

## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5 6 7 9 / 2 0 1 8

|                      |                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Megbízó neve:        | Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.                          |
| Ingatlan címe:       | 1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 039470/89 hrsz. és 039470/90 hrsz. |
| Természetbeni címe:  | 1144 Budapest XIV. ker. Csertő u. 22.                                |
| Hrsz:                | 39470/89; 39470/90                                                   |
| Az értékelés típusa: | Teljes értékelés                                                     |



Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**  
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/C  
tel: 242-2229 fax: 242-22-11  
E-mail: cityform@cityform.hu





## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

|       |                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| CÍME: | 1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 039470/89 hrsz. és 039470/90 hrsz. |
| HRSZ: | 39470/89; 39470/90                                                   |

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| Ingatlan típusa: | Áruház (használaton kívüli) és közterület |
|------------------|-------------------------------------------|

|                   |                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Értékelés típusa: | Valós forgalmi érték megállapítása a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdon jog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 1/1          |
| Jelenlegi készülsége:      | 100 %        |

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Telekterület                  | 1277 + 1884 m <sup>2</sup> |
| Értékelt felépítmény terület: | 636 m <sup>2</sup>         |

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Értékelés határnapja:     | 2018.11.05.     |
| Érvényességi határnapja:  | 2019.05.05.     |
| Szakvéleményt készítette: | Illyés Szabolcs |

### Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték<br>fő módszer | 75 300.000.- Ft  |
| Hozamszámításon alapuló érték<br>ellenőrző módszer                  | 70 500.000.- Ft  |
| Költség alapú érték<br>ellenőrző módszer                            | 107 700.000.- Ft |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Összesített forgalmi érték kerekítve | 75 300.000.- Ft |
|--------------------------------------|-----------------|

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Hetvenötmillió-háromszázezer Forint

Megbízásunk tárgyát a 1144 Budapest XIV. ker. Csertő u. 22. szám alatt elhelyezkedő 39470/89 hrsz.-ú kivett áruház (használaton kívüli) és 39470/90 hrsz. (közterület) együttesen képezi.

Az áruház felépítmény a Megbízó adatszolgáltatása alapján 636 m<sup>2</sup>, a tulajdoni lap (ingatlan-nyilvántartás) szerinti telekméret 1277 m<sup>2</sup> illetve 1884 m<sup>2</sup>.

Megbízó tájékoztatása alapján a két ingatlan a közeljövőben összevonásra kerül, illetve a szabályozási terv új övezeti besorolást fog előírni a területre. A tájékoztatás szerint a jelenlegi áruház helyén egy hasonló alapterületű épület fejleszthető majd (a jelenlegi épület bontási kötelezettsége mellett), de összességében köztertként lehetséges majd használni az összevont ingatlanokat. Szabályozási terv módosítását követően javasolt az értékbecslés felülvizsgálata, aktualizálása. Jelenlegi értékelés a fenti tájékoztatás alapján vette figyelembe az ingatlan együttest. Az értékelte telek terület tehát 3161 m<sup>2</sup>, a fejleszthető épület cca. 636 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.



**Megbízó adatszolgáltatása:**

„Az értékelést a két ingatlan összevont területére kérjük meghatározni azzal, hogy várhatóan a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói teljes közigazgatási területére vonatkozó kerületi építési szabályzat tárgyi ingatlan vonatkozásában módosítást fog tartalmazni, ahol az az új szabályozási paraméterek várhatóan akképpen változnak meg, hogy a kötelező telekalakítás során kialakuló 3161 m<sup>2</sup> területű telek beépítettségi százaléka - a megnövekedett telek méretével arányosan - csökkenni fog, tehát a jelenlegi épületnél nagyobb befoglaló mérettel rendelkező épületet az egyesített telekre sem lehet majd létesíteni.

Mivel az épület jelenleg rendkívül rossz állapotú és a beépítettség sem megfelelő, ezért a két telek – várható új KÉSZ szerinti kötelező telekalakítás során - összevonását követően a jelenleg meglévő épület bontási kötelezettsége mellett kerül értékesítésre.”

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelté után a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

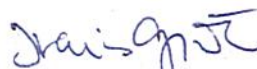
Budapest, 2018. november 05.

**Készítette:**



Illyés Szabolcs  
Ingatlanvagyon-értékelő, építőmérnök

**Ellenőrizte:**



Ivanics Györgyné  
Cégvezető, vezető értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.  
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c  
CIB: 10301207-43711207-51100005



## Előzmény

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1144 Budapest XIV. ker. Csertő u. 22. szám** alatt elhelyezkedő, **39470/89 és 39470/90** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan-együttes **1/1** tulajdoni hányadának értékelésével.

## Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**Helyszíni szemle időpontja: 2018.09.03.**

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lapok
- Térképmásolatok
- Fotók

## Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.



A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELES már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a KÖLTSÉG ÉS HOZADÉK ALAPÚ ÉRTÉKELES alkalmazásával ellenőriztük le.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.



Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- \* az eladó **hajlandó** az eladásra,
- \* a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- \* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- \* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:



## **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
  - életkora,
  - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
  - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
  - alapterülete és komfortfokozata,
  - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
  - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
  - karbantartottsága stb.



**Ingtalan nyilvántartási adatok – 39470/89 hrsz.:**

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| 1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 039470/89 hrsz. | Belterület |
| Hrsz:                                             | 39470/89   |

**I. rész.**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett áruháza      |
| Nettó területe:      | 1277 m <sup>2</sup> |

**II. rész.**

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                                        |
| Jogállás:         | Tulajdonos                                 |
| Jogosult neve:    | BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA     |
| Címe:             | 1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2. |

**III. rész**

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| Bejegyzés:     | Vezetékgig 52 m <sup>2</sup> területre, TVB-F-6/2009 |
| Jogosult neve: | BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.                      |
| Címe:          | 1116 Budapest XI. ker. Kalotaszeg utca 31.           |

|                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bejegyzés:     | Vezetékgig 36 m <sup>2</sup> területre, a VMB-25/2012 számú vezetékgig engedély alapján |
| Jogosult neve: | ELMŰ HÁLÓZATI KFT.                                                                      |
| Címe:          | 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.                                                 |

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

**A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:**

Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) a térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.



**Ingyatlan nyilvántartási adatok – 39470/90 hrsz.:**

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Budapest XIV. ker. belterület 39470/90 hrsz. |                        |
| Hrsz:                                        | Belterület<br>39470/90 |

**I. rész.**

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Terület megnevezése: | Kivett közterület   |
| Nettó területe:      | 1884 m <sup>2</sup> |

**II. rész.**

|                   |                                            |
|-------------------|--------------------------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                                        |
| Jogállás:         | Tulajdonos                                 |
| Jogosult neve:    | BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA     |
| Címe:             | 1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2. |

**III. rész**

|                |                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| Bejegyzés:     | Vezetékjog 40 m <sup>2</sup> területre, VMB-25/2012 |
| Jogosult neve: | ELMŰ HÁLÓZATI KFT.                                  |
| Címe:          | 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.             |

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

**A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:**

Természetben az ingatlanon nem található felépítmény, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.



## Az ingatlan általános jellemzői:

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Település neve:                       | Budapest XIV. kerület                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lakosainak száma:                     | 124.900 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kerület leírása:                      | <div></div> <p>Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km<sup>2</sup>, azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m<sup>2</sup> zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.</p> |
| Kerületen belüli elhelyezkedése:      | A vizsgált ingatlan a kerület ÉK-i határán, a Füredi utcai lakótelepen, a Fogarasi út és Csertő u. sarkán található. Lakótelepi környezet. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Környezete:                           | Lakótelepi épületek, nyugdíjasház.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Megközelíthetősége:                   | Mindvégig szilárd burkolatú úton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tömegközlekedési eszközök:            | Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz és trolibuszjáratral is. A legközelebbi megállóhely 50 m belül megtalálható.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Utca, burkolata:                      | Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Infrastruktúra:                       | A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a kerület központjában érhetők el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Domborzat, lejtés, tájolás:           | Észak-kelet, dél-nyugat tengelyű, sík, közbenső-sarki telek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Telek alakja:                         | Szabálytalan sokszög alakú.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Épület elhelyezkedése a telken:       | Szabadon álló áruházzal épület és hozzátartozó aszfaltozott felszíni parkolóterület, továbbá közkert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kerítés – telekhatár:                 | Nem kerített, közhasználatú terület, átjárható.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Növényzet, ha van:                    | Közkert és burkolt terület.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Jelenlegi hasznosítás:                | Jelenleg nem hasznosított üzlet és közkert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Értékbefolyásoló környezeti tényezők: | Központi elhelyezkedés, kedvező közlekedési kapcsolat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## **A telek jellemzői:**

### ***Infrastrukturális ellátottság***

A vizsgált ingatlan a kerület ÉK-i határán, a Füredi utcai lakótelepen, a Fogarasi út és Csertő u. sarkán található. Lakótelepi környezet. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az ingatlanok együttes telekterülete 3 161 m<sup>2</sup>. Szabálytalan sokszög alakú, sík, hossz tengelyét tekintve É-D-i tájolású telek. Nagyrészt közkert és parkosított, valamint áruházzal.

