

Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/66

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékéről.**

Budapest, 2019.04.29.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	5
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel .....	10
4.2 Forgalmi érték meghatározása a költségalapú módszerrel.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Képek 1 .....	
Képek 2 .....	
Képek 3 .....	
Képek 4 .....	
Képek 5 .....	
Képek 6 .....	
Képek 7 .....	
Képek 8 .....	
Képek 9 .....	
Képek 10 .....	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének díjának meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal	Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.	
Az értékelés kiadásának napja:	2019.04.29.	
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében	
Helyszíni szemle időpontja:	2019.04.08.	
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és költségalapú módszer	

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett áruház	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli épület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XXIII. ker., Újtelep út „felülvizsgálat alatt”	
Az ingatlan helyrajzi száma:	195271/6 hrsz.	
Telek területe:	1839 m <sup>2</sup>	
Felépítmény alapterülete:	Nettó teljes: 1420 m <sup>2</sup>	Redukált: 1170 m <sup>2</sup>
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlan:	Teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:**

**69 700 000 Ft + áfa,  
azaz hatvankilencmillió-hétszáz ezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az 1167 m<sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve, kerekítve:

**59 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ötvenkilencezer-hatszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

*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!*

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonát képező – a természetben - XXIII. kerületi, Újtelep utca 6. szám alatti, kivett áruháza megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az ingatlan egy főépületből és egy raktársor épületből áll, melyet összeköt egy fedett gépkocsi átjáró. A főépület földszintjén csarnok, irodák, üzlethelyiségek, öltözők és mosdók, míg a tetőtér két oldalán egy nem beépített padlástér és elkülönített gépházák találhatóak. Fedett gépkocsi átjáró köti össze a főépületet és a raktárakat. Az épület gyenge műszaki állapotú, több helyen látható vizesedés és penészesedés, valamint a burkolat és vakolat levált. Jelenleg használaton kívüli, üresen áll, állapota folyamatosan romlik.

Budapest, 2019.04.29.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**  
**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina  
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 *Megbízás, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

- tulajdoni lapot
- térképmásolatot

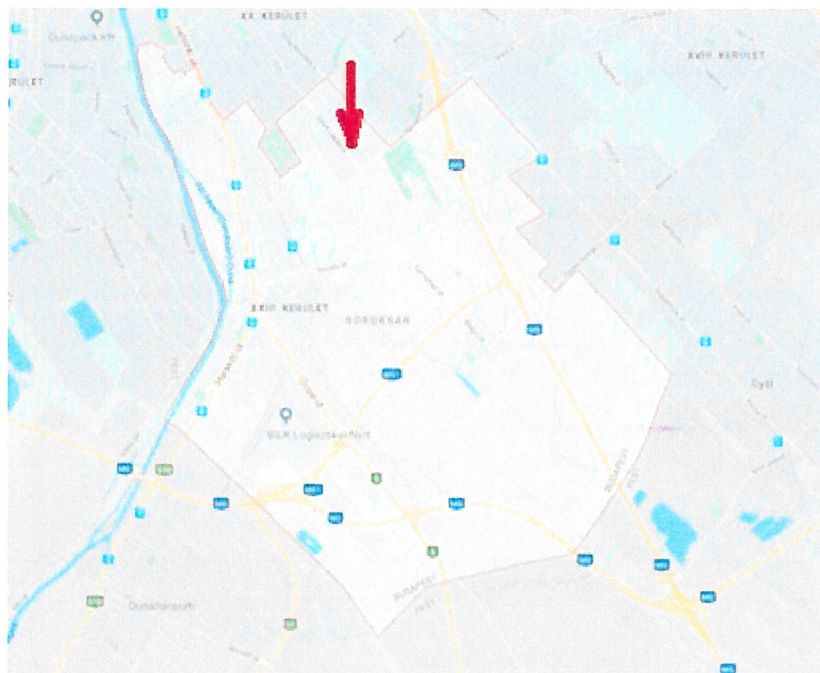
*Helyszíni szemle:*

2019.04.08-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 *Elhelyezkedés, környezet*

Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélebbi közigazgatási egysége. 1950. január 1 -jén a budapesti agglomerációs településekkel együtt került a fővároshoz, majd egészen 1995 -ig Pesterzsébettel közösen alkotta Budapest XX. kerületét. Soroksár a mai napig megtartotta kisvárosias, falusias jellegét, közigazgatási területének közel kétharmada külterület, s jelentős mezőgazdasági területekkel rendelkezik. Földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően mindig is kedvező helyzetben volt, hiszen a fővárosba vezető egyik fő út már a kezdetektől fogva a központján vezetett át. Soroksárt három országos jelentőségű autópályával érinti, az M0, az M5 autópálya és az M51-es autópályát, ezek mentén alakult ki a kerület kereskedelmi övezete, valamint logisztikai, raktártelephelyeket összegyűjtő gazdasági ipari területei.



Az ingatlan Soroksáron az úgynevezett Soroksár-Újtelep városrészben a Szent László utca – Újtelep út – Dinnyehegyi út – Sósomcsár út által határolt tömbben helyezkedik el.



Az ingatlan gépkocsival könnyen megközelíthető a Soroksári úton vagy a Gyáli úton keresztül, a Török Flóris utcán át. Tömegközlekedéssel a Keleti Pályaudvarról induló 35-ös jelű busszal közelíthető meg. A buszmegálló közvetlen az ingatlan bejárata előtt található.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest XXIII. ker., Újtelep utca 6.
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest XXIII. ker., Újtelep út „felülvizsgálat alatt”
<b>Helyrajzi száma:</b>	195271/6
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett áruház
<b>Funkció a valóságban:</b>	használaton kívüli épület
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 1839 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Vezetékjog az ingatlan 37 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Vezetékjog az ingatlan 37 m <sup>2</sup> nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	beépített
<b>Telek alakja:</b>	szabályos négyszög
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	füves, bokros terület



<b>Kerítés:</b>	nincs
<b>Közművek:</b>	összközműves
<b>Övezeti besorolás:</b>	TSZT szerinti: <b>Lk-1</b>
	KVSZ szerinti: <b>L7-XXIII-01</b>

Az ingatlanra vonatkozó előírásokat jelenleg a Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatról (KVSZ) szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet szabályozza (lásd: mellékletek).

### A felépítmény

	<b>állapot</b>	
<b>Építési éve:</b>	1990-es évek eleje	
<b>Nettó teljes alapterület:</b>	1420 m <sup>2</sup>	
<b>Redukált alapterület:</b>	1170 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	földszint	
<b>Parkolás:</b>	az ingatlan mögött és mellett	
<b>Alapozás:</b>	síkalap (sáv és cölöp alapozás)	stabil
<b>Teherhordó falszerkezet:</b>	panel, helyenként téglafalazat	felújítandó
<b>Tetőszerkezet:</b>	részben nyeregtető, részben sátoztető, síkpala héjalással	közepes
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	nincs	-
<b>Lift:</b>	nincs	-
<b>Nyílászárók:</b>	fém- és fa szerkezetek	felújítandó
<b>Padozatok:</b>	beton, járólappal	felújítandó
<b>Felületképzés:</b>	vakolt, festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
<b>Energia osztály:</b>	n.a.	
<b>Fűtési rendszer:</b>	központi fűtés, gázkazánnal és radiátor hőleadókkal	működés közben nem vizsgáltuk
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra (részben hiányoznak)	működés közben nem vizsgáltuk
<b>Meleg víz:</b>	központi fűtés biztosítja	működés közben nem vizsgáltuk
<b>Beosztás:</b>	funkciónak megfelelően kialakított	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	használaton kívül	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	Az ingatlan hosszú idő óta használaton kívül áll. Belső állapota rendkívül gyenge. Penészedés és vizesedés tapasztalható, sok helyiségben a vakolat lehullott és a padlólap hiányos.	

