbeli elhatárolások	1,210	3,902	15,238	31,883	50,209	67,682
Értékesítés nettó árbevétele / egyéb bev.	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0 / 59	0 / 47,838
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-1,932	-683	-2,050	-29,044	-149	-347
Adózás előtti eredmény	-2,894	-3,597	-9,536	-29,265	-416	-1,831
Mérleg szerinti eredmény	-2,894	-3,597	-9,824	-29,265	-416	-1,831

MÉRLEG	2011.12.31	2012.12.31	2012-2011	2012/2011
	tény	várható	eltérés	eltérés
ESZKÖZÖK	ezer Ft	ezer Ft	fix [±]	fix [± %]
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	309 772	328 350	18 578	6
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	309 772	328 350	18 578	6
5. Beruházások, felújítások	309 772	328 350	18 578	6
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	56 519	10 269	-46 250	-82
I. KÉSZLETEK	0	0	0	0
II. KÖVETELÉSEK	54 887	10 160	-44 727	-81
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 250	1 250	0	0
5. Egyéb követelések	53 637	8 910	-44 727	-83
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 632	109	-1 523	-93,32
1. Pénztár, csekkek	1 632	92	-1 540	-94,36
2. Bankbetétek	0	17	17	x.xx
C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	366 291	338 619	-27 672	-8
FORRÁSOK				
D. SAJÁT TŐKE	-36 505	-34 674	1 831	-5
I. Jegyzett tőke	3 000	3 000	0	0
IV. Eredménytartalék	-48 438	-48 854	-416	1
V. Lékötött tartalék	9 349	9 349	0	0
VII. Mérleg szerinti eredmény	-416	1 831	2 247	-540
E. CÉLTARTALÉKOK	0	0	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	352 587	305 611	-46 976	-13
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	311 889	278 745	-33 144	-11
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	311 889	278 745	-33 144	-11
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	40 698	26 866	-13 832	-34
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	40 626	26 719	-13 907	-34
8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	72	147	75	104,17
G. Passzív időbeli elhatárolások	50 209	67 682	17 473	35
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	50 209	67 682	17 473	35
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	366 291	338 619	-27 672	-8
EREDMÉNYKIMUTATÁS (össz költség)				
	2011.12.31	2012.12.31	2012-2011	2012/2011
	tény	várható	eltérés	eltérés
	ezer Ft	ezer Ft	fix [±]	fix [± %]
I. Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0
III. Egyéb bevételek	59	47 858	47 799	81 015,25
—> Üzemi (üzleti) tev. hozamai ÖSSZESEN	59	47 858	47 799	81 015,25
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	136	150	14	10,29
IV. Anyagjellegű ráfordítások	136	150	14	10,29
10. Bérköltség	0	133	133	x.xx
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0	0
12. Bérjárulékok	0	2	2	x.xx
V. Személyi jellegű ráfordítások	0	135	135	x.xx
VI. Értécsökkenési leírás	0	0	0	0
VII. Egyéb ráfordítások	72	47 920	47 848	66 455,56
—> Üzemi (üzleti) tev. ráfordításai ÖSSZESEN	208	48 205	47 997	23 075,48
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	-149	-347	-198	132,89
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	2 374	2 374	x.xx
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0	2 374	2 374	x.xx
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	267	100	-167	-62,55
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	267	100	-167	-62,55
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-267	2 274	2 541	-952
C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	-416	1 927	2 343	-563
X. Rendkívüli bevételek	0	0	0	0
XI. Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	0
D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	0	0	0
—> Hozamok ÖSSZESEN	59	50 232	50 173	85 038,98
—> Ráfordítások ÖSSZESEN	475	48 305	47 830	10 069,47
E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	-416	1 927	2 343	-563
XII. Adófizetési kötelezettség	0	96	96	x.xx
F. ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	-416	1 831	2 247	-540
G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	-416	1 831	2 247	-540

A közzétett elektronikus beszámolók alapján megállapítható, hogy a 2005. szeptember 29. napjától működő Társaságnak nettó árbevétele még nem volt.

A költségek miatt a saját tőkéje már a 2006. év végre a jegyzett tőke 5%-a alá csökkent, 2007. év végére pedig már negatív (-2.753 eFt) értéket mutatott.

A vizsgált időszakban a 47.858 eFt összegű üzemi bevétel az egyéb bevételből származik.

Az igénybevett szolgáltatások értéke: 150 eFt

Az eladott áruk és szolgáltatások beszerzési értékétől és egyéb, a bevételeket és a ráfordításokat is azonos összeggel növelő könyvelési tételektől megtisztított tényleges ráfordítások értéke: 347 ezer Ft, a hasonlóan számolt tényleges bevételeké: nulla.

A 2.374 eFt (kamatjellegű) pénzügyi bevételt is figyelembe véve az összes tényleges bevétel 2 274 ezer Ft és a 100 eFt (kamatjellegű) pénzügyi ráfordítással az összes tényleges ráfordítás 347 ezer Ft.

A folyó forrásokból rendelkezésre álló pénzmennyiség növekedése 3 641 eFt, a forgóeszközökben lekötött pénzösszeg csökkenése pedig 44.727 eFt. A 100 eFt kamat kifizetése mellett, 1.831 eFt adózott eredmény keletkezett, amely mérleg szerinti eredményként visszaforgatható. Ezzel a 2011. végén -36.505 eFt-os saját tőke 2012.12.31. napjára készített, még nem végleges adatok szerint a saját tőke várhatóan -34.674 eFt.