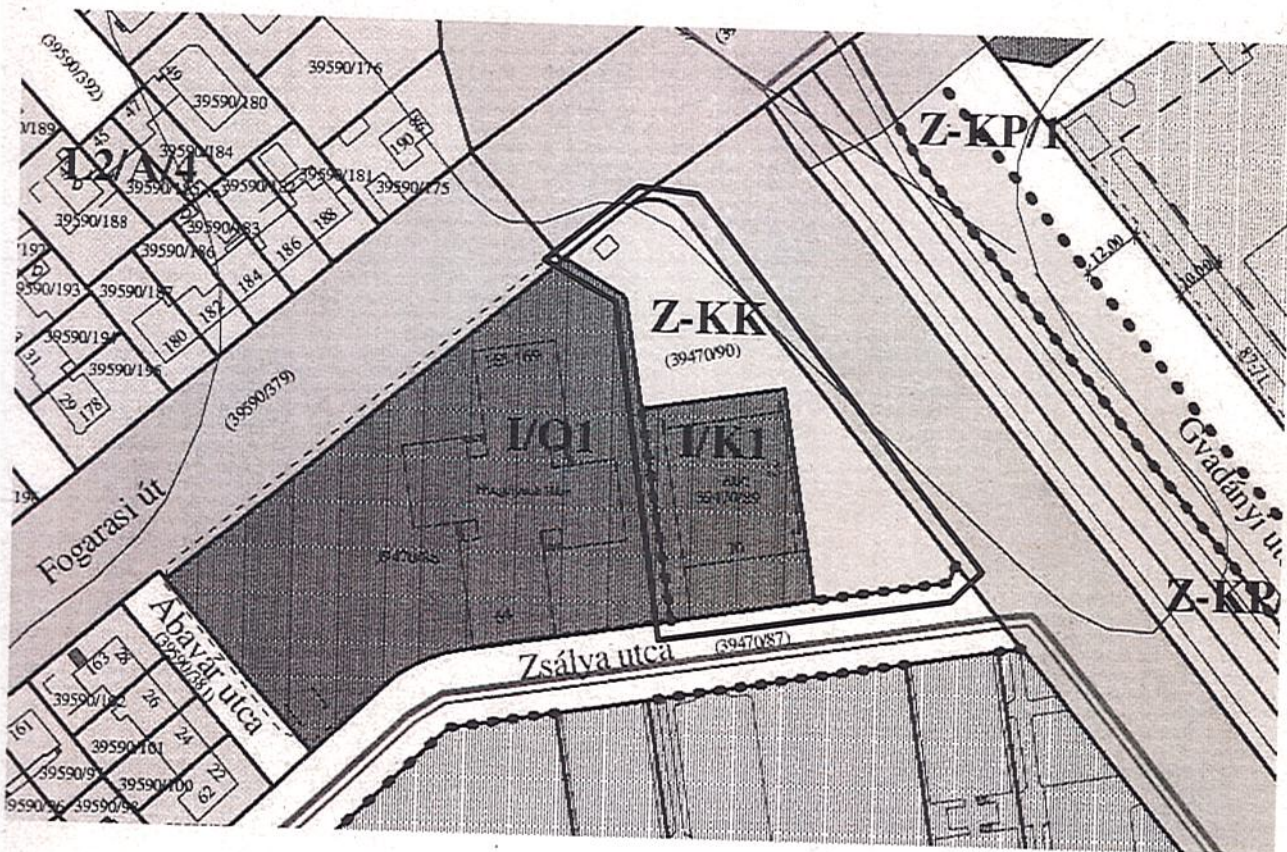
### ***Közműellátottság***

A település ezen része teljes közműellátással rendelkezik. A telek közműves (víz, villany, csatorna, távhő).

### ***Övezeti besorolás***

A terület övezeti besorolása I/K1 – Intézményi terület és Z-KK – közkert (nem beépíthető). Maximális beépíthetőség 60%, maximális építménymagasság 10,5 m. Az ingatlan környezetében jellemzően lakótelepi épületek, nyugdíjsház található.

## **Szabályozás**





**Intézményterületekre vonatkozó előírások (I) \*3**  
**36. §**

- (1) Az építési övezet telkein – az I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezetek kivételével – a tulajdonos, a használó vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m<sup>2</sup> nagyságú, önálló lakó- vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető.
- (3) Az I/K1, I/K2 és I/K3 építési övezet telkein kizárólag kiskereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.
- (4) \*3 Az I/O1 és I/O2 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetek területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (5) Az I/1-I/7 építési övezetekben legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.
- (6) Az építési övezetek telkein a 8. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

8. sz. táblázat \*2

| Építési<br>övezet<br>jele | Kialakítható<br>legkisebb /<br>legnagyobb<br>telekterület<br>[m <sup>2</sup> ] | Beépítési<br>mód | Beépítés<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke<br>[%] | Építménymagasság<br>legkisebb /<br>legnagyobb<br>[m] | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke<br>[%] | Terepszint<br>alatti beépítés<br>legnagyobb<br>mértéke<br>[%] | Szintterületi<br>mutató<br>legnagyobb<br>mértéke<br>[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| I/1                       | 1000/3000                                                                      | K                | 40                                                      | - / 10,5                                             | 35                                         | 50                                                            | 2,0                                                                                   |
| I/2                       | 15000/-                                                                        | SZ               | 50                                                      | 6,0 / 18,0                                           | 45                                         | 55                                                            | 3,0                                                                                   |
| I/3                       | K                                                                              | K                | 50                                                      | - / 10,5                                             | 35                                         | 50                                                            | 2,5                                                                                   |
| I/4                       | 15000/-                                                                        | SZ               | 30                                                      | - / 10,5                                             | 35                                         | 30                                                            | 1,5                                                                                   |
| I/5                       | 25000/-                                                                        | SZ               | 10                                                      | - / 10,5                                             | 35                                         | 15                                                            | 0,5                                                                                   |
| I/6                       | 1500/2000                                                                      | SZ               | 50                                                      | - / 13,5                                             | 35                                         | 50                                                            | 3,0                                                                                   |
| I/7                       | 1500/3000                                                                      | Z                | 50                                                      | - / 18,0                                             | 35                                         | 50                                                            | 3,0                                                                                   |
| I/K1                      | 1000/3000                                                                      | SZ               | 60                                                      | - / 10,5                                             | 35                                         | 65                                                            | 2,4                                                                                   |

**Közkert (Z-KK) \*3**

**60. §**

Az övezet telkein játszókert, pihenőkert és speciális rendeltetésű kert létesíthető.

