

*Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/034*

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



***Budapest XI. ker., zártkert Repülő utca 31.***

***1126/10 hrsz.-ú ingatlan 1084/3846 tulajdoni hányadáról***

Budapest, 2020. március 12.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 18 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket.



**TARTALOMJEGYZÉK**

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE .....	4
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE .....	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
3.2 A földterület jellemzői.....	7
3.3 A felépítmény jellemzői.....	9
3.4 SWOT analízis.....	10
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	13
5.1 Piaci összehasonlító módszer .....	13
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	16
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Változási vázrajz – tervezet

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Légifotó

Alaprajzok

Képek – 1

Képek – 2



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tárgy: a **Budapest XI. ker., zártkert Repülő utca 31. szám alatti, 1126/10 hrsz.-ú** "Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" valamint "Védőterület" megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonában lévő 1084/3846 tulajdoni hányadának értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlanrész értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2020. március 12.
Az értékelés célja:	az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020. február 22. és március 12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	"Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" "Védőterület"			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	telekrész és gazdasági épület, mely nincs hasznosítva			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI. ker., zártkert Repülő utca 31.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	1126/10			
Övezeti besorolás	TSZT szerint:	Mk és Ev	FRSZ szerint:	Mk és Ev
	KSZT szerint:	MG-RT-XI és EV-E-XI	KÉSZ szerint:	nem készült el
Telek területe:	Teljes: 3845 m <sup>2</sup>	Értékelt:	1088 m <sup>2</sup>	
Épület/helyiség alapterülete:	Értékelt nettó: 48 m <sup>2</sup>	Értékelt redukált:	29 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1084/3846			
Értékelt ingatlanrész:	1088 m <sup>2</sup> telekrész és a rajta álló gazdasági épület			

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

**Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:**

**7 200 000 Ft,**  
**azaz Hétmillió-kétszázézer forint**

Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve

- a beépített 29 m<sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve: 248 280 Ft/m<sup>2</sup>,  
azaz Kétszáznegyvennyolcezer-kétszáznyolcvan forint/m<sup>2</sup>
- az 1088 m<sup>2</sup> telekrészre vetítve: 6 620 Ft/m<sup>2</sup>,  
azaz Hatezerhatszázhusz forint/m<sup>2</sup>

A fenti érték bruttó összeg, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkori Áfa-törvény az irányadó.

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.**

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. Az egyik tulajdonostárs és a szomszédos ingatlan tulajdonosa vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Fővárosi Önkormányzat 1084/3846 tulajdoni hányadára. Az értékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása. A használati megosztásról 2016-ban változási vázrajz készült, de azóta sincs aláírva a tulajdonostársak által. Az értékelést a változási vázrajz figyelembevételével készítettük el, így az abban feltüntetett 1088 m<sup>2</sup> telekterülettel számoltunk, amely nem egyezik a tulajdoni hányad szerint hozzátartozó 1084 m<sup>2</sup> terület nagysággal. **Értékelésünkben feltételezzük, hogy a használati megosztás a mellékletben szereplő változási vázrajz szerint történik, értékelésünk erre az állapotra vonatkozik!**

Az értékelés során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk az épületre, ill. a telekrészre vonatkoztatva. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptunk eredményül, az eltérés kb. 10 %. A végső érték kialakításánál a két értéket 50-50%-ban vettük figyelembe.


Budapest, 2020. március 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrizte:

Seötér Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
névjegyzéksz.: 01419/94

Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Igazgatósága megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan 1084/3846 tulajdoni hányadának forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében. Az értékelt ingatlanrész helyét a rendelkezésünkre bocsájtott változási vázrajz – tervezet figyelembevételével állapítottuk meg. E szerint az 1084/3846 tulajdoni hányadnak 750 m<sup>2</sup> kert és gazdasági épület (hrsz.: 1126/10/VI.), 279 m<sup>2</sup> út (hrsz.: 1126/10/VII.) és 59 m<sup>2</sup> kert (hrsz.: 1126/10/VIII.) felel meg, mely területek mindösszesen 1088 m<sup>2</sup> földterületet jelentenek, a tulajdoni hányad szerinti 1084 m<sup>2</sup> területnagyságtól eltérően!

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Változási vázrajz a használati megosztásról - tervezet

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

#### Helyszíni szemle:

2020. február 22-én és március 12-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

### 2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

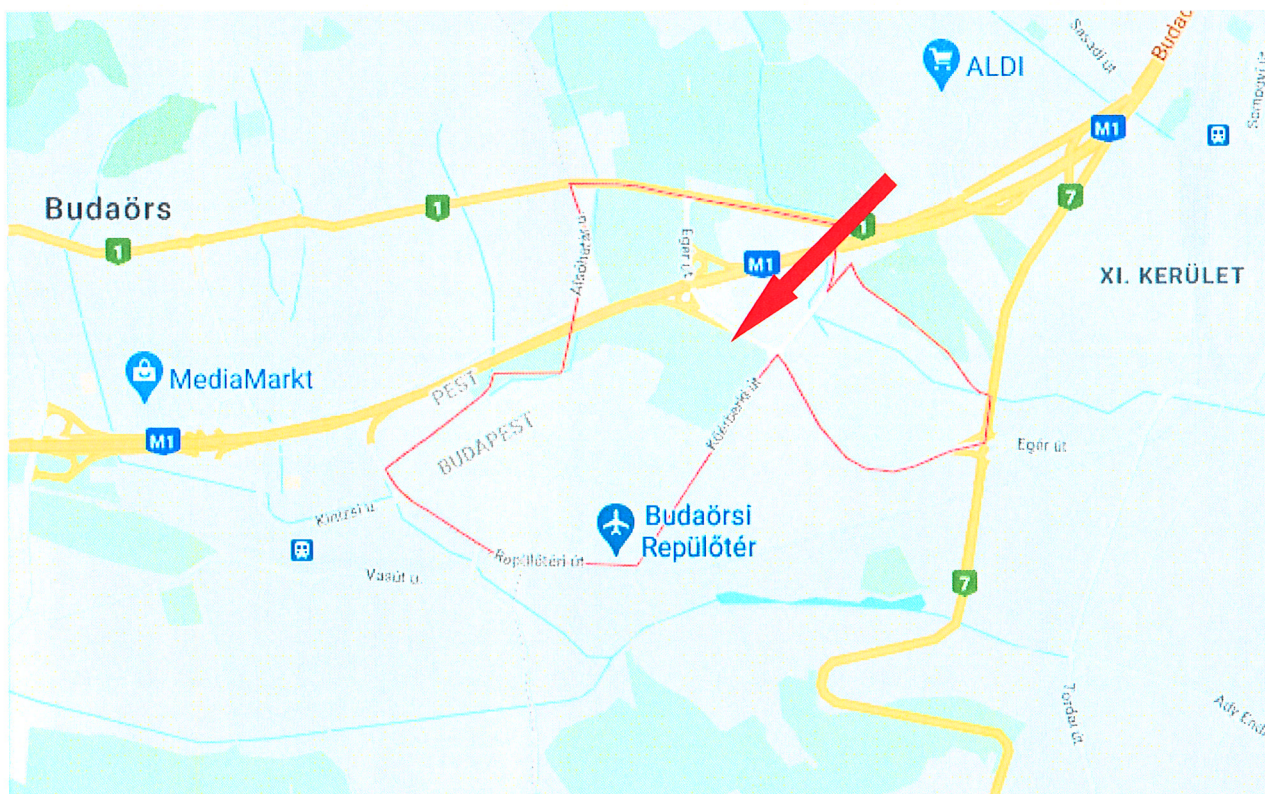
#### Tágabb környezet:



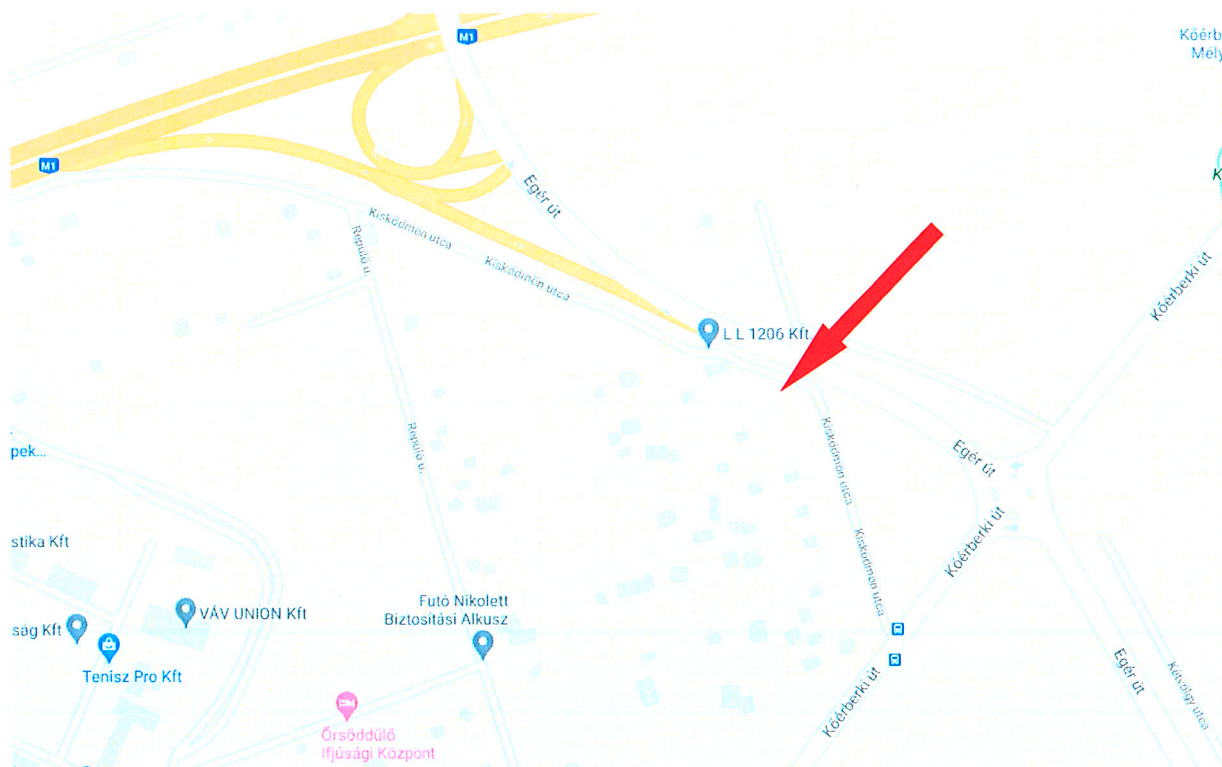
A 1126/10 hrsz.-ú ingatlan **Budapest XI. kerületében** található. A XI. kerület, vagy más néven Újbuda, a főváros délnyugati határán helyezkedik el, a budai oldalon. A XI. kerület Budapest nyugati kapuja, a város nyugati irányú közúti forgalmának a kivezetője: a Budaörsi út folytatása az M1-es és M7-es autópályák közös szakasza, valamint innen indul a nyugati irányú 1-es (Budaörsi út), a délnyugatra vezető 7-es (Balatoni út) és a dél felé haladó 6-os főút. Újbuda vasúti értelemben is kapuszerepet tölt be, a kerületben van a Kelenföldi pályaudvar, mely a főváros negyedik legforgalmasabb vasútállomása. A helybeli közúti tömegközlekedés buszokkal és villamosokkal megoldott. A 4-es metró jelentős mértékben tehermentesíti az utakat és csökkenti a légszennyezettséget is.

#### Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlanrész a XI. kerület nyugati részén, külterületen, az Örsöd nevű településrészben található. **Örsöd** határai: Budaörsi út (Budapest határától) – Kőérberki úti aluljáró – Kőérberki út – Poprádi út – Balatoni út – Kétvölgy utca – Kőérberki út – Repülőtéri út – Budapest határa a Budaörsi útig. A 1126/10 hrsz. alatti telek az M1 – M7 autópálya közös szakaszától délre, a Budaörsi Repülőtértől északkeletre, az Egér úttól délnyugatra terül el, két utca: a Repülő utca és a Kisködmön utca között. Az értékelt ingatlanrész a telek Egér út felőli végén található, a Kisködmön utca (régábbi megnevezése: Örsöddülő út) felől megközelíthető. A forgalmas, 2 x 2 sávú Egér út kb. 16 méterre van a kertkaputól, az értékelt épülettől pedig 42 méterre.



A 1126/10 hrsz.-ú ingatlan Repülő utca felé eső nagy része (MG-RT-XI) mezőgazdasági rendeltetésű, kiskerti rekreációs övezetű, míg a Kisködmön (Egér út) felé eső szélső kis része (E-VE-XI) véderdő besorolású. A véderdő övezet az értékelt ingatlanrész keleti részén halad át. A Repülő utca másik oldala még beépítetlen, a Kisködmön utca túloldalán pedig az Egér út forgalma zajlik. A két út között szintkülönbség van, a Kisködmön utca magasabban fekszik. Az értékelt ingatlanrész a Kőérberki út felől a Kisködmön utcán át megközelíthető, mely egy keskeny földút. A Kőérberki úton a 87-es BKK busz közlekedik, megállója a Kisködmön utcai elágazásnál van, az értékelt ingatlantól mintegy 500 méterre.





**„Zártkert**

A zártkert kategória, ma már hivatalosan nem használt minősítés, viszont a tulajdoni lapokon ezeket még számos esetben nem írták át, ráadásul a köznyelv is még napi szinten használja. Zártkerti kategóriába sorolt területek voltak a településhez tartozó szőlők, gyümölcsösök, pincék, zártkerti gazdasági és pihenő célú épületek. **Ma már hivatalosan csak belterületi és külterületi földek léteznek, a „zártkert” a külterülethez tartozik. A zártkertek csak gazdasági épülettel voltak beépíthetők.** Örsödön, a Repülő utca és Kisködmön utca közötti területen is jellemzően ilyen hobby telkek, gyümölcsösök vannak.

**Zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelés alól kivett területté minősítése**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) a zártkerti ingatlanokat érintően is a földekre vonatkozó szabályok alkalmazását írja elő. Mivel a zártkerti ingatlanok nem kezelhetők azonos módon a földekkel, a tulajdonosok részéről határozott igényként jelent meg a zártkertekkel kapcsolatos különös szabályok megalkotása. Ennek érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 2015. május 2-ától hatályos 89/A. §-a lehetőséget biztosított arra, hogy a tulajdonos 2016. december 31-ig kezdeményezhesse zártkerti ingatlana művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését. A határidőt 2017. december 31-ig meghosszabbították. Nem minősül a termőföld más célú hasznosításának, ha a tulajdonos a zártkerti ingatlana művelési ágának zártkerti művelés alól kivett területté minősítette.”

Forrás: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes/hirek/zartkerti-ingatlanok-muveles-aloli-kivonasa-20170331>

Megjegyzés: az értékelt ingatlan külterületi, mert zártkerti ingatlan. A művelés alól kivett területté minősítése megtörtént, ld. tulajdoni lap.