Eredmények:

- üzemi-üzleti szinten: -347 ezer Ft,
- pénzügyi műveletekből: 2 274 ezer Ft,
- rendkívüli eredmény: nincs,
- adózás előtt, összesen: 1 927 ezer Ft.

A tárgyi eszközök összege a befejezetlen beruházások értékét mutatja: 328.350 eFt

A kötelezettségek nagy része hosszú lejáratú. A Passzív időbeli elhatárolások összege a költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolásából származik.

A Kft céltartalékot nem képzett. Alkalmazottja nincs.

A Társaság többségi tulajdonosa által felvett hitel miatt az üzletrészre – a tulajdonosok és a törzstőke megoszlása részről részletesen bemutatott – zálogjog bejegyzés került.

Társaság befektetett eszközeit 74,3 %-ban hosszú lejáratú kötelezettségekből, 25,7 %-ban viszont folyó forrásokból finanszírozza. Az eszközfinanszírozás vizsgálata során feltárt keresztbefinanszírozás azért okoz problémát, mert a finanszírozásra felhasznált folyó források a befektetett eszközöknél gyorsabb futamidejűek, tehát a Társaságnak ismétlődően meg kellene újítania őket.

A statikus likviditási helyzet, azaz a Társaság kötelezettségeinek pénzeszközökkel, követelésekkel és készletekkel való fedezettsége kritikus. A gyors-, az általános és a teljes likviditási mutató értéke kritikusan alacsony. (A gyorslikviditás, amely már a vevőkövetelések befolyása és a szállítók kifizetése utáni helyzetet mutatja: 0,38. Az általános likviditás, vagyis az összes forgóeszköz és az összes rövid lejáratú kötelezettségek aránya: 0,38. A teljes likviditás, az aktív és passzív időbeli elhatárolásokat és a céltartalékokat is figyelembe véve: 0,11.) Egyedül az azonnali likviditás: 0,81, vagyis a minimálisan felmerülő egy hónapon belül esedékes költségvetési befizetések pénzeszköz-fedezettsége elfogadható.

A Társaság gazdasági teljesítményének mérleg- és eredmény-kimutatása alapján önmagában üzleti értéket nem képvisel. A több éve negatív saját tőke a Gt. előírása szerint évek óta tulajdonosi beavatkozást igényel.

A cég tevékenységei

A cégkivonat szerint a Társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (fő tevékenység)

Az alapításkori főtevékenység, a Menetrendszerű egyéb szárazföldi személyszállítás 2010. évben kikerült a cégjegyzékben feltüntetett tevékenységi körök közül.

A Társaság eddigi tényleges tevékenységét a Rác Sikló Projekt megvalósításának előkészületei jelentették. Az ennek során keletkezett anyagok (határozatok, tulajdoni lapok és hivatalos helyszínrajzok, szerződések, üzleti terv, hatósági engedélyek).

Az adatszolgáltatás cégértéket befolyásoló legfontosabb információi

A megbízási szerződés 1.1. sz. melléklete szerint a BKK Zrt. – a 2012. év végi városvezetői döntésnek megfelelően – kívánja megvásárolni és vagyonkezelésbe venni a BGYH Zrt Rác Sikló Kft-ben meglévő 25%-os üzletrészt. A tranzakcióhoz a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyása szükséges.

A vagyonértékelés során, az adásvétel teljes körű megalapozása érdekében a BKK Zrt. szükségesnek tartja, hogy a projekt megvalósításával összefüggő összes kockázat és bizonytalansági tényező feltárássra és számszerűsítésre kerüljön, különös tekintettel az alábbiakra:

- Rác Sikló Kft. többségi tulajdonosának csődeljárása
- Rác Sikló Kft. által tervezett beruházás finanszírozásának hiánya
- Rác Sikló Kft., mint Beruházó által a Főváros felé vállalt kötelezettségek teljesítésének hiánya
- Rác Sikló Kft. negatív saját tőkéje
- Érvényes útépitési, építési és vasúthasználati engedélyekkel nem rendelkezik a Beruházó
- A beruházás finanszírozhatóságát, megtérülését, illetve a működőképességet bemutató üzleti modell teljesüléséhez szükséges egyes feltételek (pl. Gellérthegy buszjáratok kitiltása) hiánya

A beruházás feltételeinek meghatározására, az épületek építmények tulajdonjogára, üzemeltetésére, illetve az ezek által érintett Önkormányzati tulajdonú földterületek használatára vonatkozó 1868/2008.(11.27.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott **Szerződés**, a Budapest Fővárosi Önkormányzat, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat és a Rác Sikló Kft. között jött létre – a nem egyidejű (2008. év december 9, 19. és 2009. január 16.) aláírásokra való tekintettel – 2009. január 16-án. (ld. 1.2.c-d_sz mellékl.)

A Fővárosi Közgyűlés a Rác fürdő projekthez kapcsolódó föld alatti parkoló-garázs és a Citadellához vezető sikló létesítéséről a 172/2004.(02.26.) sz. határozatban adott előzetes tulajdonosi hozzájárulást „a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló 5966 hrsz-ú ingatlanon földalatti parkoló-garázs, valamint a 6000, 5692/2, 5413/3, hrsz-ú ingatlanokon sikló létesítésére, az előterjesztéshez mellékel

megállapodásban rögzített feltételekkel." A 173/2004.(02.26.) sz. Főv. Kgy. határozat szerint „Az Önkormányzat csak azt követően köteles a parkoló-garázs és a sikló megépítéséhez szükséges területet a beruházó birtokába adni, miután a beruházó igazolta számára, hogy azok megépítéséhez szükséges jogerős és végrehajtható engedélyekkel rendelkezik, továbbá a jelen megállapodásban biztosítékként megjelölt garanciákat, vagy az erre vonatkozó ígérvényt a beruházó bemutatta és ennek tartalmát az Önkormányzat elfogadta.”