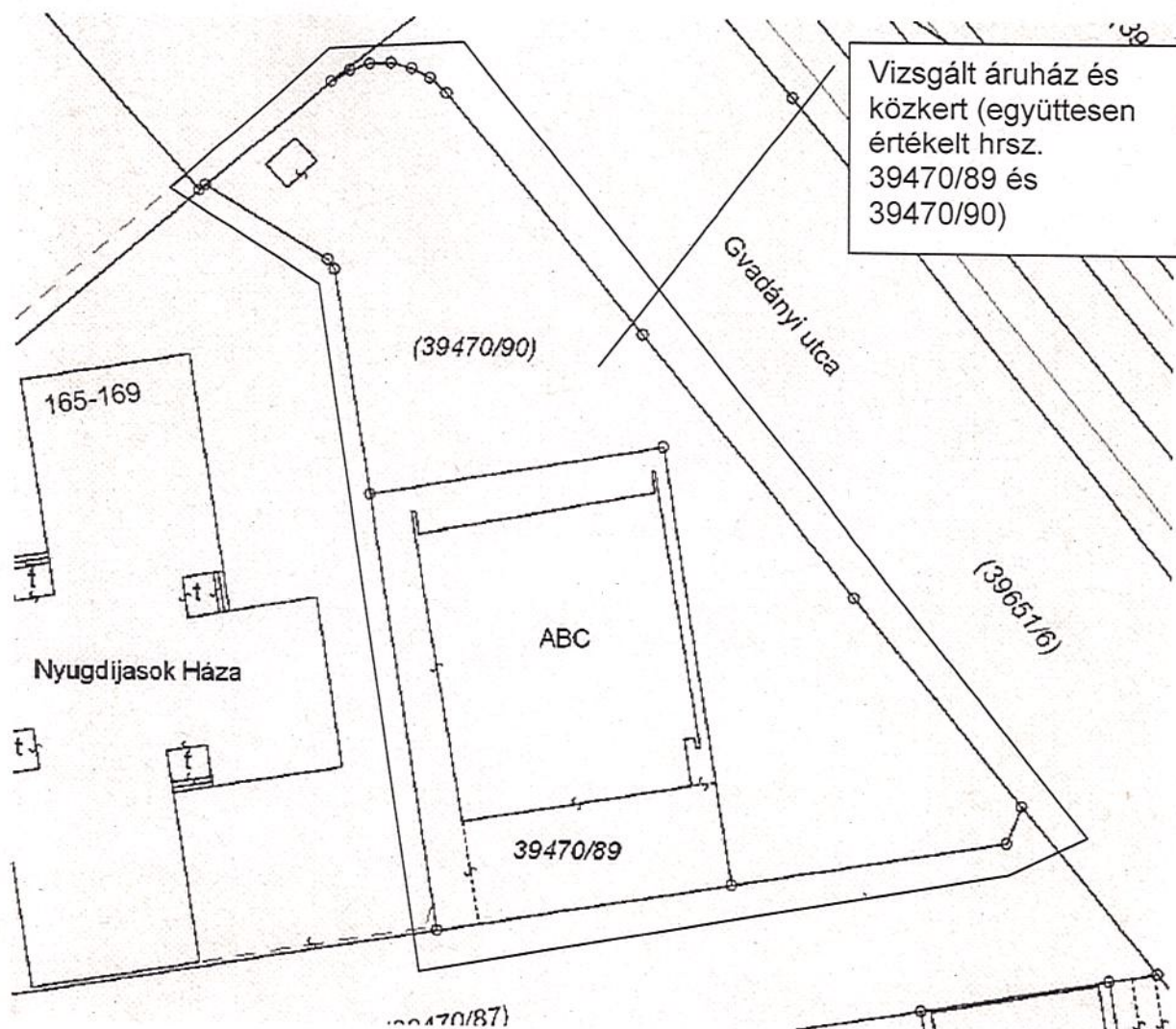
3 Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 36. §-a

A Megbízó adatszolgáltatása alapján a jelenleg hatályban lévő építési szabályozás módosítása folyamatban van, melynek eredménye a Hrsz. 39470/89 és 39470/90 egyesítésének előírása lesz.

A rendelet módosítását követően javasolt az értébecslés felülvizsgálata.



**Az ingatlanon az épület elhelyezkedését a következő ábra szemlélteti:**





## Az épület(ek) általános jellemzői:

Az áruház épület a lakótelep 1967-1970 közötti kiépítése során jött létre, mint áruház.

| ÁRUHÁZ ÉPÜLET                                         |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Építés éve:                                           | 1970                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| Felépítmény alapterülete (Megbízó adatszolgáltatása): | 636 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    |
| Szintek:                                              | földszint                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| Funkció                                               | áruház<br>(használaton kívüli)                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
| Beépítési mód:                                        | Szabadon álló                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| Építési módja:                                        | Acél pillérek és vasbeton elemek (kopolit üveg)                                                                                                                                                                              |                                                                                    |
| Alapozás:                                             | beton sávalap                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| Szigetelés:                                           | bitumenlemezes szigetelés                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| Függőleges teherhordó szerkezet:                      | acél pillérek és vasbeton elemek                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:                      | acél szerkezet és előregyártott elemek                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| Tető formája:                                         | lapostető                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| Tető szerkezete, fedése:                              | acél szerkezet és előregyártott elemek és nem járható bitumenes lemezszigetelés                                                                                                                                              |                                                                                    |
| Épület külső burkolata:                               | kopolit üveg, üveg portálok, előregyártott panel elemek és kerámia burkolat                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| Épület állapota:                                      | felújítandó                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| Szerkezeti hibák:                                     | Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein, falain és a födémeken teherbírési rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. |                                                                                    |
| Épület műszaki állapota:                              | A tartószerkezet alapvetően sérülésmentes, nedvesedés, beázás nem tapasztalható, a külső vízelvezetés jól működik.<br><b>A nyílászárók és a homlokzat nem képes biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.</b>    |                                                                                    |



## Az épület funkcionális jellemzői:

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bejárata:                            | Az épület megközelítése közterületek felőli bejáratokon történik                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nyílászárók anyaga, állapota:        | Fém portálszerkezetek, 2x1 réteg üvegezéssel hiányos beltéri ajtók                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fűtés, melegvíz:                     | Távhő szolgáltatja a fűtési és használati melegvizet.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Helyiségek:                          | Az értékelt ingatlan egy korábbi élelmiszer áruház alaprajzi elrendezésével bír. Eladótér és egyéb kiszolgáló terek.                                                                                                                                                                                 |
| Megjegyzés:                          | Térképmásolaton feltüntetett felépítmény.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Felépítmény belső leírása, állapota: | <b>Az épület több éve üresen áll, leromlott műszaki és esztétikai állapotú, mely a hasznosításhoz teljes körű felújítást igényel.</b><br>Burkolatok, nyílászárók elavultak. Gépészet és elektromos hálózat hiányos. Az épületszerkezetek masszívak, de teljes körű állagmegóvás szükséges a jövőben. |

## Közművek:

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| Víz      | Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető. |
| Villany  | Van, fogyasztása egyedileg mérhető.       |
| Gáz      | Nem ismert!                               |
| Csatorna | Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.     |
| Távhő    | Hőközpont található az ingatlanon!        |

## TERÜLETKIMUTATÁS

| Megnevezés | szint     | Nettó terület | burkolat | K | Állapot     |
|------------|-----------|---------------|----------|---|-------------|
| 39470/89   |           |               |          |   |             |
| áruház     | földszint | 636,00        | vegyes   | 1 | felújítandó |
| ÁRUHÁZ Σ   |           | 636,00        |          |   |             |

|     | helyiségcsoport<br>megnevezése | nettó terület<br>m <sup>2</sup> | redukáló<br>tényező | redukált terület<br>m <sup>2</sup> |
|-----|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| K=1 | ÁRUHÁZ                         | 636,0                           | 1,0                 | 636,0                              |
|     | összesen:                      | 636,00                          |                     | 636                                |

Redukált alapterület számítás: A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyenmősítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.



## Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)                                      | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)                  |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Lakótelepi fekvés                                          | Műszaki és esztétikai állapot, elavultság |
| Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége. | -                                         |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)                                | VESZÉLYEK (THREATS)                       |
| Áruház/szolgáltató épület/közkert                          | -                                         |

## Hasznosítás:

### Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlan-együttes a szemle idején üresen állt.

### Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan áruházként, vagy szolgáltató, intézményi épületként hasznosítható a leginkább.