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Csarnok	földszint	487,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	487,7 m <sup>2</sup>
Előtér	földszint	7,8 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	7,8 m <sup>2</sup>
Diszponibilis helyiség	földszint	55,97 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	56,0 m <sup>2</sup>
Lépcső	földszint	7,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	7,7 m <sup>2</sup>
Hőfogadó	földszint	9,2 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	9,2 m <sup>2</sup>
Hűselőkészítő	földszint	51,3 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	51,3 m <sup>2</sup>
Csemegeelőkészítő	földszint	28,2 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	28,2 m <sup>2</sup>
Raktár	földszint	14,87 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	14,9 m <sup>2</sup>
Általános raktár	földszint	131,13 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	131,1 m <sup>2</sup>
Zuhanyzó	földszint	2,51 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	2,5 m <sup>2</sup>
Raktár	földszint	13,77 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	13,8 m <sup>2</sup>
Kukataroló	földszint	2,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	2,7 m <sup>2</sup>
Raktár	földszint	9,26 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	9,3 m <sup>2</sup>
Zöldsegbolt	földszint	28,5 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	28,5 m <sup>2</sup>
Áruátvevő	földszint	95,3 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	95,3 m <sup>2</sup>
Iroda	földszint	9,23 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	9,2 m <sup>2</sup>
Személyzeti étkező	földszint	11,79 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	11,8 m <sup>2</sup>
Finomáru raktár	földszint	12,1 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	12,1 m <sup>2</sup>
Háztartási raktár	földszint	12,13 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	12,1 m <sup>2</sup>
Előtér	földszint	3,0 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	3,0 m <sup>2</sup>
Mosdó	földszint	1,37 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	1,4 m <sup>2</sup>
FFI. Öltöző	földszint	8,14 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	8,1 m <sup>2</sup>
FFI. Zuhanyzó	földszint	3,01 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	3,0 m <sup>2</sup>
Előtér	földszint	4,3 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	4,3 m <sup>2</sup>
Mosdó	földszint	1,15 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	1,2 m <sup>2</sup>
Mosdó	földszint	0,98 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	1,0 m <sup>2</sup>
Női öltöző	földszint	19,39 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	19,4 m <sup>2</sup>
Női zuhanyzó	földszint	6,16 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	6,2 m <sup>2</sup>
Kosár és kocsimosó helyiség	földszint	2,69 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	2,7 m <sup>2</sup>
<b>Áruház földszint összesen:</b>		<b>1 041,4 m<sup>2</sup></b>				<b>1 041,4 m<sup>2</sup></b>
Gépház	tetőtér	26,4 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	30%	7,9 m <sup>2</sup>
Gépház	tetőtér	4,2 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	30%	1,3 m <sup>2</sup>
Gépház	tetőtér	21,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	30%	6,5 m <sup>2</sup>
<b>Áruház tetőtér összesen:</b>		<b>52,35 m<sup>2</sup></b>				<b>15,7 m<sup>2</sup></b>
Tároló	földszint	4,05 m <sup>2</sup>	beton	közepes	55%	2,2 m <sup>2</sup>
Elektromos kapcsoló helyiség	földszint	4,93 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	3,0 m <sup>2</sup>
Éjszakai áruátvevő	földszint	4,7 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	2,8 m <sup>2</sup>
Éjszakai áruátvevő	földszint	1,71 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,0 m <sup>2</sup>
Éjszakai áruátvevő	földszint	2,26 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,4 m <sup>2</sup>
Éjszakai áruátvevő	földszint	9,3 m <sup>2</sup>	beton	közepes	55%	5,1 m <sup>2</sup>
Éjszakai áruátvevő	földszint	9,9 m <sup>2</sup>	beton	közepes	55%	5,5 m <sup>2</sup>
Hulladékátroló	földszint	8,8 m <sup>2</sup>	beton	közepes	55%	4,9 m <sup>2</sup>
Göngyöleg raktár	földszint	29,46 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	17,7 m <sup>2</sup>
Üvegviszaváltó raktár	földszint	48,6 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	29,2 m <sup>2</sup>
<b>Raktár összesen:</b>		<b>123,8 m<sup>2</sup></b>				<b>72,7 m<sup>2</sup></b>
<i>Fedett gépkocsi átjáró, rakodási terület</i>		202,0 m <sup>2</sup>	beton	közepes	20%	40,4 m <sup>2</sup>
<b>Teljes nettó alapterület, kerekítve:</b>		<b>1420 m<sup>2</sup></b>				<b>1170 m<sup>2</sup></b>