A 1868/2008.(11.27.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadott Szerződés 2.2.3. pontja **szabályozza a maximális építési időt.** A kivitelezési munkákat a jogerős engedélyek birtokában, a Szerződésben biztosítékként megjelölt bankgarancia Beruházó általi benyújtása és az annak elfogadásáról szóló önkormányzati nyilatkozat kiadásától számított 13 hónapon belül be kell fejezni (el kell kezdeni - 2.2.3. c pont). A **13 hónap** lejártával az önkormányzatokat elállási jog illeti meg. Bármelyik fél él vele, a szerződés megszűnik. (Az adatszolgáltatásként kapott dokumentumok között nincs bankgaranciára vonatkozó nyilatkozat.) **A Beruházónak igazolnia kell a projekt üzleti terve szerint a teljes projekt megvalósítási költség finanszírozásának lehetőségét, ezen belül az önrész rendelkezésre állását is.** (A Szerződés 2.2.3.m) és n.) pontja.) A hitel támogatási és biztosítéki szerződések igazolása nélkül az Önkormányzatok jogosultak megtagadni a projekt megvalósításához szükséges terület átadását.

A földhasználati jog a háromoldalú Szerződés 3.4.2. pontjában lett szabályozva. Földhasználati jog csak – a projekt megvalósulása esetén, a használatbavételi és működési engedély birtokában illeti meg a Társaságot. A földhasználati jog ellenértéke, (az utasforgalom részére történő megnyitást követő 30 napon belül) megfizetett 36 Mft. Ezen felül fizetendő a 484.000 Ft+áfa/hó földbérleti díj (a létesítmény megnyitását követő 50 évig), melynek megfizetése után az ingatlan használatáért tovább díjat fizetni nem kell.

A Sikló projekt megépítéséhez szükséges, a Társaság részére kiadott építési és egyéb engedélyek lejártak. (1.4.e sz. melléklet szerint)

A Rác Beruházó Kft. ellen 2012. 05.17-én megindított végrehajtás és 2012. 10. 03-án kezdődött csődeljárás megkérdőjelezi a beruházás elindításához szükséges forrás – kötelezett általi – biztosítását, sőt még a tőke rendezés összegét sem a Rác Sikló Kft. fennmaradásához. A Rác Beruházó Kft. csődeljárására, cégbejegyzésére vonatkozó információk, valamint a Társasági Szerződése a 1.4.d sz. mellékletben olvasható.

A Rác Beruházó Kft. tulajdonosa – a VALE INVEST Szolgáltató Kft. és a FRAMOR HOLDING Vagyonkezelő Kft. üzletrészt terhelő zálogkötelezettség meghaladja a társaság törzstőkéjének 24-szeresét.

A többségi tulajdonos ma már a Rác Sikló Kft. (-34.674 eFt) negatív saját tőkéjét sem valószínű, hogy rendezni tudná, nemhogy a beruházás finanszírozását.

A Rác Sikló Kft. Társasági Szerződés 16. pontja lehetőséget biztosít a taggyűlésnek arra, hogy – mindkét fél egyetértésével – a csőd elkerülésére pótbefizetést rendeljen el. (A pótbefizetési kötelezettség csak a többségi tulajdonost, a Rác Beruházó Kft-t terheli. Jelezzük, hogy a korábbi évek negatív saját tőkéjének rendezése érdekében pótbefizetés elrendelésére nem került sor. A tőkehiány fedezetül már a maximálisan elrendelhető pótbefizetés sem elég.)

A Megbízótól kapott információ szerint a Rác Beruházó Kft. 2012. augusztusában jelezte a Fővárosnak, hogy a Rác Sikló Kft.-ben meglévő üzletrészt átadná a **Sikló-Beruházó Kft.-nek**. A Rác Beruházó Kft. időközben bekövetkezett csődeljárására miatt, most már nemcsak a Fővárosi Önkormányzat, hanem a vagyonfelügyelő hozzájárulása is szükséges a többségi üzletrész Sikló Beruházó Kft. részére történő átadáshoz.

A **Sikló Beruházó Befektetési és Tanácsadó Kft.** 5. sz. mellékletként csatolt céginformációja a társaság utóbbi évek mérleg és eredményadatait is tartalmazza. **Sikló-Beruházó Kft.** tulajdonosai szintén a VALE INVEST Kft. és a FRAMOR HOLDING Vagyonkezelő Kft., melyek szintén több éve negatív saját tőkével léteznek.

A kisebbségi tulajdonosnak meg kell fontolnia, hogy a Sikló-Beruházó Kft. ezzel a tulajdonosi háttérrel alkalmas lenne-e a Rác Sikló Kft. fennmaradását biztosítani és bankgaranciát szerezni a Gellért-hegyi sikló projekthez.

A BKK Zrt. nyilatkozata szerint a turisztikai célú buszjáratok Gellérthegyre történő behajtását tiltó határozat meghozatala a Sikló-beruházás igazoltan megfelelő működése után várható. (A BKK Zrt. erre vonatkozó nyilatkozata a 1.4.d sz. mellékletben található)

A szakhatósági engedélyek érvényessége a kivitelezés megkezdésének egyik szükséges feltétele.