## Feltételezések:

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értébecslés során alkalmazott feltételezéseinket az egyes ingatlanokra vonatkozóan:

### Alap feltételezések:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Értébecslés időpontja                        | 2018.11.05 |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT                | 0,80%      |
| EURO/Ft valutaárfolyam az értébecslés napján | 322,49     |
| Bérleti díj áruház                           | 4,35       |
| Diszkont ráta                                | 8,50%      |
| Tőkésítési ráta                              | 8,00%      |



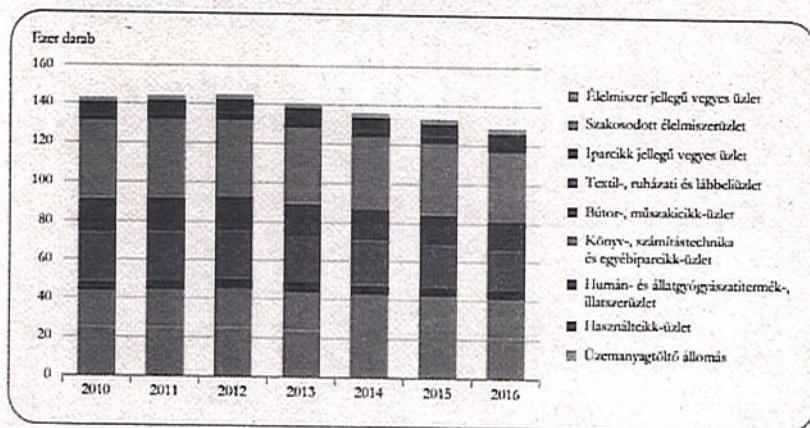
## Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

A kiskereskedelmi üzletek számának hanyatlása már évek óta tart és tavaly sem állt meg - derült ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a héten közzétett részletes tanulmányából. A kiskereskedelem teljesítményéről szóló kiadvány bemutatja, hogy a vesztesek a kisebb üzletek voltak.

Hat év alatt 15 ezerrel csökkent a kiskereskedelmi üzletek száma, így a tavalyi esztendő végén már csak 129 ezer egység várta a bevásárolni vágyókat. A KSH elemzése szerint elsősorban a nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma esett vissza, az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzleteké, valamint az üzemanyag-töltő állomásoké kisebb mértékben csökkent.

Az üzletek száma 2010-től 2012-ig még emelkedett, majd 2013-tól folyamatosan csökkent, amelyben a nemzeti dohányboltok létrehozása, az online pénztárgéprendszer kialakítása, valamint a 2015 márciusában bevezetett, közel egy évig érvényben lévő, vasárnapi nyitvatartás tilalma játszhatott szerepet - értékeli a folyamatokat a statisztikai hivatal. A kiskereskedelmi üzleteken kívül 2016 végén összesen 6 ezer nemzeti dohánybolt, valamint 2400 gyógyszertár működött az ország területén.

A kiskereskedelmi üzletek számának alakulása üzlettípus szerint



Az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzletek 2010-es 43,5 ezres állománya 2016 végére 5,9 százalékkal, 41 ezerre csökkent. A csökkenés döntően az élelmiszer jellegű vegyes üzletek számában bekövetkezett 16 százalékos visszaesés következménye, amit a szakosodott élelmiszerüzletek számának növekedése (8,2 százalék) némileg kompenzált. Ez utóbbi üzlettípuson belül jelentősen emelkedett az egyéb élelmiszer-, a kenyér-, pékáru- és édesség-,

valamint a zöldség-, gyümölcsüzletek száma.

A nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma 2016 végén 85 ezer volt, 12 ezerrel kevesebb, mint 2010 végén. A legnagyobb mértékben a ruházati szaküzleteké (4 ezer), az egyéb iparcikküzleteké (3 ezer), a festékek, vasárúk, barkács és építési anyagok szaküzleteié (1400), valamint a könyv-, újság-, papír- áru-szaküzleteké (1400) esett vissza.

Ugyanakkor nőtt a humán gyógyászati termékek (355) és a telekommunikációs termékek szaküzleteinek (26), a sportszerszaküzletek (39), valamint az állatgyógyászati termékek üzleteinek (51) száma. A kiskereskedelembe nem számító gépjármű- és járműalkatrész-üzleteké 2016 végén közel 8 ezer volt, 1048 darabbal kevesebb, mint 2010 végén.

Míg a 120 négyzetméter alatti, valamint a 120 és 1000 négyzetméter közötti alapterületű üzletek száma 2012 óta szinte folyamatosan csökkent, addig az 1000 négyzetméternél nagyobb egységek száma - a 2014-ben történt visszaesés kivételével - töretlenül emelkedik. A legkisebb méretkategóriába tartozó üzletek száma 2010 és 2016 között összességében közel akkora mértékben csökkent, 11,9 százalékkal, mint amekkora növekedés tapasztalható ebben az időszakban a legnagyobb kategóriába tartozók körében (12,2 százalék).

Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek esetében a külföldi vállalkozások által működtetett boltok száma közel olyan mértékben nőtt, mint amilyen a hazai üzemeltetésűeké csökkent. A többi üzlettípus esetén az üzletszám módosulásának iránya a külföldi és belföldi üzemeltetésűek esetében azonos volt, csak a mértéke tért el. Csupán a külföldiek által működtetett iparcikk jellegű vegyes, illetve használati cikk-üzletek száma stagnált.

A tavalyi év végén összesen 15,4 millió négyzetméter volt a kiskereskedelmi üzletek eladótér-alapterülete, 300 ezer négyzetméterrel kevesebb, mint 2010 végén. A kisebb boltok eltűnésével nem meglepő módon az egy üzletre jutó átlagos alapterület a 2010 végi 110-ről 2016 végére 120 négyzetméterre emelkedett.



## **Az értékelés módszere:**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatra kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásra is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

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

### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

### **Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. 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.

### **Értékmódosító tényezők elemzése**

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:



*Műszaki szempontok:* károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbelső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*Infrastruktúra:* villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*Jogi szempontok, hatósági szabályozás:* tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

### **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása**

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

### **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlítható ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlítható ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlítható ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlítható ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.



Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások ( pozitív-negatív irányban ) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

#### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.



## Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

| Összehasonlítás szempontjai                                              | Értékelendő                                                 | Össze-<br>hasonlító - 1         | Össze-<br>hasonlító - 2         | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Ingotlan címe:                                                           | <b>1144 Bp., Csertő u. 22. - Hrsz. 39470/89 és 39470/90</b> | XIV. Bp., Csömöri út-Thököly út | XIV. Bp., Alsórákos             | XIV. Bp., Telepes u.    |
| Felépítmény tagolása:                                                    | földszint                                                   | pince+földszint+tetőtér         | pince+földszint+em.+tt.         | szuterén                |
| Jelleg, funkció:                                                         | áruház                                                      | panzió/telephely                | üzlet/telephely                 | üzlet                   |
| Építés éve:                                                              | 1970                                                        | 1986                            | 1950                            | 1970                    |
| Adat forrása:                                                            |                                                             | ingatlan.com                    | ingatlan.com                    | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                                                        |                                                             | 22369964                        | 25689062                        | 25369617                |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                                                |                                                             |                                 |                                 |                         |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                              |                                                             | 110 236 220                     | 70 787 260                      | 29 527 559              |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                             | 3 161                                                       | 647                             | 500                             | 0                       |
| redukált alapterület (m <sup>2</sup> )                                   | 636                                                         | 600                             | 300                             | 142                     |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                         |                                                             | 183 727                         | 235 958                         | 207 941                 |
| kínálat/adásvétel                                                        |                                                             | kínálat                         | kínálat                         | kínálat                 |
| kínálat/adásvétel időpontja                                              |                                                             | 2018. november                  | 2018. november                  | 2018. november          |
| kínálat/adásvétel korrekciós tényező                                     |                                                             | 0,85                            | 0,85                            | 0,85                    |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                               |                                                             | 156 168                         | 200 564                         | 176 749                 |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                                                             |                                 |                                 |                         |
| földrajzi elhelyezkedés                                                  | lakótelep                                                   | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95               | hasonló<br>1,00         |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                             | 3 161                                                       | kisebb<br>1,16                  | kisebb<br>1,17                  | kisebb<br>1,20          |
| alapterület                                                              | 636                                                         | kisebb<br>0,99                  | kisebb<br>0,94                  | kisebb<br>0,92          |
| építési mód                                                              | acélváz és vasbeton                                         | kedvezőbb<br>0,85               | kedvezőbb<br>0,85               | kedvezőbb<br>0,85       |
| műszaki állapot                                                          | felújítandó                                                 | kedvezőbb<br>0,75               | kedvezőbb<br>0,75               | kedvezőbb<br>0,70       |
| közművek                                                                 | összközműves                                                | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00         |
| fűtési mód                                                               | távhő                                                       | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95       |
| övezeti besorolás                                                        | várhatóan nem bővíthető                                     | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95       |
| jogi helyzet                                                             | összevonásra vár                                            | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95               | kedvezőbb<br>0,95       |
| elhelyezkedés épületben                                                  | földszint<br>önálló                                         | pince+földszint+tetőtér<br>1,05 | pince+földszint+em.+tt.<br>1,05 | szuterén<br>1,10        |
| hasznosíthatóság                                                         | áruház/szolgáltató<br>közkert                               | kedvezőtlenebb<br>1,10          | hasonló<br>1,00                 | hasonló<br>1,00         |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                                                             | 113 584                         | 126 953                         | 114 969                 |
| <b>SÜLYOZÁS</b>                                                          |                                                             | 34%                             | 33%                             | 33%                     |
| számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )                        | 636                                                         |                                 |                                 |                         |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                                    | 118 453                                                     |                                 |                                 |                         |
| becsült érték (Ft)                                                       | 75 336 128                                                  |                                 |                                 |                         |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>75 300 000</b>                                           |                                 |                                 |                         |