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>Budapest XI., külterület, Kisködmön utca 1126/10 hrsz.</b>
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1112 Budapest XI.ker., zártkert Repülő utca 31.
<b>Helyrajzi száma:</b>	1126/10
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	<b>Budapest Főváros Önkormányzat; 1084/3846</b> Mészáros Attila Pál 369/3846 Mészáros-Hirling Bogáta, szül. név: Hirling Bogáta 736/3846 Csordás Andrásné sz. név: Tolvaj Márta 180/3846 Csordás Éva szül. név: Csordás Éva 180/3846 Csordás Éva szül. név: Csordás Éva 757/3846 Mészáros-Hirling Bogáta, szül. név: Hirling Bogáta 540/3846
<b>Megnevezése:</b>	"Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" "Védőterület"
<b>Értékelt ingatlanrész funkciója:</b>	<b>telekrész és gazdasági épület, mely nincs hasznosítva</b>
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 3845 m <sup>2</sup> , <b>Értékelt: 1088 m<sup>2</sup></b>
<b>Értékelt épület/helyiség alapterülete:</b>	Nettó: 48 m <sup>2</sup> , Redukált: <b>29 m<sup>2</sup></b>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b>	Védőövezet jogosult: Délbudai Keserűvízkutak Középdunavölgyi Vízügyi igazgatósága Özvegyi jog

jogosult: Csordás Andrásné sz. név: Tolvaj Márta  
a T-40280 ttsz számú térrajz alapján a 1126/1 hrsz-ú  
ingatlan megosztva 1126/10-11 hrsz.-ú ingatlanokra  
Vezetékjog 82 m<sup>2</sup> területre  
jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

### 3.2 A földterület jellemzői

#### Telek szöveges leírása:

A 1126/10 hrsz. alatti telek két utcára nyílik, a Repülő utcára és a Kisködmön utcára (régébbi elnevezés szerint Örsöddülő útra). Osztatlan közös tulajdon, a magántulajdonosok telekrészei nagyrészt a Repülő utca felől megközelíthetők, az értékelt ingatlanrész viszont közvetlenül a Kisködmön utcáról nyílik. A Kisködmön utca egy keskeny, kátyús földút. Az értékelt ingatlan az utca felől kerített. Egy gazdasági épület áll rajta. A következő épület kb. 80 m-re van ettől az épülettől, melynek tulajdonosai szintén a Kisködmön utcai kaput használják. A telek kerített, ezen kívül az egyes ingatlanrészek is nagyrészt be vannak kerítve. Az értékelt ingatlanrész és a következő ingatlanrész egymástól csak részben elkerített, az értékelt ingatlanrészen egy belső út halad át, melyen autóval is be lehet hajtani. A belső út szórt földút. A teljes telek szabálytalan téglalap alakú, hosszú, keskeny, 3845 m<sup>2</sup> területű.

Földterület kimutatás					
Sorszám/hrszt.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége
1126/10	3845 m <sup>2</sup>	1084/3846	1088 m <sup>2</sup>	MG-RT és E-VE	3 % és 0 %
Teljes terület:	<b>3845 m<sup>2</sup></b>		<b>1088 m<sup>2</sup></b>		

Az értékelt ingatlanrész közművekkel nem rendelkezik.

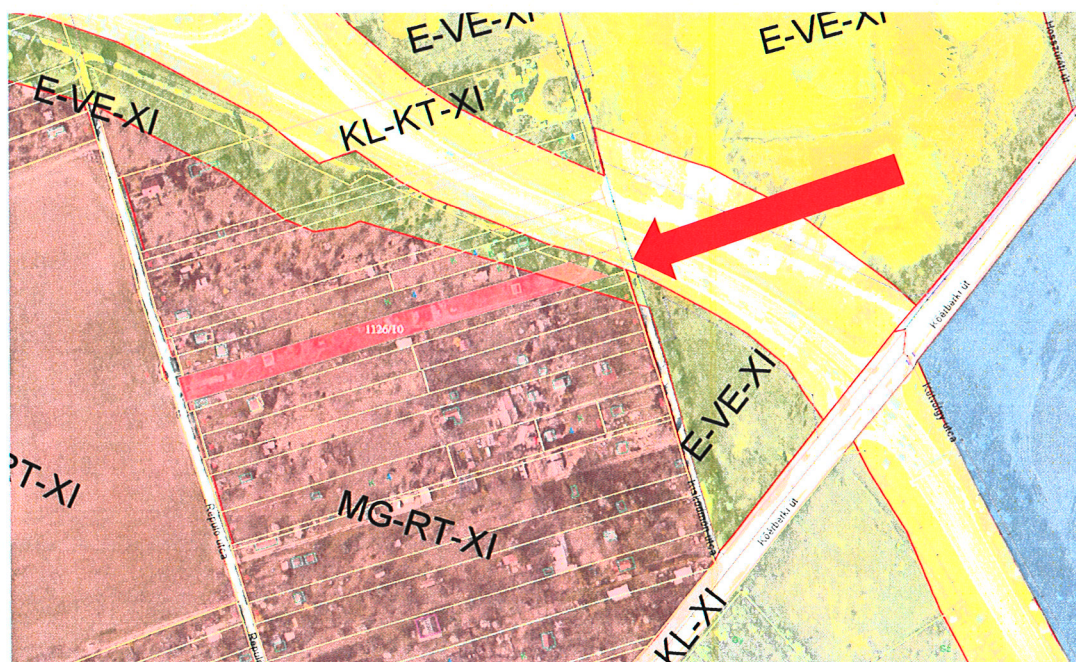
Övezeti besorolása: FSZKT: MG-RT és E-VE

KSZT: MG-RT-XI és E-VE-XI

TSZT: Mk és Ev

KÉSZ: nem készült el

#### KSZT tervlap



## KSZT szabályozás

## XIII. FEJEZET

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## MG-RT-XI

*Mezőgazdasági rendeltetésű, kiskertes rekreációs terület*

## 87. §

- (1) A terület a pihenés és a rekreáció kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- (2) Az épületek tetőtere nem építhetők be.
- (3) Az övezet szabályozási határértékei:

38. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
MG-RT-XI	2000 m <sup>2</sup>	22 m	SZ	3%	-	4,5 m	80%	10%	0,05

## E-VE-XI

*Védőerdők területe*

## 83. §

- (1) A védőerdők elsődlegesen a velük szomszédos területek környezetvédelmi mentesítése céljára kialakított (zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaságvédelem), erdősítésre és erdőfenntartásra szolgáló területek.
- (2) A védőerdő telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján történhet.
- (3) Védőerdő területén új telek nem alakítható, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.
- (4) Az övezet területén közmű- és a terület fenntartásához szükséges létesítményeken kívül a környezetvédelmi szempontból védett sávokban sétautak, kerékpárutak és kutyafuttató-, kutyajátszóhelyek létesíthetők, környezetvédelmi fejezetet is tartalmazó építési engedélyezési tervdokumentáció alapján.

<b>Beépítettség:</b>	összesen 9 db kisebb-nagyobb épülettel beépített, melyek közül a térképmásolaton csak 2 db épület szerepel, ezek közül az egyik az értékelt ingatlanrészen található
<b>Telek alakja:</b>	hosszú, keskeny telek (hossza: kb. 247 m, ill. 264 m, szélessége kb. 15 m)
<b>Domborzat:</b>	megközelítően sík telek
<b>Kert, növényzet:</b>	füves, fás terület, kivéve a belső utat, ami egy szórt földút
<b>Kerítés:</b>	beton lábazattal ellátott, fémoszlopok között feszített drótháló, mindkét utca felé idomacél kapukkal
<b>Közművek:</b>	az értékelt ingatlanrészen jelenleg nincs közmű