Építési engedély: (a kiszolgáló épület, garázs, és alagút kitorkolási előtető) 2013. február 2-án lejárt

Vasúthatósági létesítési engedély: 2013. február 7-ig volt érvényes a másodfokon jogerőre emelkedett engedély szerint.

Útépítési engedély: 2012. december 6-ig volt érvényes.

Környezetvédelmi engedély (az összes előbbi engedély érvényességének alapja). A kapott adatokból nem derül ki, mikor emelkedett jogerőre, és az hogy meddig érvényes a 2009-ben kiadott engedély.

A Társaság a BKK Zrt. közreműködésével elkészítette a Gellért-hegyi Sikló projektre vonatkozó üzleti tervet, amelyet Megbízó az üzletrész hozamszámítású értékeléshez adatszolgáltatásként rendelkezésünkre bocsátott. Az üzleti tervben szereplő feltételezések alapját a következő adatok képezik:

1. A Siklón utazók számát a Gellért-hegyre látogatók számának kicsit több mint 1/3-ában prognosztizálták, ami további biztonsági rátával számolva több mint 400.000 utas / év, ami napi átlagban 1100 utast jelent.
2. A retúr menetjegy árát 1400 Ft-ban határozták meg, ami alacsonyabb a Budavári Sikló 1650,-Ft-os áránál. Az utasok 18-25%-ától számítanak 6 Euro/fő mértékű kereskedelmi árbevételre, 290 Ft-os Euro árfolyam figyelembevételével. A jegyár index növekedést az első években 6%-ban az 5. évtől 3%-ban feltételezték.
3. Az elképzelés szerint 2013. januárjában induló és 2014. februárjában befejezésre előirányzott projekt finanszírozási oldalán a legfontosabb elem a projekt összesen 4,2 milliárd forintos beruházási összegének forrása, mely 75%-a kereskedelmi hitelből, 25%-a önerőből kell biztosítani. Az önerő a többségi tulajdonos által biztosítandó tagi hitelből vagy törzstőke emelésből származhat. A kereskedelmi hitelt 10 évre tervezik, egy év tőkemoratóriummal, folyamatos tőke-visszafizetéssel, a beruházási hitel lejáratát 2027.12.31. A tagi kölcsön tőkésítésére 15 évet, futamidejére 18 évet, a törlesztésre 3 évet kalkuláltak. Az üzleti terv finanszírozási részének alapvető követelményeként fogalmazódott meg, hogy a Társaság a hitel-törlesztéssel

egyidejűleg mintegy 1 milliárd forint osztalékot is képes legyen fizetni a tulajdonosai részére. A kereskedelmi hitel visszafizetését követően, a 2024. évtől kezdődően a tervezett osztalék összege mintegy megháromszorozódik.

4. A költségeknél a tervezett inflációt az első évben 3%-ra utána 4%-ban feltételezték.

A kapott terv szerint a projektet az idei, 2013. év januárjában kellett volna megindítani, befejezését 2014. februárjára irányozták elő.

A Megbízási Szerződés 1. számú mellékletének 4. pontjában megjelölt adatok az 1.4.a-b mellékletben találhatók.

A TÁRSASÁG ÉS AZ ÜZLETRÉSZ BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE

A bemutatott pénzügyi és vagyoni helyzetére való tekintettel a Társaság statikus nettó eszközértéke a múltbeli tényadatokból kiindulva 2011.12.31. napján: -36.505 ezer Ft volt, a várható adatok szerint a saját tőke összege 2012. december 31. napján -34.674 eFt.

A negatív összegű saját tőke önmagában is elfogadhatatlan működési kockázatot jelent. A több éve negatív saját tőke a Gt. előírása szerint évek óta tulajdonosi beavatkozást igényel. A tulajdonosok a tőkerendezésről – a törvényi előírás és a Társasági Szerződés pótbefizetésre vonatkozó 16. pontja ellenére – évek óta nem döntöttek. A pótbefizetésre kötelezhető többségi tulajdonos, a Rác Beruházó Kft. 2012. október 3. napja óta csődeljárás alatt áll. Beavatkozás hiányában a Társaság fennmaradása kétséges.

A földhivatal által 2009. március 21-én – a Rác Sikló Kft. nevére a sikló nyomvonalán található földterületek tulajdoni lapjára – bejegyzett **földhasználati jog** alapja hiányzik, véleményünk szerint bármikor visszavonható, így annak **vagyoni értéke 0 Ft**.

A bejegyzés nem felel meg a (2008. december 8-án, 19-én és 2009. 01.16-án) háromoldalúan aláírt Szerződésben feltételeknek. A Szerződés 3.3.1.3. pontja szerint a földhasználati jog bejegyzésére azt követően kerülhetett volna csak sor, hogy a Rác Sikló Kft., mint beruházó és mint a Sikló projekt során létrehozott épületek és építmények tulajdonosa, jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja, hogy a létesítmények elkészültek. A fenti feltételen túlmenően a Rác Sikló Kft. – a Szerződés 3.4.1. pontja szerint 36 MFt + áfa – egyszeri ellenértékért szerezheti meg a földhasználati jogot, továbbá a Szerződés 3.4.2. pontja szerint, az egyszeri ellenértéken felül, az utasforgalom megnyitásától számított 50 éven át, havonta 484 eFt + áfa földhasználati díjat is tartozik fizetni a Fővárosi Önkormányzat részére.