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan gyenge műszaki állapota, övezeti besorolása miatt adódott.



## Hozamszámításon alapuló érték becslése:

Vizsgált ingatlant véleményünk szerint áruházként, üzletházként, szolgáltató házként lehetne a leginkább hasznosítani, de jelentős felújítása, állagmegóvása elengedhetetlen és szükséges ehhez.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

### **A CF változó eredményességű időszaka, 2018-2023**

#### Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

#### **Bérleti bevételek:**

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj áruház esetében (kiadható műszaki állapotot feltételezve) **4,35 €/m<sup>2</sup>/hó**;
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 60%-on vesszük figyelembe, majd azt követően mérsékelt növekedést feltételeztünk.

#### **Bérbeadás költségei:**

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%).
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 700 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 2,0 %-ban vesszük föl;
- a kerületben fizetendő építményadó mértéke 1840 Ft/m<sup>2</sup>.
- **az ingatlan állapota miatt egyszeri felújítási költséggel számoltunk, mely a bérbe adhatósághoz szükséges, melynek mértékét 38 000 Ft/m<sup>2</sup> összegben határoztuk meg.**



## Piaci bérleti adatok

| Összehasonlítás szempontjai               | Értékelendő                                                | Össze-<br>hasonlító - 1 | Össze-<br>hasonlító - 2                            | Össze-<br>hasonlító - 3 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Ingtalan címe:                            | 1144 Bp., Csertő u.<br>22. - Hrsz. 39470/89<br>és 39470/90 | XIV. Bp., Róna u.       | XIV. Bp., Erzsébet<br>királyné útja<br>(Alsórakos) | XIV. Bp., Bosnyák u.    |
| Felépítmény tagolása:                     | földszint                                                  | földszint               | földszint                                          | földszint               |
| Jelleg, funkció:                          | áruház                                                     | üzlet/egyéb             | üzlet                                              | üzlet/raktár            |
| Építés éve:                               | 1970                                                       | 2003                    | 1960                                               | 1980                    |
| Adat forrása:                             |                                                            | ingatlan.com            | ingatlan.com                                       | ingatlan.com            |
| Adat azonosítója:                         |                                                            | 27370425                | 26988983                                           | 27434961                |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                 |                                                            |                         |                                                    |                         |
| bérleti díj (Ft/hó)                       |                                                            | 354 331                 | 255 412                                            | 350 000                 |
| redukált alapterület (m2)                 | 636                                                        | 200                     | 132                                                | 248                     |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)                    |                                                            | 1 772                   | 1 935                                              | 1 411                   |
| bérleti viszony típusa                    |                                                            | kínálat                 | kínálat                                            | kínálat                 |
| kínálat/realizálás időpontja              |                                                            | 2018. november          | 2018. november                                     | 2018. november          |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező     |                                                            | 0,95                    | 0,95                                               | 0,95                    |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó) |                                                            | 1 683                   | 1 838                                              | 1 341                   |

| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                               |                |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| alapterület (m2)                                                         | 636                           | kisebb         | kisebb         | kisebb         |
| műszaki állapot                                                          | átlagos                       | 0,93           | 0,92           | 0,94           |
| településen belüli elhelyezkedés                                         | részben felújított            | kedvezőbb      | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb |
|                                                                          | Füredi úti lakótelep          | 0,90           | 1,10           | 1,10           |
| fűtési mód                                                               |                               | kedvezőbb      | kedvezőbb      | kedvezőbb      |
|                                                                          | távhő                         | 0,95           | 0,90           | 0,95           |
| hasznosíthatósága                                                        |                               | kedvezőbb      | kedvezőbb      | hasonló        |
|                                                                          | áruház/szolgáltató<br>közkert | 0,95           | 0,90           | 1,00           |
| megközelíthetőség                                                        |                               | kedvezőtlenebb | hasonló        | kedvezőtlenebb |
|                                                                          |                               | 1,10           | 1,00           | 1,05           |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                           |                               | hasonló        | hasonló        | hasonló        |
|                                                                          |                               | 1,00           | 1,00           | 1,00           |
| SÜLYÖZÉS                                                                 |                               | 1 395          | 1 500          | 1 310          |
| számítás alapját képező terület (m2)                                     | 636                           | 33%            | 34%            | 33%            |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)                                              | 1 403                         |                |                |                |
| becsült bérleti díj (Eur/m2/hó)                                          | <b>4,35</b>                   |                |                |                |

## Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. Mivel számításainkat inflációtól megszűrt adatok alapján végezzük, így a tőkésítési ráta kockázatmentes megtérülésénél az államilag garantált értékpapírok éves hozamát vesszük figyelembe, ezt csökkentve a várható inflációval.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor – figyelembe véve az aktuális piaci folyamatokat - az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,5%-os tőkésítési rátát vettünk alapul. Az ingatlan hozadéki értékelését DCF számítással végeztük el

Az ingatlan hozadék számításán alapuló értéke kerekítve  
**70 500 000.- Ft.**



|                                                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
|------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------|--------------------|
| HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 322 FUC - MNB- napi középár.                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Alapterület: | 636 m <sup>2</sup> |
| DCF szerinti évek                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Naptári év                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 0.év20181.év20192.év20203.év20214.év20225.év2023           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| A. BEVÉTELEK                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| PGI 1=Potenciális bevétel                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| euró/év                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1,00%                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| árúház                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 0,00                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| €/m <sup>2</sup> /hó                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 636 m <sup>2</sup>                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| szerződés szerint                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| árúház                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 4,35                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| €/m <sup>2</sup> /hó                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 636 m <sup>2</sup>                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| piaci                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kihasználtság:                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 0.év20181.év20192.év20203.év20214.év20225.év2023           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 197 €33 200 €33 203 €33 207 €33 210 €33 213 €           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 60%85%85%90%90%95%                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| ÖSSZ BÉRBEOZOTT TERÜLET:                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 636 m <sup>2</sup>                                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Összes bérleti bevétel                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 197                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 200                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 203                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 207                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 210                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 33 213                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Kihatalanságból adódó veszteség                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 13 279                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 4 980                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 3 321                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 3 321                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 3 321                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Működési és behajlási veszteség                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 996                                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Összes tervezhető bevétel                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 18 922                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 27 224                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 27 227                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 28 890                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 28 893                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 30 556                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Összes működési bevétel                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 6 102 185                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 8 779 460                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 8 780 338                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 9 316 656                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 9 317 587                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 9 854 066                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| B. KIADÁSOK                                                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Felújítási alap (az üzemi költség alapján)                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 700 Ft/m <sup>2</sup>                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Menedzsment díja                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Működési bevétel                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 0,5% -a                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 200                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 245                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 289                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 334                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 378                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 445 423                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemi költség alapján) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Működési bevétel                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1,0% -a                                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 30 511                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 43 897                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 43 902                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 46 583                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 46 588                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 49 270                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Ingatlanadó                                                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| Alapterület x                                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 840 Ft                                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170 240                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |
| 1 170                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |              |                    |



## **Az ingatlan költségszámítás alapú érték becslése:**

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén 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 újratelemzésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobiliákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

ipari/kereskedelmi célú épületek (hagyományos) 70-90 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.