### 3.3 A felépítmény jellemzői

		állapot
<b>Építési éve:</b>	kb. 1970	
<b>Alapterület:</b>	nettó 48 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	2 szint (P + Fsz.)	
<b>Parkolás:</b>	telken lehetséges, de nincs kiépített parkolóhely	
<b>Alapozás:</b>	vb. sávalap	korának megfelelő
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla	korának megfelelő
<b>Tetőszerkezet:</b>	faszerkezetű magastető, pala héjalás	korának megfelelő, jó állapotú ereszcsatornákkal
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	előlépcsők és pincelejárati lépcső monolit vb.	korának megfelelő
<b>Lift:</b>	nincs	
<b>Nyílászárók:</b>	faszerkezetű, hőszigetelés nélkül, fémráccsal védve, a pinceajtók fémlemez ajtók	felújítandó
<b>Padozatok:</b>	beton, szalagparketta	közepes
<b>Felületképzés:</b>	vakolt, festett, konyhában csempeburkolattal	közepes
<b>Energia osztály:</b>	nincs adat	
<b>Fűtési rendszer:</b>	nincs (a kéményt lebontották, vagy leomlott)	
<b>Világítás:</b>	nincs (áramellátás sincs)	a földszinti előtérben egy leszerelt villanyóra helye látható
<b>Meleg víz:</b>	nincs (víz sincs)	
<b>Beosztás:</b>	Komfort nélküli épület, egyszerű alaprajzi kialakítással: előtérből nyíló szoba és konyha helyiségekből áll. Terasz veszi körbe L-alakban a földszinti helyiségeket. A földszintnek 2 bejárata van és a pincszinti 2 db tárolónak is külön bejáratuk van.	megfelelő
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	nincs hasznosítva	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	Gazdasági épületnek épült, egyszerű kialakítású téglapépület, évek óta nincs hasznosítva, nincs fűtve és nincs közművesítve. Az épület alaprajza a mellékletben található.	

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Fedett-nyitott előtér	pince	1,96	beton	közepes	20%	0,39
Pince I.	pince	12,75	beton	közepes	50%	6,38
Pince II.	pince	4,50	beton	közepes	50%	2,25
Pinceszint összesen		19,21				9,02
Előtér	földszint	4,58	beton	gyenge	100%	4,58
Konyha	földszint	2,22	beton	gyenge	100%	2,22
Szoba	földszint	12,08	beton	közepes	100%	12,08
Terasz	földszint	10,00	beton	közepes	10%	1,00
Földszint összesen		28,88				19,88
<b>Nettó alapterület összesen:</b>		<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>Redukált alapterület összesen:</b>			<b>29 m<sup>2</sup></b>

A beépített nettó alapterületet, az egyes épületek/épületrészek esetében, azok elhelyezkedése, műszaki színvonalának és funkciójának figyelembevételével egyműsítettük, redukáltuk. Az összehasonlító adatok épületei/épületrészei esetében ugyanígy jártunk el. Az így kapott redukált alapterületeket vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során.

### 3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>Közel van a Kőérberki úthoz, így a tömegközlekedéshez is (kb. 500 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>földutak (Kisködmön utca, Repülő utca) határolják</li> <li>osztatlan közös tulajdon</li> <li>alacsony beépíthetőség: a véderdő övezeti besorolás miatt a telek egy része nem beépíthető, a mezőgazdasági rekreációs terület beépíthetősége földfelszín alatt max. 10 %, földfelszín fölött max. 3%</li> <li>keserűkutat védőterülete</li> <li>régészetiileg védett terület</li> </ul>
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> <li>Víz, villany bevezetése és csatorna közműpótló létesítése</li> <li>Zuhany, WC kialakítása épületen belül</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Egér út és repülőter közelsége miatt a közlekedés és repülők okozta zaj, környezetterhelés</li> </ul>

**Erősségek:** belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

**Gyengeségek:** belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

**Lehetőségek:** külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

**Veszélyek:** külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

#### 4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

##### **FAJTÁI:**

##### **Piaci forgalmi érték**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

##### **MÓDSZEREK:**

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

##### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

##### *A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### **Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú módszer**

A költség alapú módszer lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratéremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

### 5.1 *Piaci összehasonlító módszer*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlanrész értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszöközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlanal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre. Sikerült viszont beszerezniök egy 2017. évben és egy 2019. évben kötött adásvételi szerződést az értékelt ingatlan környezetében. A harmadik összehasonlító adat az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adat.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlanrész paramétereivel, mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Felépítményes ingatlanok esetében az épületek redukált alapterületeire eső fajlagos értékeket szoktuk alapul venni. Jelen esetben a gazdasági épületek viszonylag kis mérete miatt a telekrész mérete alapján is elvégeztük a számításat.

A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek ill. a telekrészek területeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel modosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők: a jogi helyzet, az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a telek mérete, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, közművek, panoráma, közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlanrésztől, kivéve a jogi helyzetet, nevezetesen, hogy az értékelt ingatlanrész osztatlan közös tulajdon. Ez a tényező az ingatlan értékét csökkenti, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlanrész értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A következő táblázatok tartalmazzák az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlanrész meghatározott *forgalmi értékét*. *Mindkét megközelítéssel megközelítőleg azonos eredményt kaptunk, az eltérés kb. 10 %.*



Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel az épület redukált alapterülete alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	XI. ker. külterület 1126/10 hrsz.	XI. ker. zártkert 1125/5 hrsz.	XI. ker. külterület 1121/5 hrsz.	XXII. ker. Nagytétény-Óhegy
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	realizált adat	realizált adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019.05.22	2017.07.06	2020.03. hó
Azonosító				16569657
Adat forrása		adásvételi szerződés	adásvételi szerződés	ingatlanbazar.hu
Ingtalan típusa	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		<b>6 800 000 Ft</b>	<b>7 500 000 Ft</b>	<b>16 500 000 Ft</b>
Korrigált ár (Ft)	Eltelt idő miatt: + 1,0 %/hó Kínálati korrekció: -15%	7 480 000 Ft	9 900 000 Ft	14 025 000 Ft
Épület/helyiség redukált alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>29 m2</b>	<b>36 m2</b>	<b>40 m2</b>	<b>37 m2</b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>207 778 Ft</b>	<b>247 500 Ft</b>	<b>379 054 Ft</b>
Szöveges leírás	Örsöddülő úton, osztatlan közös tulajdonban lévő 1084/3846 tul. hányad, 1088 m2 terület, 29 m2 red. alapterületű gazdasági épülettel	Örsöddülő úton, osztatlan közös tulajdonban lévő 216/425 tulajdoni hányad, 1080 m2 terület 30 m2 gazdasági épülettel + 12 m2 pincével. (Red.: 36 m2)	Örsöddülő úton, 1/1 tulajdonban lévő 800 m2 terület 30 m2 gazdasági épülettel, 10 m2 pincével és 10 m2 tárolóval (Red.: 40 m2)	1820 m2 osztatlan közös tulajdonban lévő nyeles telek, víz, villany közművel, 30 m2 kőházzal, 12 m2 garázzsal, 6 m2 tárolóval (Red.: 39 m2)
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	-25%	0%
Elhelyezkedés	zártkert	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>29 m2</b>	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		4%	6%	5%
Műszaki állapot	közepes	közepes	közepes	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	15%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Használat, funkció	gazdasági épület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek/telekrész területe	1088 m2	1080 m2	800 m2	1820 m2
Korrekció mértéke		0%	11%	-27%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli	víz villany	víz villany	víz villany
Korrekció mértéke		-4%	-4%	-4%
Panoráma	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb	utcafronti telekrész	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Egyéb	a telek egy része véderdő	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Egyéb	Egér út és Budaörsi repülőtér közelsége, zaj	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		<b>0%</b>	<b>-12%</b>	<b>-26%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>235 359</b>	<b>207 778</b>	<b>217 800</b>	<b>280 500</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>6 825 419</b>	fajlagos nm ár x redukált alapterület		
<b>Az ingatlanrész forgalmi értéke</b>	<b>6 800 000 Ft</b>			

Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel a telekrész mérete alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	XI. ker., zártkert Repülő u. 31. 1126/10 hrsz.	XI. ker. zártkert 1125/5 hrsz.	XI. ker. zártkert 1121/5 hrsz.	XXII. ker. Nagytétny-Óhegy
<b>Adat jellege</b>	<b>Vizsgált ingatlan</b>	realizált adat	realizált adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019.05.22	2017.07.06	2020.03. hó
Azonosító				16569657
<b>Adat forrása</b>		adásvételi szerződés	adásvételi szerződés	ingatlanbazar.hu
<b>Ingatlan típusa</b>	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert	gazdasági épület, kert
<b>Adásvételi / kínálati ár (Ft)</b>		<b>6 800 000 Ft</b>	<b>7 500 000 Ft</b>	<b>16 500 000 Ft</b>
Korrigált ár (Ft)	Eltelt idő miatt + 1 %/hó Kínálati korrekció: -15%	7 480 000 Ft	9 900 000 Ft	14 025 000 Ft
<b>Telek/telekrész területe</b>	<b>1088 m<sup>2</sup></b>	<b>1080 m<sup>2</sup></b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>1820 m<sup>2</sup></b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>6 926 Ft</b>	<b>12 375 Ft</b>	<b>7 706 Ft</b>
Szöveges leírás	Örsöddülő úton, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 1084/3846 tul. hányada, 1088 m <sup>2</sup> terület, 29 m <sup>2</sup> red. alapterületű gazdasági épülettel	Örsöddülő úton, osztatlan közös tulajdonban lévő 216/425 tulajdoni hányad, 1080 m <sup>2</sup> terület 30 m <sup>2</sup> gazdasági épülettel + 12 m <sup>2</sup> pincével. (Red.: 36 m <sup>2</sup> )	Örsöddülő úton, 1/1 tulajdonban lévő 800 m <sup>2</sup> terület 30 m <sup>2</sup> gazdasági épülettel, 10 m <sup>2</sup> pincével és 10 m <sup>2</sup> tárolóval (Red.: 40 m <sup>2</sup> )	1820 m <sup>2</sup> osztatlan közös tulajdonban lévő nyeles telek, víz, villany közművel, 30 m <sup>2</sup> kóházsal, 12 m <sup>2</sup> garázzsal, 6 m <sup>2</sup> tárolóval (Red.: 39 m <sup>2</sup> )
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Jogi jelleg</b>	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	-25%	0%
<b>Elhelyezkedés</b>	XI. kerület, zártkert	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Közlekedés</b>	közepes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek/telekrész ter. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1088 m<sup>2</sup></b>	hasonló	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	-4%	10%
<b>Parkolási lehetőség</b>	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
<b>Használat, funkció</b>	gazdasági épület	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Épület redukált alapterülete</b>	29 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>
Korrekció mértéke		-5%	-10%	-10%
<b>Felépítmény műszaki állapota</b>	közepes	közepes	közepes	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	15%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	közmű nélküli	víz villany	víz villany	víz villany
Korrekció mértéke		-4%	-4%	-4%
<b>Panoráma</b>	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Egyéb</b>	utcafronti telekrész	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
<b>Egyéb</b>	a telek egy része véderdő	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
<b>Egyéb</b>	Egér út és Budaörsi repülőtér közelsége, zaj	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		-9%	-43%	-4%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>6 918</b>	<b>6 303</b>	<b>7 054</b>	<b>7 398</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>7 526 837</b>	fajlagos nm ár x telekrész területe		
<b>Az ingatlanrész forgalmi értéke</b>	<b>7 500 000 Ft</b>			

**6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Elvégeztük a Budapest XI. ker., zártkert, Repülő utca 31., 1126/10 hrsz. alatti, Budapest Főváros Önkormányzata 1084/3846 tulajdonában lévő, "Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület" "Védőterület" megnevezésű ingatlanrész értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva, épületre és telekrészre vonatkoztatva.

A végső érték kialakításánál a két értéket 50-50%-ban vettük figyelembe.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű épületre számítva	6 800 000 Ft	50%	3 400 000 Ft
Piaci összehasonlító elvű telekre számítva	7 500 000 Ft	50%	3 750 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		<b>100%</b>	<b>7 200 000 Ft</b>

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

<b>Az ingatlanrész <i>forgalmi</i> értéke,</b> <b>kerekítve:</b>	<b>7 200 000 Ft,</b> <b>azaz Hétmillió-kétszázezer forint</b>
Az ingatlanrész fajlagos <i>forgalmi</i> értéke, kerekítve	
• a beépített 29 m <sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve:	248 280 Ft/m <sup>2</sup> , azaz Kétszáznegyvennyolcezer-kétszáznyolcvan forint/m <sup>2</sup>
• az 1088 m <sup>2</sup> telekrészre vetítve:	6 620 Ft/m <sup>2</sup> , azaz Hatezerhatszázhusz forint/m <sup>2</sup>

A fenti érték bruttó összeg, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkori Áfa-törvény az irányadó.

**A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.**

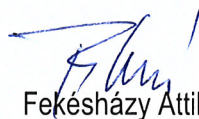
Budapest, 2020. március 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrizte:

Seötér Ágnes  
ingatlanvagyon-értékelő  
névjegyzéksz.: 01419/94

Reményi Krisztina



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

**Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!**

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalmképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

### Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

### Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Felelősség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlanrész tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlanrész értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanrészhez, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

**Érvényesség**

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.



# MELLÉKLETEK





# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90696/2020

2020.02.25

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Zártkert 1126/10 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Repülő utca 31.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3846 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 9011/2006  
Földrészlet területe változás előtt: 3845 (m<sup>2</sup>) törölő határozat: 12023/2/2016/16.12.09

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.Fill

- Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület

0	3845	0,00
---	------	------

1. bejegyző határozat: 128724/3/2013/13.08.12  
Védőterület

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 180/3846 törölő határozat: 67678/1/2015/15.03.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23 törölő határozat: 67678/1/2015/15.03.11

jogcím: adásvétel 383007/1972/1971.09.18

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Csordás Andrásné

sz.név: Tolvaj Mária

cím : 1067 BUDAPEST VI.KER. Lenin körút 61

tulajdoni hányad: 547/3846 törölő határozat: 117390/2/2010/10.05.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23 törölő határozat: 117390/2/2010/10.05.18

jogcím: adásvétel 47857/1973/1973.08.27

jogcím: házassági vagyonközösség megszüntetés 6152/1982

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Kostenszky Dénes

szül. : 1933

a.név : Kaszaniczky Valéria

cím : 1035 BUDAPEST III.KER. Vörösvári út 5

tulajdoni hányad: 558/3846 törölő határozat: 117390/2/2010/10.05.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23 törölő határozat: 117390/2/2010/10.05.18

jogcím: adásvétel 107299/2000/1995.11.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Kostenszky Dénes

szül. : 1933

a.név : Kaszaniczky Valéria

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Körvasút sor 63

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90696/2020

2020.02.25

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Zártkert 1126/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 180/3846 törölő határozat: 198041/1/2016/16.12.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23

törölő határozat: 198041/1/2016/16.12.21

jogcím: öröklés 132546/1/2003/03.04.15

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Csányiné Csordás Éva

szül. : 1962

a.név : Tolvaj Márta

cím : 1135 BUDAPEST XIII.KER. Szent László utca 26

9. tulajdoni hányad: 757/3846 törölő határozat: 198041/1/2016/16.12.21  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23

törölő határozat: 198041/1/2016/16.12.21

jogcím: adásvétel 292957/1/2003/98.01.22

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Csányiné Csordás Éva

szül. : 1962

a.név : Tolvaj Márta

cím : 1135 BUDAPEST XIII.KER. Szent László utca 26

6. tulajdoni hányad: 540/3846 törölő határozat: 112614/2/2011/11.06.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23

törölő határozat: 112614/2/2011/11.06.30

jogcím: adásvétel 159394/1/1998/98.07.28

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Baróti Szabolcsné

sz.név: Szabó Margit Mária

szül. : 1936

a.név : Németh Anna

cím : 1096 BUDAPEST IX.KER. Haller utca 46.