A földhivatali bejegyzés 2009. évben megtörtént, annak ellenére, hogy a Rác Sikló Kft. nem kezdte meg az építkezést, nem fizette meg az egyszeri földhasználati jog megszerzéséért járó egyszeri ellenértéket, sőt a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyek és biztosítékok sem állnak rendelkezésre.

Fentieknek megfelelően az üzletrésznek jelenleg számviteli értéke: 0 Ft.

Kockázatok

A több éve negatív saját tőke a Gt. előírása szerint tulajdonosi beavatkozást igényel, a tőkerendezés további halasztása a Társaság megszűntetéséhez vezethet.

A Társaság további működésének lehetőségeit a tőkerendezés kérdésén túlmenően a többségi tulajdonos tőkeereje és hitelképessége a nagymértékben befolyásolja.

A tőkerendezés lehetőségei a Társasági szerződés szerint:

A Társasági Szerződés 15.2 pontja szerint a törzstőke 3.000.000,Ft összeg alá nem szállítható le.

A Társasági Szerződés 14.4. pontjában foglalt elsőbbségi jog elmulasztása esetén a 14.5. pont szerint az új törzsbetétek megszerzésére bárki jogosulttá válhat. Ezáltal a társaság tulajdonosi struktúrája és ebből adódóan a tulajdonosi jogok és kötelezettségek is megváltozhatnak.

Az önrészenek megfelelő 25%-ot pedig a többségi tulajdonos által nyújtandó tagi hitelből, vagy tőkeemelésből tervezik megvalósítani.

A többségi tulajdonos Rác Beruházó Kft. hitelképessége kérdésessé vált, miután 2012. május 17-én végrehajtás, majd 2012. október 3. napján csődeljárás alá került.

Amennyiben az elhatározott tőkeemelés során a tag nem él az új törzsbetétek megszerzésére vonatkozó elsőbbségi jogával az üzletrésze arányában, a másik tag élhet elővásárlási jogával. Ennek hiányában új tag belépésével lehet a tőkeemelést végrehajtani.

Az ilyen tulajdonosi szerkezet változás a jelen értékelés keretét meghaladó kockázatokat tartalmazhatnak.

A beruházás a projektben szereplő források biztosítása nélkül meg sem kezdhető. Források nélkül a befektetés teljesen ellehetetlenül. Az esetleges tulajdonosi szerkezet változása esetén a kockázatokat újra kell értékelni.

A Rác Sikló Projekt megindításához is egy rendezett vagyoni helyzetű, hitelképes társaság alkalmas, amely megfelelő pénzügyi forrást képes szerezni. A tiszta lappal induló projekt üzleti terve a saját tőke értékét a legelső évben (az építkezés alatt) –15 MFt-os negatív összeget prognosztizál.

Az üzleti terv finanszírozhatóságának legelső követelménye, hogy legyen egy a beruházás 25%-át kitevő önrészt ígérő, jelenleg csődeljárás alatt álló többségi tulajdonos fizető- és hitelképes legyen. Ez a kockázat a teljes beruházást finanszírozni képes megfelelő bankgarancia átadásával oldódik fel.

Hátráltatja a projektet a lejárt engedélyek ismételt beszerzésének idő és forrásigénye, a szakhatósági állásfoglalások beszerzésének komplikációi. Egyes esetekben az engedélyezéshez a korábbi tervek módosítása szükséges. További kockázatot jelent, hogy a vasúti infrastruktúra megépítésére kiadott engedély csak egyszeri alkalommal hosszabbítható meg két évvel. Tisztázásra szorulnak a Hegyalja út alatt tervezett gyalogos aluljáró engedélyezésében zajló hatásköri kérdések. Meg kell teremteni az összhangot a projektet is érintő középén vezetett buszsáv terveivel.

A 2012. végén tartott városvezetői értekezleten hozott 194/2012 sz. határozat szerint „a projekt megvalósulása esetén a beruházás kockázatainak mérséklése céljából a Főváros kezdeményezze a Beruházónál a területhasználati díj megemelését”.

Az üzleti terv a tőkehelyzet rendezésének feltételezésével indul. Ennek megfelelően a 2012. év végére előrejelzett negatív (várhatóan -34.647 eFt) saját tőke összegét a Gt. 51.§ (1) bekezdése szerint legalább a társasági szerződésben minimumként meghatározott 3.000 eFt jegyzett tőke szintjére kell emelni. Ehhez a végleges 2012. év éves beszámoló szerinti saját

tőke összege figyelembevételével kell saját tőkét megemelni (a Társasági Szerződés szerint a többségi tulajdonos Rác Beruházó Kft. a pótbefizetésre kötelezett. A többségi tulajdonos, mint egyedüli kötelezett által történő pótbefizetés a tulajdoni arányokat nem változtatja meg.)

A Rác Sikló Kft. és ezzel együtt a 25%-os üzletrészének piaci értéke 0 Ft.

Jelen értékelés a Megbízó által biztosított, a Megbízási Szerződés 1. sz. mellékletében szereplő adatszolgáltatás figyelembevételével készült.