#### A telek értékének meghatározása:

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól. A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

| Összehasonlítás szempontjai                                              | Értékelendő                                                                                | Össze-hasonlító - 1 | Össze-hasonlító - 2 | Össze-hasonlító - 3    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Ingtalan címe:                                                           | 1144 Bp., Csértő u. 22. - Hrsz. 39470/89 és 39470/90                                       | XIV. Bp., Öv u.     | XIV. Bp., Öv u.     | XIV. Bp., Mogyoródi út |
| Környezete:                                                              | lakótelepi                                                                                 | intézményi          | intézményi          | lakó                   |
| Jelleg, funkció:                                                         | beépítetlen terület                                                                        | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület    |
| Övezeti besorolás:                                                       | I/K1 - Intézményi (60%)                                                                    | I/1 (40%)           | I/1 (40%)           | I/1 (40%)              |
| Adat forrása:                                                            |                                                                                            | ingatlan.com        | ingatlan.com        | ingatlan.com           |
| Adat azonosítója:                                                        |                                                                                            | 22331583            | 24180808            | 26662241               |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                                                |                                                                                            |                     |                     |                        |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                              |                                                                                            | 69 000 000          | 85 000 000          | 74 724 409             |
| telekméret (m <sup>2</sup> )                                             | 3 161                                                                                      | 941                 | 1 412               | 1 200                  |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                                         |                                                                                            | 73 326              | 60 198              | 62 270                 |
| tulajdonatr. viszonya/típusa                                             |                                                                                            | kínálat             | kínálat             | kínálat                |
| kínálat/adásvétel időpontja                                              |                                                                                            | 2018. november      | 2018. november      | 2018. november         |
| kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező                    |                                                                                            | 0,80                | 0,80                | 0,80                   |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                               |                                                                                            | 58 661              | 48 159              | 49 816                 |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                                                                                            |                     |                     |                        |
| foldrajzi elhelyezkedés                                                  |                                                                                            | hasonló             | hasonló             | hasonló                |
|                                                                          |                                                                                            | 1,00                | 1,00                | 1,00                   |
| terület (m <sup>2</sup> )                                                | 3 161                                                                                      | kisebb              | nagyobb             | kisebb                 |
|                                                                          |                                                                                            | 0,93                | 0,94                | 0,94                   |
| közművek                                                                 | víz, villany, csatorna, távhő                                                              | hasonló             | kedvezőtlenebb      | hasonló                |
|                                                                          |                                                                                            | 1,00                | 1,05                | 1,00                   |
| övezeti besorolás                                                        | 1277 m <sup>2</sup> - I/K1 - Intézményi (60%)<br>1884 m <sup>2</sup> - Z-KK - Közkert (0%) | kedvezőbb           | kedvezőbb           | kedvezőbb              |
|                                                                          |                                                                                            | 0,70                | 0,70                | 0,70                   |
| útvíszonyok                                                              | aszfalt                                                                                    | hasonló             | hasonló             | hasonló                |
|                                                                          |                                                                                            | 1,00                | 1,00                | 1,00                   |
| bontandó felépítmény                                                     | nincs                                                                                      | hasonló             | hasonló             | hasonló                |
|                                                                          |                                                                                            | 1,00                | 1,00                | 1,00                   |
| településen belüli elhelyezkedés                                         | Füredi u. lakótelep                                                                        | kedvezőbb           | kedvezőbb           | kedvezőbb              |
|                                                                          |                                                                                            | 0,90                | 0,90                | 0,90                   |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                                                                                            | 34 361              | 30 094              | 29 437                 |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>                                                          |                                                                                            | 33%                 | 33%                 | 34%                    |
| telek területe (m <sup>2</sup> )                                         | 3 161                                                                                      |                     |                     |                        |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                                    | 31 279                                                                                     |                     |                     |                        |
| becsült érték (Ft)                                                       | 98 872 573                                                                                 |                     |                     |                        |
| becsült érték kerekítve (Ft)                                             | 98 900 000                                                                                 |                     |                     |                        |

A 25/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőinek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan övezeti besorolása miatt adódott.



## Bruttó pótlási költségek meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2018.) munkafolyamatunként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2018-ban érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

## Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

|                                                |                           |        |  |  |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------|--|--|
| épület, építmény, építményrész stb.            | 1                         | ÁRUHÁZ |  |  |
| a felépítmény pótlási költsége                 | 115 640 Ft/m <sup>2</sup> |        |  |  |
| alapterület (átlagos falvastagság mellett)     | 636 m <sup>2</sup>        |        |  |  |
| fizikai avultság                               | 60%                       |        |  |  |
| funkcionális avultság szorzószáma              | 70%                       |        |  |  |
| környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma     | 0%                        |        |  |  |
| piaci helyzet miatt módosító tényező           | 100%                      |        |  |  |
| épület, építmény, építményrész forgalmi értéke | 8 826 eFt                 |        |  |  |

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 8 800 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:  
telek értéke 98 900 eFt + felépítmény értéke 8 800 eFt = 107 700 eFt



### **Az ingatlan értékelésének összesítése:**

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

A kapott értéket a HOZADÉKI ÉS A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSSEL ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

#### **Végső érték meghatározása:**

|                                |           |            |          |
|--------------------------------|-----------|------------|----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 75,3 MFt  | súly: 100% | 75,3 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 70,5 MFt  | súly: 0%   | MFt      |
| Költség alapú érték:           | 107,7 MFt | súly: 0%   | MFt      |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**75,3 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő -

1144 Bp., Csertő u. 22. - Hrsz. 39470/89  
és 39470/90

39470/89 és  
39470/90 hrsz  
együttesen

alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve  
2018.11.05 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 75 300 000 Ft-ban, azaz

**Hetvenötmillió-háromszázezer  
Forintban határoztuk meg.**



## **Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
  - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
  - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
  - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
  - Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
  - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
  - Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
  - Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
  - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
  - Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
  - Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
  - Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetesként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
  - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/170293/2018

2018.05.28

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 15

Belterület 39470/89 helyrajzi szám

1140 BUDAPEST XIV.KER. Csertő utca 039470/89 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fill

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett áruház

0

1277

0.00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 72130/2/1992/92.03.03

törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/92.03.03

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65611/1/2010/10.09.03

Vezetékjog

52 m2 területre, TVB-F-6/2009.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVBŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 28361/2/2012/12.04.19

Vezetékjog

36 m2 területre, a VMB-25/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. 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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bemnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/365759/2018

2018.10.29

BUDAPEST XIV.KER.

Szektor : 53

Belterület 39470/90 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett közterület

0

1884

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölés határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 128975/1994/94.06.16

törölés határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: ZUGLÓI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § 128975/1994/94.06.16

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76361/2/2012/12.04.19

Vezetékjog

40 m2 területre, a VMB-25/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. 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