## 2.4 SWOT analízis

<b>erősségek</b>	<b>gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• jó tömegközlekedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• régóta üresen álló ingatlan</li> </ul>
<b>lehetőségek</b>	<b>veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• áruházként, piacként vagy közösségi házként hasznosítható</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• magas felújítási és átalakítási költségek</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.

## 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső 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 alphalmaz 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 tisztá 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tisztá 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 értékelés**

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újratertésének költségeit kell előírányozni, 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 költségáron számított forgalmi érték.

## **4. ÉRTÉKELÉS**

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

### **4.1 Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük az ingatlan jogi jellegét, Budapesten belüli elhelyezkedését, a közlekedést, az alapterületet,

a műszaki állapotot, a parkolási lehetőséget, használatot és funkciót, a telek alapterületét, valamint az infrastruktúrát a következő táblázat szerint:

<b>A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XXIII., Újtelep utca 6.	XX. Erzsébetfalva	XVIII. Havanna lakótelep	XXI., Csepel-Gyártelep
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. április	2019. április	2019. április
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/23107282">ingatlan.com/23107282</a>	<a href="https://ingatlan.com/26409074">ingatlan.com/26409074</a>	<a href="https://ingatlan.com/28294376">ingatlan.com/28294376</a>
Ingatlan típusa	<b>üzlethelyiség</b>	<b>iroda</b>	<b>raktár</b>	<b>ipari csarnok</b>
Bruttó kínálati ár (Ft)		220 000 000 Ft	89 900 000 Ft	89 900 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		173 228 346 Ft	70 787 402 Ft	70 787 402 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	155 905 512 Ft	63 708 661 Ft	63 708 661 Ft
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>1170 m<sup>2</sup></b>	<b>2081 m<sup>2</sup></b>	<b>990 m<sup>2</sup></b>	<b>1100 m<sup>2</sup></b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>74 919</b>	<b>64 352</b>	<b>57 917</b>
Szöveges leírás	Az ingatlan felújítandó állapotú, kivett áruházzal megnevezésű, hosszú ideje üres, használaton kívüli.	Az ingatlan jó állapotú, több utcai és kerti bejárattal rendelkezik. Épületek 2022 m <sup>2</sup> + 200m <sup>2</sup> pince.	Az ingatlan részben felújítandó, részben szerkezetkész állapotú, majdnem teljes területen beépített.	Az épület teljes felújítása megkezdődött, de befejezetlen maradt. Tartozik hozzá egy 400 m <sup>2</sup> -es parkoló és egy 50 m <sup>2</sup> -es terasz.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
<b>Budapest belüli elhelyezkedés</b>	lakótelepi környezet	kedvezőbb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		-10%	0%	10%
<b>Közlekedés</b>	közvetlen buszmegálló az épület előtt	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
<b>Alapterület mérete miatti korrekció</b>	<b>1170 m<sup>2</sup></b>	<b>2081 m<sup>2</sup></b>	<b>990 m<sup>2</sup></b>	<b>1100 m<sup>2</sup></b>
		nagyobb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
<b>Műszaki állapot</b>	felújítandó	jó	szerkezetkész (évek óta üres)	befejezetlen
Korrekció mértéke		-20%	5%	-20%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
<b>Használat, funkció</b>	jelenleg üres	jelenleg üres	jelenleg üres	jelenleg üres
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-25%</b>	<b>5%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>59 593</b>	<b>56 189</b>	<b>67 570</b>	<b>55 021</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>69 724 132</b>	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
<b>Az ingatlan nettó forgalmi értéke</b>	<b>69 700 000 Ft</b>			