Az üzletrész értékelés legfeljebb 2013.07.31-ig vehető figyelembe, abban az esetben, ha a társaság működését vagy tevékenységét, illetve a Rác Sikló projekt megvalósulását meghatározóan befolyásoló külső vagy belső esemény, döntés, vagy körülmény időközben nem következik be.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

munkaadó

MELLÉKLETEK

1. Ajánlatkérés a Rác Sikló Kft. 25%-os üzletrészének üzleti értékelésére

2. A társaság működését szabályozó dokumentumok

- a. hatályos létesítő okirat (2010.09.22-én kelt Társasági Szerződés)
- b. a vizsgálat tárgyát képező Rác Sikló Kft. cégkivonata
- c. az alábbi önkormányzati rendeletek, határozatok, megállapodások
 - A 2004. február 26-án hozott előzetes tulajdonosi hozzájárulás a Sikló létesítésére a 172/2004.(02.26.) sz. F. Kgy. határozat szerint; a 106/2007.(II.17.)sz. T. B. sz. határozat alapján, a 173/2004.(02.26.) sz. Föv. Kgy. határozat szerint megkötött megállapodás a sikló megépítéséhez szükséges terület birtokba adásának feltételeiről és a Fővárosi Önkormányzatának végleges tulajdonosi hozzájárulását megalapozó 174/2004.(02.26.) sz. Föv. Kgy. határozat
 - A 2006. március 13-i én hozott 367/2006.(03.13.) sz. F. Kgy. határozat a 2004.03.31-én kelt megállapodás 1. sz. módosításáról és az építési engedély megszerzésére kitűzött póthatáridő megjelölésére
 - A 2008.11.27-i közgyűlés a Rác Sikló projekt megvalósításának érdekében a 1868/2008.(11.27.)sz. Föv. Kgy. határozat szerint megszünteti a megállapodást a Rác Nosztalgia Kft-vel és megkötö a szerződést a Budapest I. kerület Önkormányzatával, a Rác Sikló Kft-vel, és a BGYH Zrt-vel.
- d. az alábbi szerződések, dokumentumok:
 - Budapest Főváros Önkormányzatának a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzattal, és a Rác Sikló Kft-vel megkötött és 2009.02.26-án hatályba lépett szerződése.
 - Budapest I. számú Körzeti Földhivatal 72981/2009 számon, 2009. március 21. napján történt földhasználati jog bejegyzései.
 - Az érintett földterületek „Takarnet” szolgáltatás útján beszerzett tulajdoni lapjainak másolata

3. A társaság 2012. évi gazdálkodását bemutató előzetes, könyvvizsgáló által még nem hitelesített, éves beszámolója

- a. a teljes mérleg és
- b. eredménykimutatása

4. A társaság jövőbeli működését befolyásoló legutóbbi információk

A Rác Sikló projekt megvalósítására vonatkozó üzleti terv, a várható jövőbeni hozamokkal

- a. mérleg,
- b. eredménykimutatás
- c. a beruházásra vonatkozó információkkal, feltételezésekkel
- d. projekt megvalósítására (a kivitelezés elősegítését befolyásoló és az azt veszélyeztető kockázati, bizonytalansági tényezők) ható tényezők.
 - a felszámolás alatt lévő tulajdonos társaságra vonatkozó információk (cégkivonat, éves beszámoló, társasági szerződés, csődeljárás állása)
 - A városvezetői értekezlet 2012. december 18-án hozott döntései az üzletrész átruházásáról és a projekt megvalósításáról.

- A BKK részéről a finanszírozási tárgyalások elősegítése érdekében kiadott nyilatkozat, melyben megerősíti, hogy a projekt – terv szerinti – megvalósulása esetén a Gellért-hegyről a turistabuszok kitiltásra kerülnek.

e. A beruházáshoz szükséges engedélyek megszerzésének státusza az alábbi:

- A Rác Sikló Kft., mint építető részére kiadott, 2010. február 2. napján jogerőre emelkedett Építési engedély érvényessége 2013. február 2. napján lejárt. Az építési engedély meghosszabbítása iránti kérelmét a Rác Sikló Kft. az ÉTDR rendszeren keresztül a Budavári Önkormányzathoz 2013. január 8.-án benyújtotta. A Budavári Önkormányzat 2013.01.28.-án kelt végzésében az engedélyezésben eljáró szakhatóságok előzetes szakhatósági állásfoglalását kérte az építési engedély érvényességének meghosszabbításához. Az eljárásban hét szakhatóság megkeresésére volt szükség, az alábbiak szerint:

- o A Tűzvédelmi szakhatóság megkeresése a Budavári Önkormányzat hatáskörén belül megtörtént, szakhatósági állásfoglalásuk kérelmezése folyamatban van.
- o Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (Bányakapitányság) megkeresése a Budavári Önkormányzaton keresztül megtörtént.
- o Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalnál az előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelmezése szintén az Önkormányzat hatáskörében megtörtént.
- o Népegészségügyi Szakigazgatósági szerv megkeresése szintén a Budavári Önkormányzat által megtörtént.
- o Közép-Duna Völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (környezetvédelmi szakhatóság) előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelmezése írásban a Rác Sikló Kft. részéről megtörtént.
- o Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Utügyi Osztályánál előzetes szakhatósági állásfoglalást a Rác Sikló Kft. írásban kezdeményezte.
- o Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatal Közlekedéshatósági Osztályánál a szakhatósági állásfoglalás kérvényezését szintén a Rác Sikló Kft. kezdeményezte írásban.

Fentiek alapján valamennyi szakhatósági állásfoglalás kérelmezése folyamatban van, ahol illeték, vagy eljárási díj megfizetése kötelező volt, ott a Kft. ezeket teljesítette.