7. tulajdoni hányad: 1084/3846  
bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23

jogcím: adásvétel

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90696/2020

2020.02.25

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Zártkert 1126/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1105/3846 törölő határozat: 63352/1/2015/15.03.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 117390/2/2010/10.05.18

törölő határozat: 63352/1/2015/15.03.03

jogcím: öröklés

utalás: II /2-3.

jogállás: tulajdonos

név : Kostenszky Gábor

szül. : 1964

a.név : Balogh Éva

cím : 1173 BUDAPEST XVII. KER Akácvirág utca 14. II/5.

9. tulajdoni hányad: 540/3846 törölő határozat: 67676/1/2015/15.03.11  
bejegyző határozat, érkezési idő: 112614/2/2011/11.06.30

törölő határozat: 67676/1/2015/15.03.11

jogcím: öröklés

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név : Sárközi Róbert Máttyás

sz.név: Sárközi Róbert Máttyás

szül. : 1959

a.név : Szabó Margit

cím : 1195 BUDAPEST XIX. KER. Jókai utca 14. VIII.em. 24.

10. tulajdoni hányad: 369/3846  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63352/1/2015/15.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Mészáros Attila Pál

sz.név: Mészáros Attila Pál

szül. : 1966

a.név : Csulik Zsófia

cím : 2133 SZŐDLIGET Szent István utca 43

11. tulajdoni hányad: 736/3846  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63352/1/2015/15.03.03

jogcím: vétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Mészáros-Hirling Bogáta

sz.név: Hirling Bogáta

szül. : 1973

a.név : Galli Katalin

cím : 1118 BUDAPEST XI. KER. Előpatak utca 29

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/90696/2020

2020.02.25

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

zártkert 1126/10 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 180/3846

bejegyző határozat, érkezési idő: 67678/1/2015/15.03.11

jogcím: vétel 383007/1972/1971.09.18

jogcím: ingatlan megosztás 146572/1/2006/06.05.23

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Csordás Andrásné

sz.név: Tolvaj Márta

szül. : 1943

a.név : Kujalek Márta

cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Róbert Károly körút 39/A

13. tulajdoni hányad: 540/3846

törölő határozat: 38624/1/2017/17.01.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 67676/1/2015/15.03.11

törölő határozat: 38624/1/2017/17.01.16

jogcím: öröklés 112614/2/2011/11.06.30

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Sárközi Róbert Mátyás

sz.név: Sárközi Róbert Mátyás

szül. : 1959

a.név : Szabó Margit

cím : 1186 BUDAPEST XVIII.KER. Csáth Géza utca 1. I.3.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

14. tulajdoni hányad: 180/3846

bejegyző határozat, érkezési idő: 198041/1/2016/16.12.21

jogcím: öröklés 132546/1/2003/03.04.15

jogcím: ingatlan megosztás 146572/1/2006/06.05.23

jogcím: névváltozás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Csordás Éva

sz.név: Csordás Éva

szül. : 1962

a.név : Tolvaj Márta

cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Repülő utca 1126/B.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90696/2020

2020.02.25

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Zártkert 1126/10 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 757/3846  
bejegyző határozat, érkezési idő: 198041/1/2016/16.12.21  
jogcím: adásvétel 292957/1/2003/98.01.22  
jogcím: ingatlan megosztás 146572/1/2006/06.05.23  
jogcím: névváltozás  
utalás: II /5.  
jogállás: tulajdonos  
név : Csordás Éva  
sz.név: Csordás Éva  
szül. : 1962  
a.név : Tolvaj Márta  
cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Repülő utca 1126/B.

16. tulajdoni hányad: 540/3846  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38624/1/2017/17.01.16  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /13.  
jogállás: tulajdonos  
név : Mészáros-Hirling Bogáta  
sz.név: Hirling Bogáta  
szül. : 1973  
a.név : Galli Katalin  
cím : 1118 BUDAPEST XI. KER. Előpatak utca 29.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 28696/3/1980/1980.09.03  
-  
védőóvzat.  
jogosult:  
név: DÉLBUDAI KESERŰVÍZKUTAK KÖZÉPUNAVOLGYI VZÜGYI IGAZGATÓSÁGA  
cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 41

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 132546/1/2003/03.04.10  
Özvegyi jog  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név : Csordás Andrástné  
sz.név: Tolvaj Márta  
szül. : 1943  
a.név : Kujalek Márta  
cím : 1134 BUDAPEST XIII. KER. Róbert Károly körút 39/a.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 146572/1/2006/06.05.23  
- a T-40290 ttaz számú ténrajz alapján a 1126/1 hrsz-ú ingatlan megosztva 1126/10-11 hrsz-ú ingatlanokra.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90696/2020

2020.02.25

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Zártkert 1126/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

4. bejegyző határozat, Árkészési idő: 117390/2/2010/10.05.18

törölve határozat: 87610/2/2014/14.04.15

Özvegyi jog

utalás: II /8.

jogosult:

név : Óvári Eszter

sz.név: Óvári Eszter

szül. : 1944

a.név : Legradí Erzsébet

cím : 1037 BUDAPEST József utca 86.

5. bejegyző határozat, ékezetési idő: 61906/1/2013/12.04.19

Vezetéki jog

82 m2 területre, 7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/538/2011.

jogosult:

név: BÉKÉ HÁLÓZATI FET

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat

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

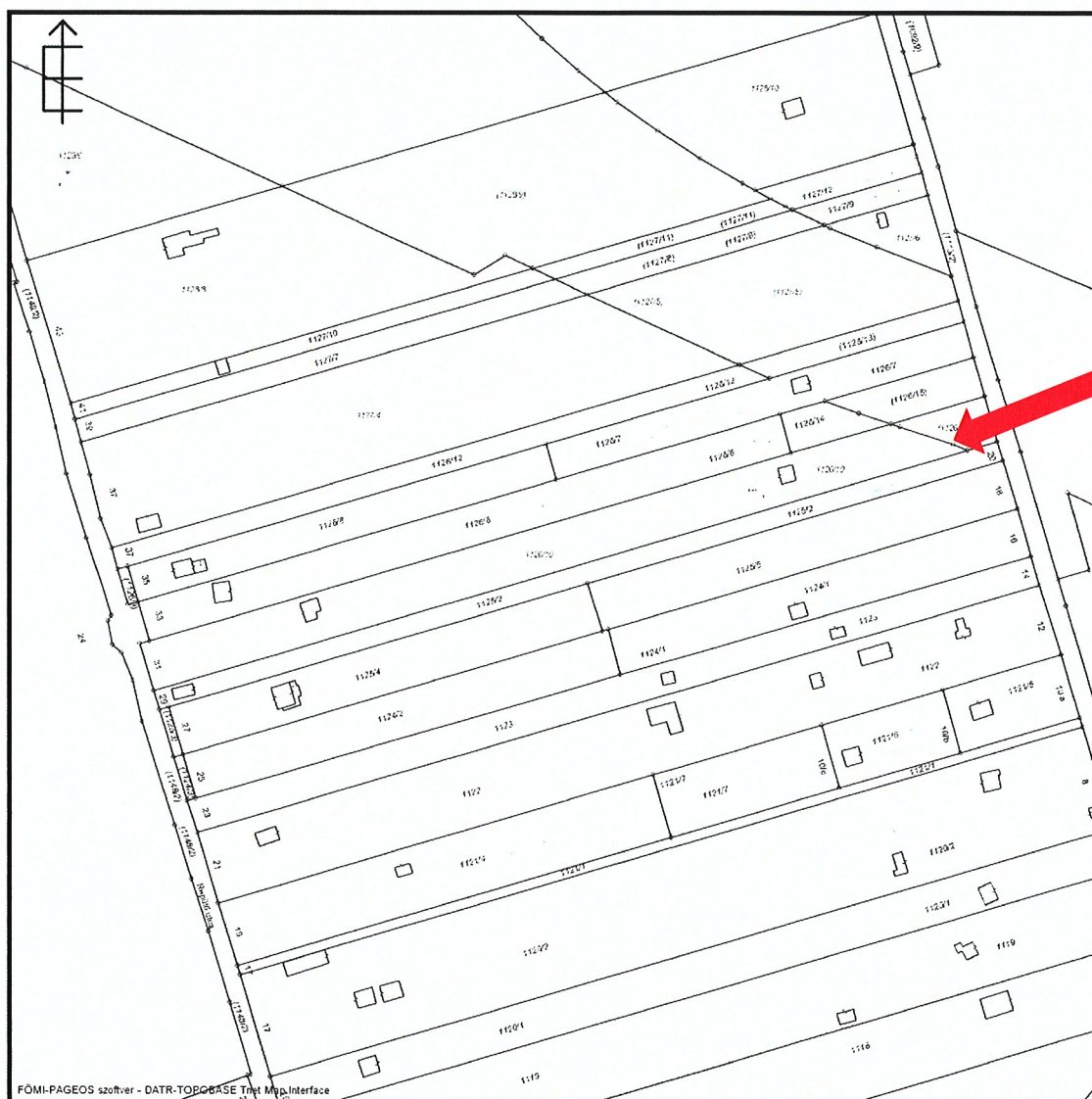
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.02.25 13:07:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. zártkert 1126/10