#### 4.2 Forgalmi érték meghatározása a költségalapú módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének ellenőrzésére költségalapú módszert alkalmaztuk. A telek értékét összehasonlító módszerrel határoztuk meg. A felépítmények költségét az ÉKS 2018 alapján határoztuk meg.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	XXIII., Újtelep utca 6.	XX., Damjanich utca	XVIII., Saláta utca	XVIII., Thököly út
Adat jellege	<b>Vizsgált ingatlan</b>	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2019.04. havi	2019.04. havi	2019.04. havi
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/28829840">ingatlan.com/28829840</a>	<a href="https://ingatlan.com/29018870">ingatlan.com/29018870</a>	<a href="https://ingatlan.com/29109395">ingatlan.com/29109395</a>
Ingatlan típusa	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>	<b>telek</b>
Bruttó kínálati ár (Ft)		45 700 000 Ft	31 000 000 Ft	27 500 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		35 984 252 Ft	24 409 449 Ft	21 653 543 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	32 385 827 Ft	21 968 504 Ft	19 488 189 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>1839 m<sup>2</sup></b>	<b>1144 m<sup>2</sup></b>	<b>766 m<sup>2</sup></b>	<b>525 m<sup>2</sup></b>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>28 309</b>	<b>28 680</b>	<b>37 120</b>
Beépíthetőség	45%	35%	35%	35%
Szintterületi mutató	2,5	0,7	0,7	0,7
Szöveges leírás	Összes közmű rendelkezésre áll, körbejárható telek, jó közlekedéssel rendelkezik, felépítményes.	Az ingatlanon bontandó épület található, szabályos téglalap alakú, összközműves, elkerített telek.	Üres telek, közművek az utcában találhatóak, a telek zsák utcában található.	A telek üres, sík, összes közmű rendelkezésre áll.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Budapesten belüli elhelyezkedés</b>	lakótelepi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Közlekedés</b>	közvetlen buszmegálló az épület előtt	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
<b>Parkolási lehetőség</b>	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
<b>Telek alakzat, domborzat, kerítettség</b>	sík, nem kerített	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-5%
<b>Telek méret</b>	<b>1839 m<sup>2</sup></b>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-15%	-15%
<b>Bontandó épület</b>		van	nincs	nincs
		5%	0%	0%
<b>Infrastruktúra (közmű-ellátottság)</b>	összközműves	nincs csatorna	villany, víz, gáz az utcában	összközműves
Korrekció		2%	6%	0%
<b>Övezeti besorolás</b>	telepszerű lakóterület, L7-XXIII-01	kertvárosias lakó, Lke-1/K2	kertvárosias lakó, L4-XVIII/AT-V	kertvárosias lakó, L4-XVIII/AT-E
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-18%</b>	<b>-9%</b>	<b>-20%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>26 336</b>	<b>23 214</b>	<b>26 098</b>	<b>29 696</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>48 432 062</b>	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>48 400 000 Ft</b>			

Épület/épületrész	beépített	Újraelállítási költség		Avultsági szint (%)			Nettó	Bruttó érték
	nettó terület						újraelállítási	
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	(Ft)	(Ft)
Áruház (földszint)	1 041	239 600	249 528 665	50%	50%	75%	46 786 625	59 419 013
Áruház (kazánház)	52	143 760	7 525 836	50%	50%	75%	1 411 094	1 792 090
Raktárak (földszint)	124	177 000	21 912 600	50%	60%	75%	4 930 335	
Fedett gépkocsi átjáró	202	44 250	8 938 500	60%	60%	75%	2 413 395	
<b>Összesen</b>	<b>1 420</b>						<b>55 541 449</b>	<b>70 537 640</b>
<b>A telek értéke összehasonlító módszer alapján</b>							<b>48 400 000</b>	<b>48 400 000</b>
<b>Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve</b>							<b>103 941 449</b>	<b>118 900 000</b>



## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XXIII. ker., Újtelep út 195271/6 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és költségalapú módszert alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-nak figyelembe vételével állapítottuk meg.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	69 700 000 Ft	100%	69 700 000 Ft
Költségalapú megközelítés	103 941 449 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		<b>100%</b>	<b>69 700 000 Ft</b>

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:**

**69 700 000 Ft + áfa,  
azaz hatvankilencmillió-hétszáz ezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az  
1167 m<sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve,  
kerekítve:

**59 600 Ft/m<sup>2</sup> + áfa,  
azaz ötvenkilencezer-hatszáz forint/m<sup>2</sup> + áfa**

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

Budapest, 2019.04.29.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.



Tomcsik Veronika  
ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina  
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő  
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 6. 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 vagyonerőtelelés 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 BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 bejegyzettek 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 vagyonerőtelelő 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 vagyonerőtelelés 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 felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

**Felelőség kizárása**

Az értékelés tárgyi ingatlan 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 ingatlan értékét befolyásolják, felelőséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, 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.

Az 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

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179726/2019  
2019. 04. 11

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 195271/6 helyrajzi szám

BUDAPEST XXIII. KER. Újtelep út. "Földfelmérés alatt"

### I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	kat.jöv. ha m2	k.fill.
------------------	-------	------------------	-----------------------	---------------------	-------------------	---------

- Kivett árúház

0

1039

0.00

### II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103461/1995/1991/04.17/

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

### III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42650/1/2011/10.09.09

Vezetékjog

37 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 86361/1/2011/10.09.17

Vezetékjog

37 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 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