- Vasúthatósági Engedélyezési eljárás

- o A Sikló vasúthatósági létesítési engedélyezési eljárásában kiadott, 2013.02.08.-ig érvényben lévő építési engedély hatályának meghosszabbítását a Rác Sikló Kft. 2013.01.07.-én kelt levelében kérelmezte. A Nemzeti Közlekedési Hatóság Utügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala hiánypótlásra szólította fel a Kft-t. A hiánypótlásnak, illetve a végzés alapján fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetési kötelezettségének (89.000 Ft) a Rác Sikló Kft. határidőben eleget tett. A Beruházó és a Nemzeti Közlekedési Hatóság közötti személyes egyeztetésre a BKK képviselőjének részvételével 2013. január 18-án került sor. A Hatóság előzetes tájékoztatása szerint a vasúti infrastruktúra megépítésére kiadott engedély egyszeri alkalommal, két évvel meghosszabbítható. A 2009-ben kiadott, de 2011-ben lejárt előzetes jármű-típusengedély egy tervkorszerűségi nyilatkozattal újra kiadható.

- A jogszabályi módosulások miatt az NKH jelezte, hogy a Hegyalja út alatt tervezett gyalogos aluljáró engedélyezésében már nem illetékes. Jelenleg a hatásköri kérdések tisztázása zajlik az illetékes hatóságok megkeresésével. Arra vonatkozóan nincs információ, hogy a folyamat mikor zárulhat le.
 - Útépítési Engedélyezési Eljárás
 - A Sikló útépítési engedélye 2012. 12. 07.-én lejárt. Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége a Kft. kérelmére új útépítési engedélyezési eljárást indított, valamint hiánypótlásra szólította fel a Kérelmezőt, melynek határideje 2013.02.15. A hiánypótlásban előírt hozzájárulások, szakhatósági állásfoglalások beszerzésének komplikációi miatt a Kft. előreláthatóan kérelmezni fogja a 60 napos határidő meghosszabbítását.
 - Az engedélyezéshez szükséges a korábbi tervek módosítása, a Középen Vezetett Buszsáv terveivel történő összehangolása. Ennek előrehaladását jelenleg hátráltatják a projektet is érintő középen vezetett buszsáv projekt engedélyezése körüli problémák.
- 5. A társaság többségi üzletrészének várományosára, a Sikló-Beruházó Kft-re és annak tulajdonosaira vonatkozó céginformációk**
- a. SIKLÓ-BERUHÁZÓ Befektetési és Tanácsadó Kft-re vonatkozó céginformációk
 - b. VALE INVEST Szolgáltató Kft-re vonatkozó céginformációk
 - c. FRAMOR HOLDING Vagyonkezelő Kft-re vonatkozó céginformációk

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Ajánlatkérés a Rác Sikló Kft. 25%-os üzletrésznének üzleti értékelésére

munkaadany

munkaadany

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság működését szabályozó dokumentumok

- a.) hatályos létesítő okirat, a 2010.09.22-én kelt
Társasági Szerződés

munkaadó

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság működését szabályozó dokumentumok

b.) a Rác Sikló Kft. cégkivonata

munkaadó

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság működését szabályozó dokumentumok

c.) önkormányzati rendeletek, határozatok, megállapodások

- A 2004. február 26-án hozott előzetes tulajdonosi hozzájárulás a Sikló létesítésére a 172/2004.(02.26.) sz. F. Kgy. határozat szerint; a 106/2007.(II.17.)sz. T. B. sz. határozat alapján, a 173/2004.(02.26.) sz. Főv. Kgy. határozat szerint megkötött megállapodás a sikló megépítéséhez szükséges terület birtokba adásának feltételeiről és a Fővárosi Önkormányzatának végleges tulajdonosi hozzájárulását megalapozó 174/2004.(02.26.) sz. Főv. Kgy. határozat
- A 2006. március 13-i én hozott 367/2006.(03.13.) sz. F. Kgy. határozat a 2004.03.31-én kelt megállapodás 1. sz. módosításáról és az építési engedély megszerzésére kitűzött póthatáridő megjelölésére.
- A 2008.11.27-i közgyűlés a Rác Sikló projekt megvalósításának érdekében a 1868/2008.(11.27.)sz. Főv. Kgy. határozat szerint megszünteti a megállapodást a Rác Nostalgia Kft-vel és megkötö a szerződést a Budapest I. kerület Önkormányzatával, a Rác Sikló Kft-vel, és a BGYH Zrt-vel.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság működését szabályozó dokumentumok

d.) szerződések, dokumentumok;

- Budapest Főváros Önkormányzatának a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzattal, és a Rác Sikló Kft.-vel megkötött és 2009.02.26-án hatályba lépett szerződése.
- Budapest I. számú Körzeti Földhivatal 72981/2009 számon, 2009. március 21. napján történt földhasználati jog bejegyzései.
- Az érintett földterületek „Takamet” szolgáltatás útján beszerzett tulajdoni lapjainak másolata.