Megrendelés szám: 9000/2272/2020

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Változási vázrajz – tervezet

Sümei Ferenc  
1161 Bp. Madách u. 17.

A munkát végző szerv neve:

Munkaszám: 156 /2015.

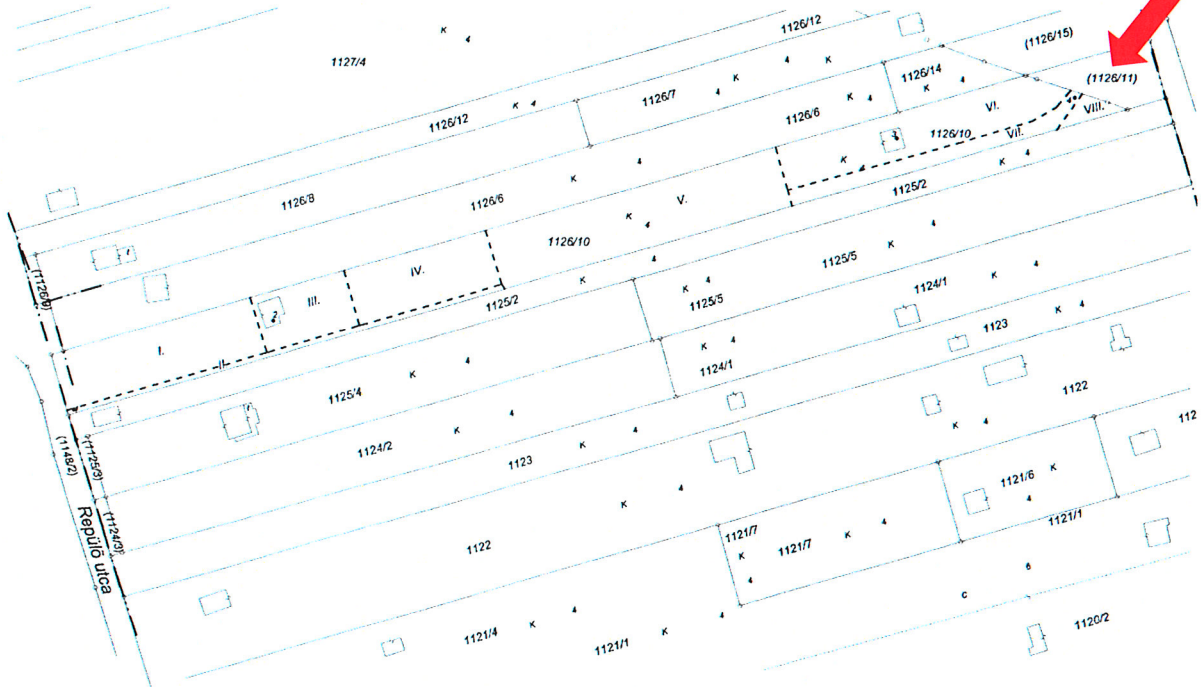
Budapest XI. város  
zártkert

Adatszolgáltatás iktalózási száma: 7206/1302/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1126/10 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról  
M=1 : 1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Címkoordináták			
Pszt.	Y	X	
1.	645583	234658	
2.	645631	234690	
3.	645781	234735	
4.	645824	234745	

A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot						Vegyesítés	
Helyrajzi szám	Atrészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	Ar.	Helyrajzi szám	Atrészlet		Terület ha.m <sup>2</sup>	Ar.	Használati jog jogosultja			
	pl.	mq.vg.				pl.	mq.vg.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1126/10						1126/10/A	kert	4	0.0704	3.79	Csordás Éva 757/3846		
						1126/10/II	út	4	0.0141	0.78	Közös használatú út		
						1126/10/III	kert és gazd. ép.	4	0.0330	1.79	Csordás Andrásné 180/3846 Csordás Éva 180/3846		
						1126/10/IV	kert	4	0.0489	2.64	Sárkány Róbert Mátys 540/3846		
						1126/10/V	kert	4	0.1093	5.89	Mészáros Attila Pál 763/3846 Mészáros Hirling Boglár 726/3846		
						1126/10/VI	kert és gazd. ép.	4	0.0750	4.04	Fővárosi Önkormányzat 1084/3846		
						1126/10/VII	út	4	0.0279	1.50	Fővárosi Önkormányzat		
						1126/10/VIII	kert	4	0.0059	0.32	Fővárosi Önkormányzat		
Összesen			4	0.3845	20.72			4	0.3845	20.72	3846/3846		

Készítette: Budapest, 2016.04.29.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási kértképi adatszolgáltatás tartalmával megegyezik.

Budapest, 2016.

Sümei Ferenc  
készítő  
Irsz.: 2027/2007  
Műmérő ig. száma: 4189

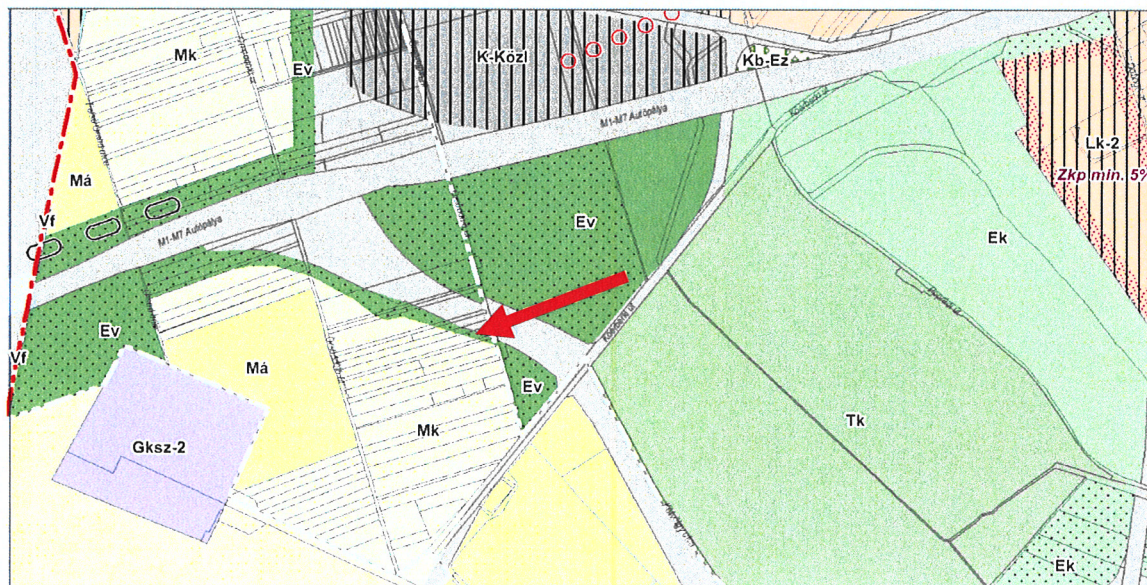
P.H. Záradékoló:

Ing.rand.mén száma:



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

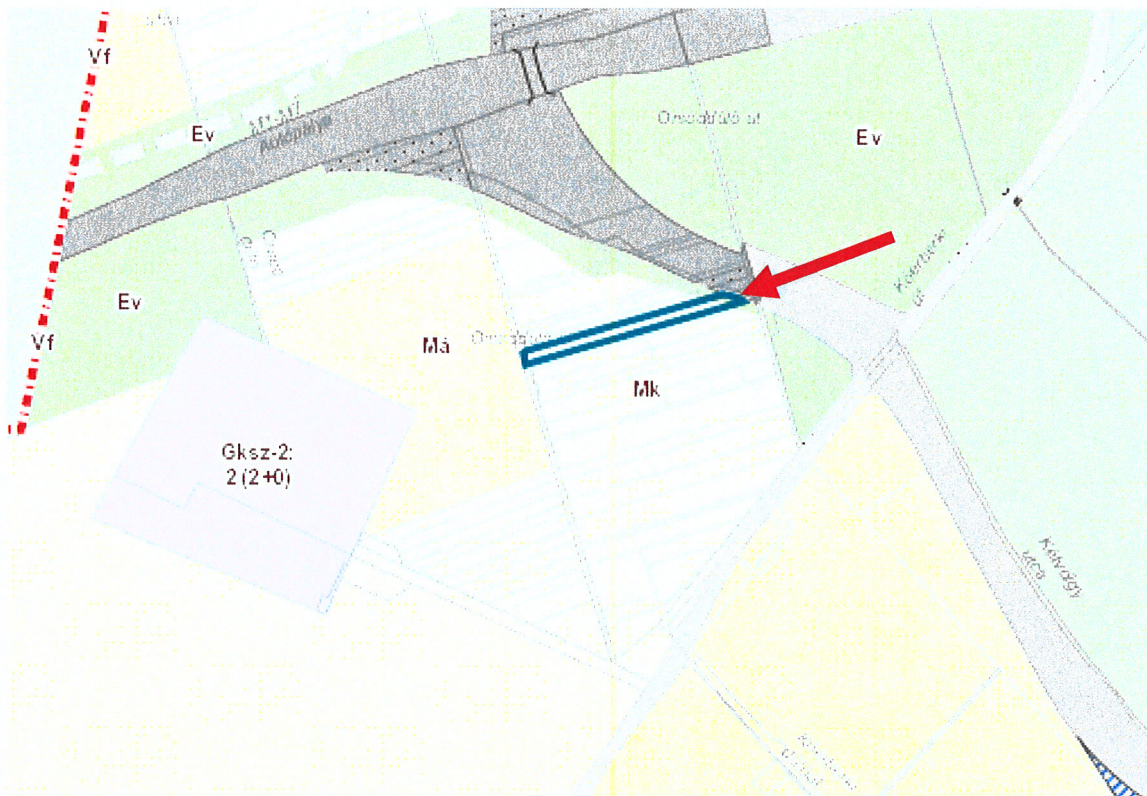
### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



#### A TSZT szerint az övezeti besorolás: Mk és Ev

**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)** területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes területek továbbra is ebbe a kategóriába kerültek, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokoltá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak.

### Budapest Főváros rendezési szabályzata (FRSZ)



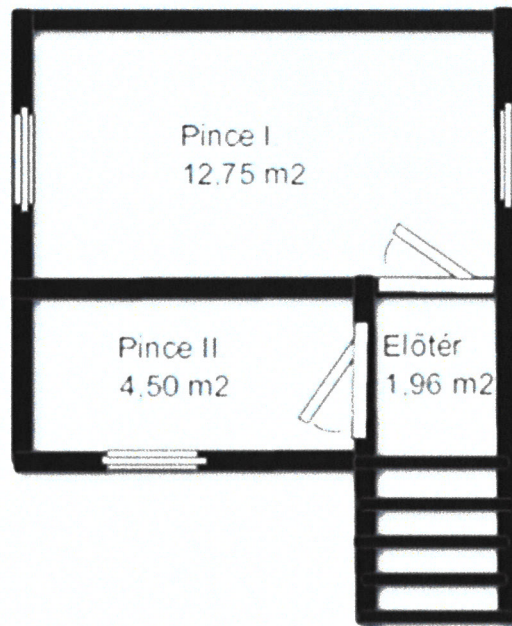
## Légifotó



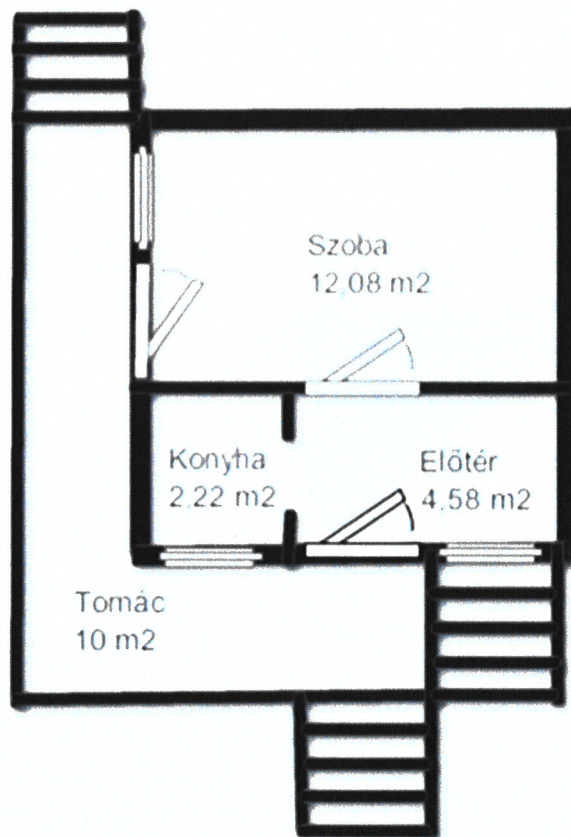
## Műholdfotó



**Alaprajzok**  
**Pinceszint**



**Földszint**



## Képek – 1

Budapest XI., zártkert Repülő utca 31. HRSZ.: 1126/10 hrsz.



Kisködmön utca (földút), jobbra Egér út



Értékelt telekrész bejárata és a belső út (földút)



A telekrész és a gazdasági épület keleti homlokzata



Az értékelt gazdasági épület nyugati homlokzata



Az értékelt gazdasági épület déli homlokzata



Bejárat és pincelejáró

## Képek – 2

Budapest XI., zártkert Repülő utca 31. HRSZ.: 1126/10 hrsz.



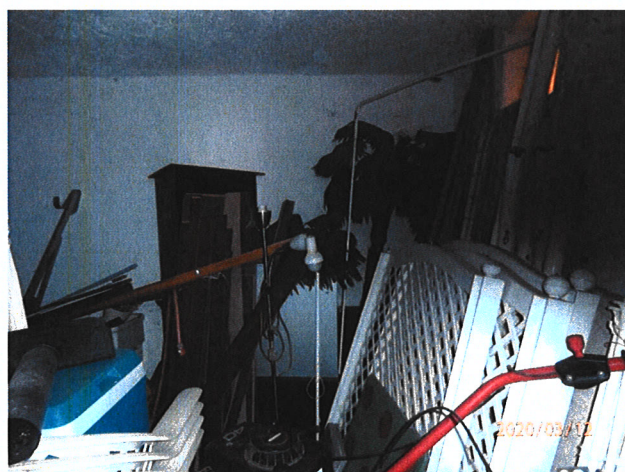
Előtér



Konyha



Szoba



Pince I.



Pince II.