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

## Térképmásolat

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

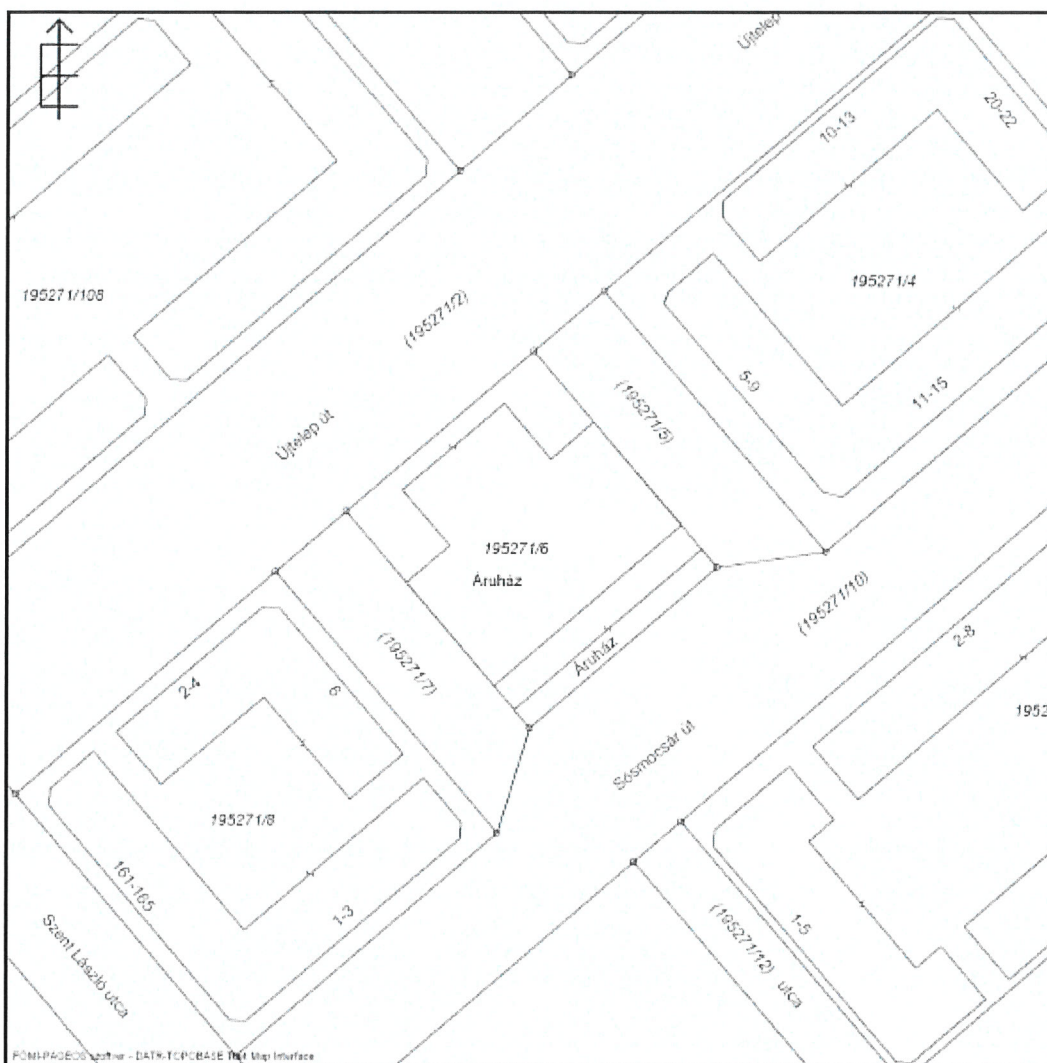
### E-hiteles térképmásolat

2018.08.08 07:58:09

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXIII.KER. belterület 195271/6

Megrendelés szám: 9000/11098/2018

Méretarány: 1 : 1000



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



## Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75<sup>5</sup> közötti értékben határozza meg.

Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatról (KVSZ) szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet:

### 52. §

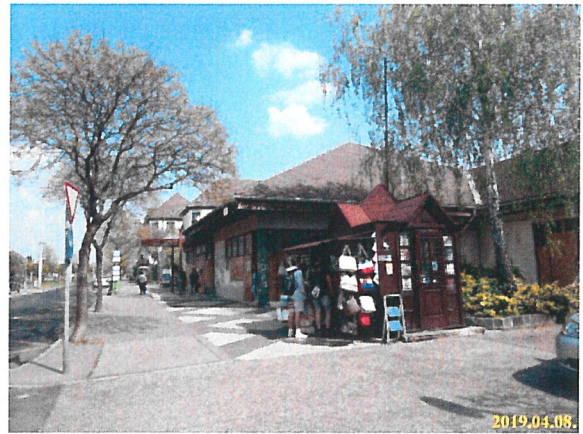
- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

3. számú táblázat

Övezeti kód	Beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			építmény-magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélesség	legkisebb mélység	terepszint		engedmény	határérték	engedmény		legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
						alatti	félitt			kizárólag területben	egyéb			
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
L7	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	2.500	-	-	35	-	-
L7-XXIII-01	S	1800	-	-	-	0	45	-	2.500	-	-	35	10,0	13,5
L7-XXIII-02	I	2500	-	40	50	45	25	-	0,875	0,200	0,200	35	3,5	10,5
L7-XXIII-03	S	4000	-	-	-	35	35	-	0,700	-	-	35	3,0	9,0

- (3) A BVKSZ hatályba lépését megelőzően kialakított úszótelkes lakóterületeken valamennyi jellemzőt KSZT-ben kell meghatározni, a KVSZ keretei között.