3.SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság 2012. évi gazdálkodását bemutató előzetes,
könyvvizsgáló által még nem hitelesített, éves beszámolója

- a. a mérleg- és
- b. eredmény-kimutatás

munkaanyag

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság jövőbeli működését befolyásoló információk

A Rác Sikló projekt megvalósítására vonatkozó üzleti terv,
a várható jövőbeni hozamokkal

- a. mérleg-,
- b. eredménykimutatás
- c. a beruházásra vonatkozó információkkal, feltételezésekkel.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság jövőbeli működését befolyásoló információk

d. projekt megvalósítására ható tényezők

(a kivitelezés elősegítését befolyásoló és az azt veszélyeztető kockázati, bizonytalansági tényezők)

- a felszámolás alatt lévő tulajdonos társaságra vonatkozó információk (cégkivonat, éves beszámoló, társasági szerződés, csődeljárás állása)
- A városvezetői értekezlet 2012. december 18-án hozott döntései az üzletrész átruházásáról és a projekt megvalósításáról.
- A BKK részéről a finanszírozási tárgyalások elősegítése érdekében kiadott nyilatkozat, melyben megerősíti, hogy a projekt – terv szerinti – megvalósulása esetén a Gellért-hegyről a turistabuszok kitiltásra kerülnek.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság jövőbeli működését befolyásoló információk

e. A beruházáshoz szükséges engedélyek megszerzésének státusza:

- A Rác Sikló Kft., mint építető részére kiadott, 2010. február 2. napján jogerőre emelkedett Építési engedély érvényessége 2013. február 2. napján lejárt. Az építési engedély meghosszabbítása iránti kérelmét a Rác Sikló Kft. az ÉTDR rendszeren keresztül a Budavári Önkormányzathoz 2013. január 8.-án benyújtotta. A Budavári Önkormányzat 2013.01.28.-án kelt végzésében az engedélyezésben eljáró szakhatóságok előzetes szakhatósági állásfoglalását kérte az építési engedély érvényességének meghosszabbításához.
- Az eljárásban hét szakhatóság megkeresésére volt szükség, az alábbiak szerint:
 - o A Tűzvédelmi szakhatóság megkeresése a Budavári Önkormányzat hatáskörén belül megtörtént, szakhatósági állásfoglalásuk kérelmezése folyamatban van.
 - o Magyar Bányászati és Földtani Hivatal (Bányakapitányság) megkeresése a Budavári Önkormányzaton keresztül megtörtént.
 - o Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalnál az előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelmezése szintén az Önkormányzat hatáskörében megtörtént.
 - o Népegészségügyi Szakigazgatósági szerv megkeresése szintén a Budavári Önkormányzat által megtörtént.
 - o Közép-Duna Völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (környezetvédelmi szakhatóság) előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelmezése írásban a Rác Sikló Kft. részéről megtörtént.
 - o Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztálynál előzetes szakhatósági állásfoglalást a Rác Sikló Kft. írásban kezdeményezte.
 - o Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatal Közlekedéshatósági Osztálynál a szakhatósági állásfoglalás kérvényezését szintén a Rác Sikló Kft. kezdeményezte írásban.

Fentiek alapján valamennyi szakhatósági állásfoglalás kérelmezése folyamatban van, ahol illeték, vagy eljárási díj megfizetése kötelező volt, ott a Kft. ezeket teljesítette.

- Vasúthatósági Engedélyezési eljárás

- A Sikló vasúthatósági létesítési engedélyezési eljárásában kiadott, 2013.02.08.-ig érvényben lévő építési engedély hatályának meghosszabbítását a Rác Sikló Kft. 2013.01.07.-én kelt levelében kérte. A Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala hiánypótlásra szólította fel a Kft-t. A hiánypótlásnak, illetve a végzés alapján fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetési kötelezettségének (89.000 Ft) a Rác Sikló Kft. határidőben eleget tett. A Beruházó és a Nemzeti Közlekedési Hatóság közötti személyes egyeztetésre a BKK képviselőjének részvételével 2013. január 18-án került sor. A Hatóság előzetes tájékoztatása szerint a vasúti infrastruktúra megépítésére kiadott engedély egyszeri alkalommal, két évvel meghosszabbítható. A 2009-ben kiadott, de 2011-ben lejárt előzetes jármű-típusengedély egy tervkorszerűségi nyilatkozattal újra kiadható.
- A jogszabályi módosulások miatt az NKH jelezte, hogy a Hegyalja út alatt tervezett gyalogos aluljáró engedélyezésében már nem illetékes. Jelenleg a hatásköri kérdések tisztázása zajlik az illetékes hatóságok megkeresésével. Arra vonatkozóan nincs információ, hogy a folyamat mikor zárulhat le.

- Útépítési Engedélyezési Eljárás

- A Sikló útépítési engedélye 2012. 12. 07.-én lejárt. Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége a Kft. kérelmére új útépítési engedélyezési eljárást indított, valamint hiánypótlásra szólította fel a Kérelmezőt, melynek határideje 2013.02.15. A hiánypótlásban előírt hozzájárulások, szakhatósági állásfoglalások beszerzésének komplikációi miatt a Kft. előreláthatóan kérelmezni fogja a 60 napos határidő meghosszabbítását.
- Az engedélyezéshez szükséges a korábbi tervek módosítása, a Középen Vezetett Buszsáv terveivel történő összehangolása. Ennek előrehaladását jelenleg hátráltatják a projektet is érintő középen vezetett buszsáv projekt engedélyezése körüli problémák.

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

A társaság többségi üzletrészenek várományosára, a Sikló-Beruházó Kft-re vonatkozó céginformációk

- a. SIKLÓ-BERUHÁZÓ Befektetési és Tanácsadó Kft-re vonatkozó céginformációk
- b. VALE INVEST Szolgáltató Kft-re vonatkozó céginformációk
- c. FRAMOR HOLDING Vagyonkezelő Kft-re vonatkozó céginformációk