## Képek 1



A tárgyi ingatlan kívülről



A tárgyi ingatlan kívülről

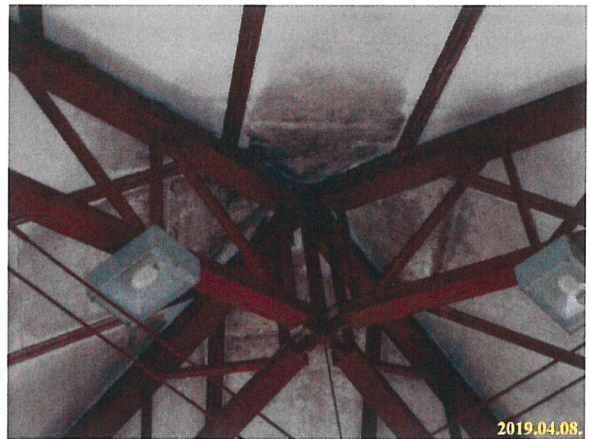


A tárgyi ingatlan kívülről

## Képek 2

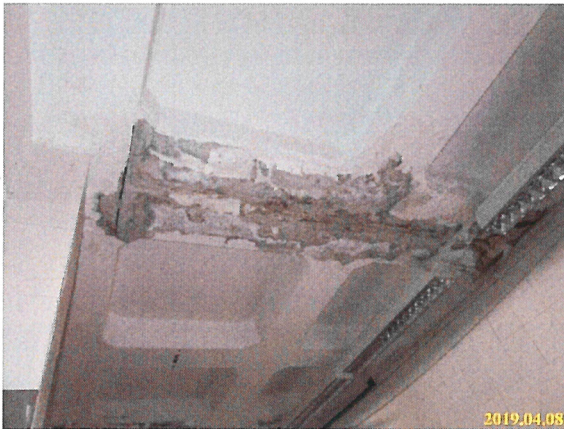


2019.04.08.



2019.04.08.

Az ingatlan csarnok területe



2019.04.08.



2019.04.08.

Az ingatlan csarnok területe



2019.04.08.



2019.04.08.

Az ingatlan csarnok területe

### Képek 3



A ingatlan csarnok területe és előtér



Előtér



Üzlethelyiség

## Képek 4



Előtér



Előtér és a hűtőkamra



Előtér

## Képek 5



Átjáró



Hátsó foylósó



Üzlethelyiség

## Képek 6



Mellékhelyiség és raktár



Előtér és raktár



Iroda és hátsó folyosó



Fürdő helyiség



Mellékhelyiség



Raktár



## Képek 7



Mellékhelyiség



Előtér



Iroda

Képek 8



Fedett gépkocsi átjáró



Raktár

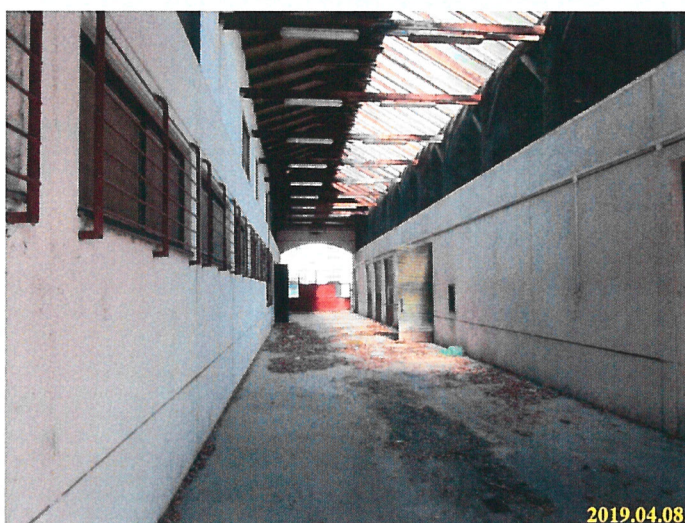


Raktár

## Képek 9



Raktár



Fedett gépkocsi átjáró



Padlástér

## Képek 10



Gépház és padlástér



Padlástér és gépház



Gépház



Tető