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

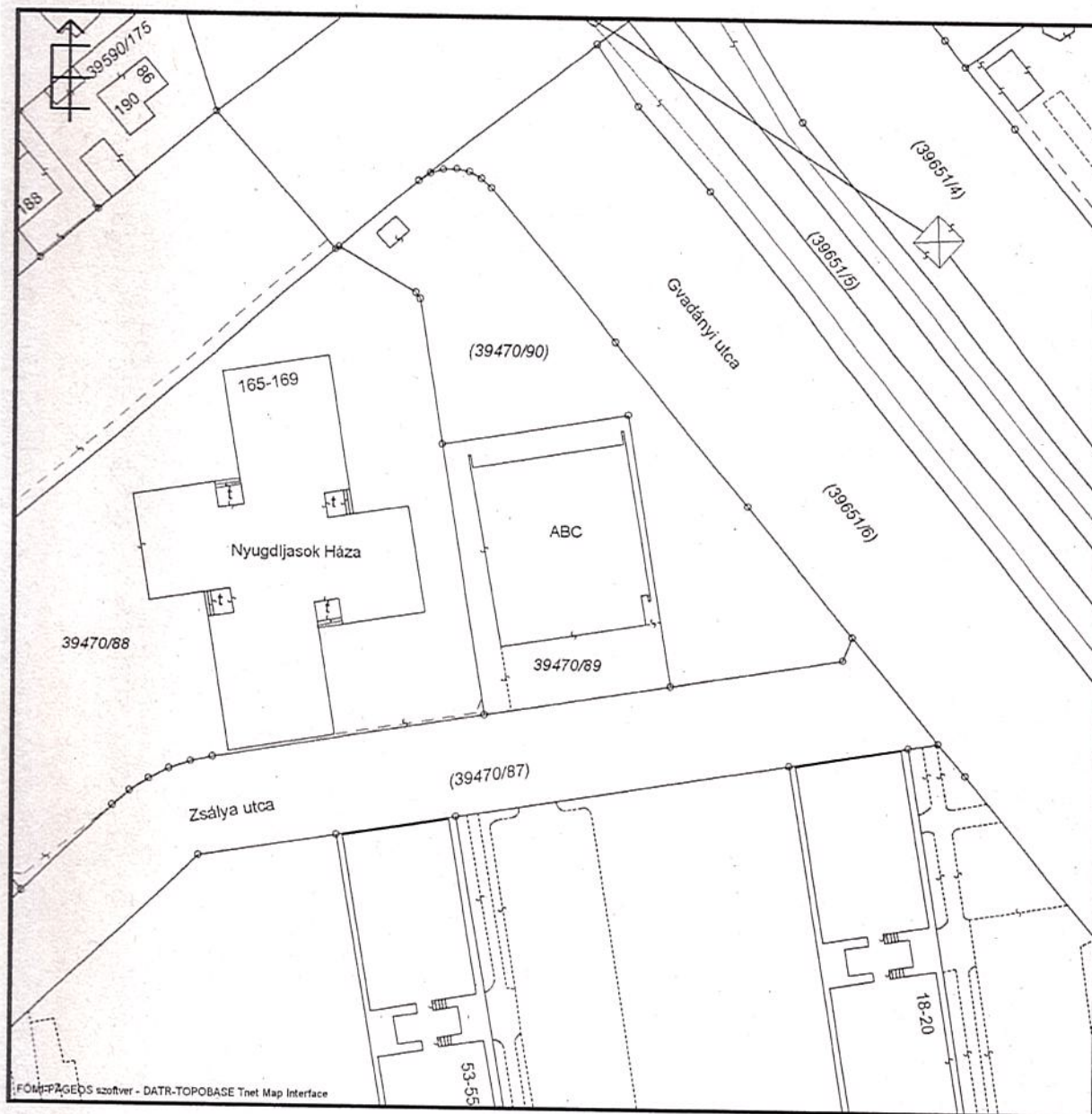
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.03 12:42:38

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39470/89

Megrendelés szám: 9000/6650/2018

Méretarány: 1 : 1000



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



Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

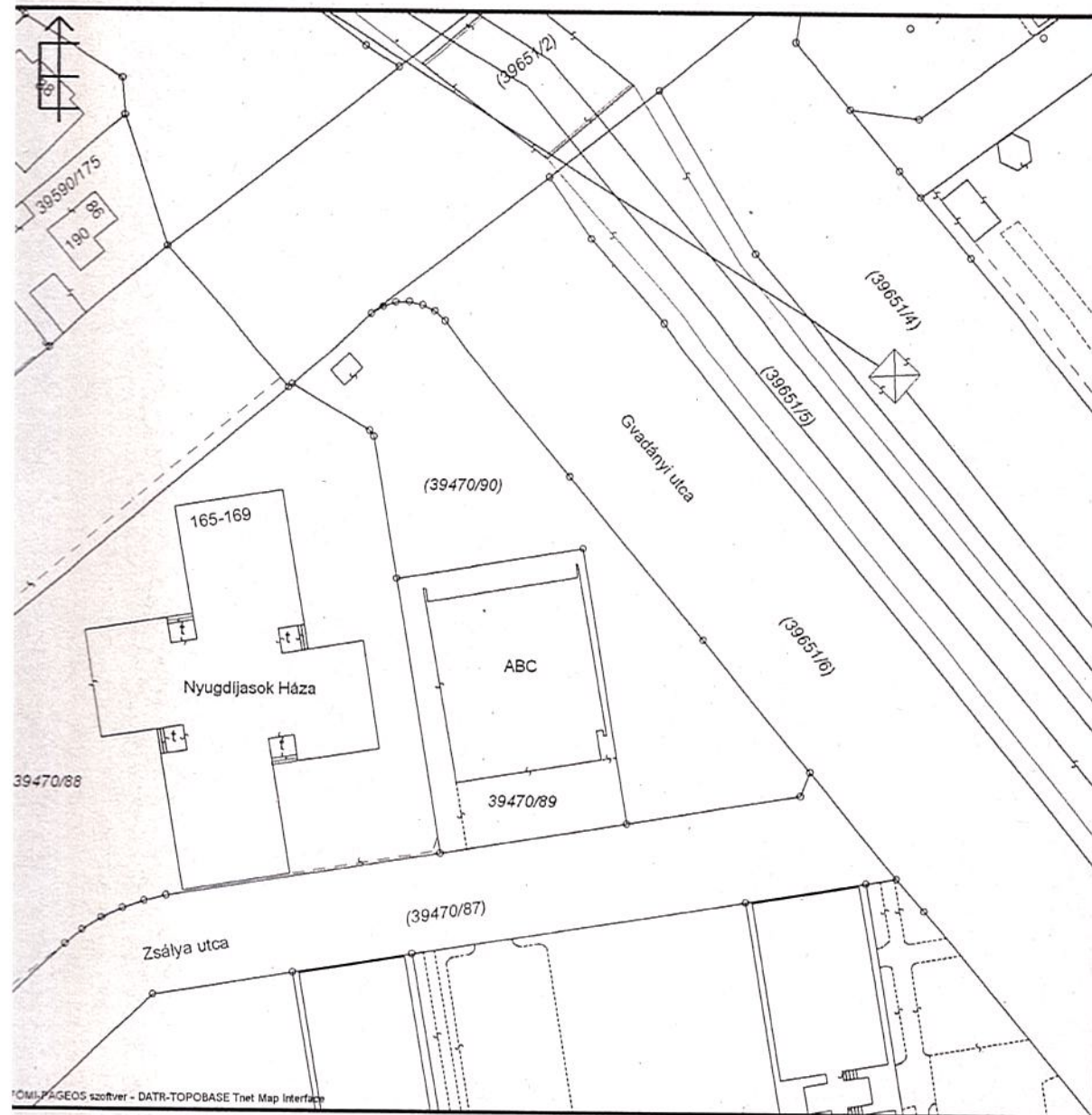
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.10.29 09:14:05

elyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 39470/90

Megrendelés szám: 9000/8066/2018

féretarány: 1 : 1000



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



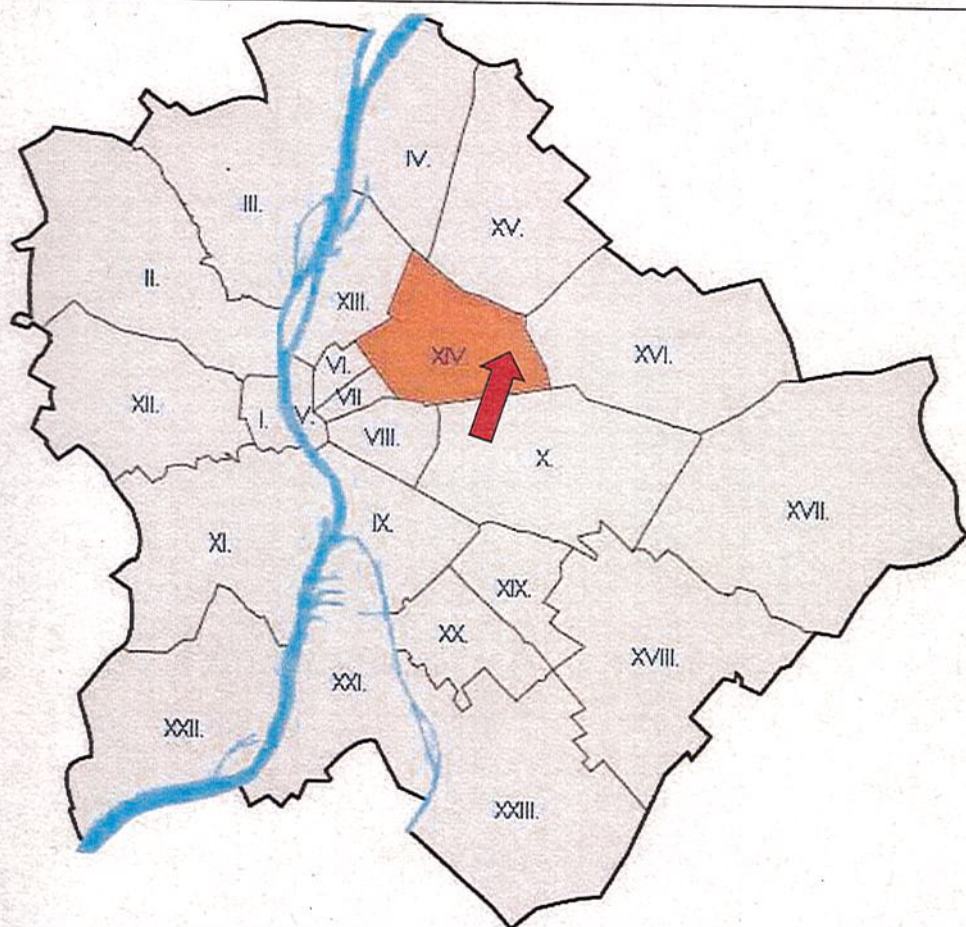
Ingatlan címe

Hrsz

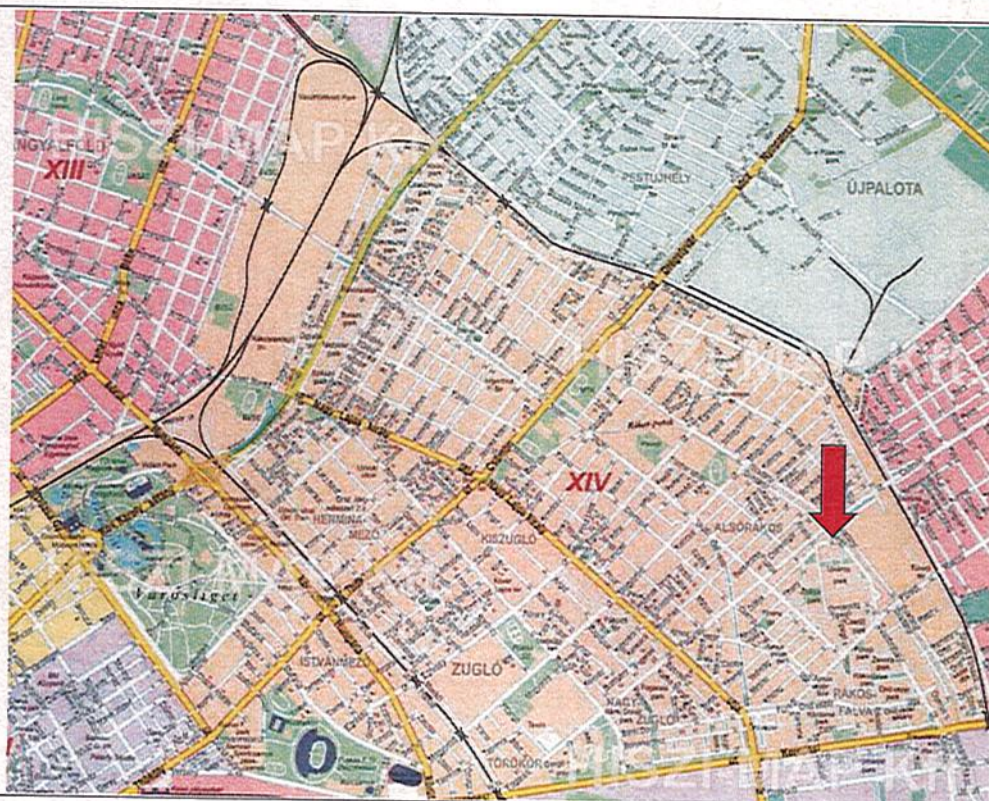
1144 Budapest XIV. ker. Csertő u. 22.

39470/89 és 39470/90

Budapest térkép



Kerület térkép





Ingatlan címe

1144 Budapest XIV. ker. Csertő u. 22.

Hrsz

39470/89 és 39470/90

### Térképrészlet



### Műholdkép





1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 39470/89 és 39470/90 hrsz.



Utcakép



Áruház homlokzat



Áruház homlokzat



Áruház homlokzat



Áruház homlokzat



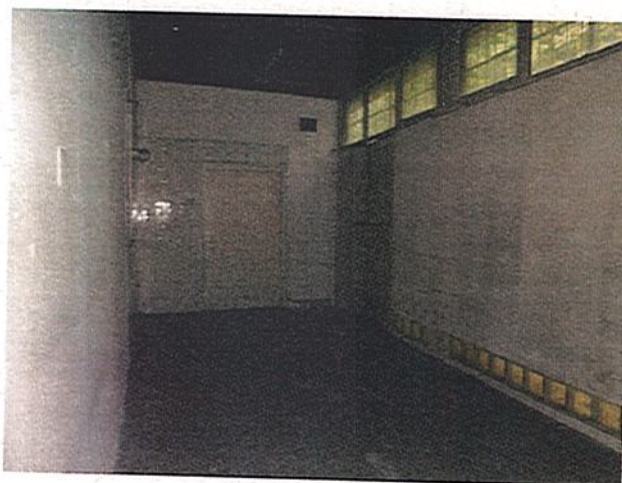
Áruház homlokzat



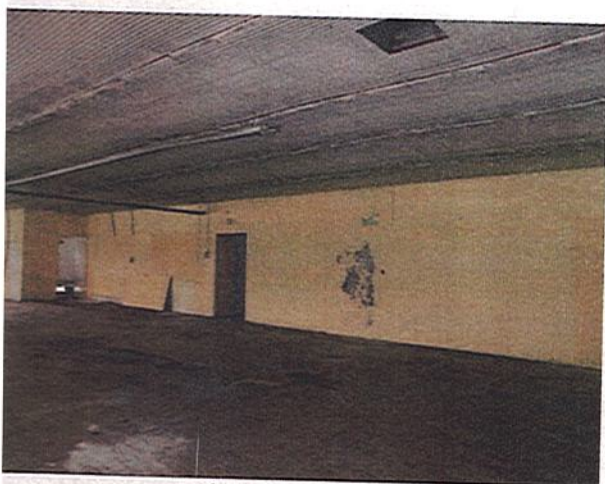
1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 39470/89 és 39470/90 hrsz.



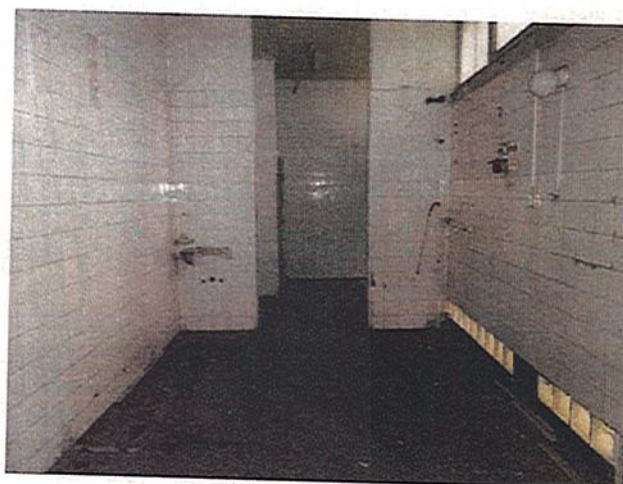
Áruház belső



Áruház belső



Áruház belső



Áruház belső



Áruház belső



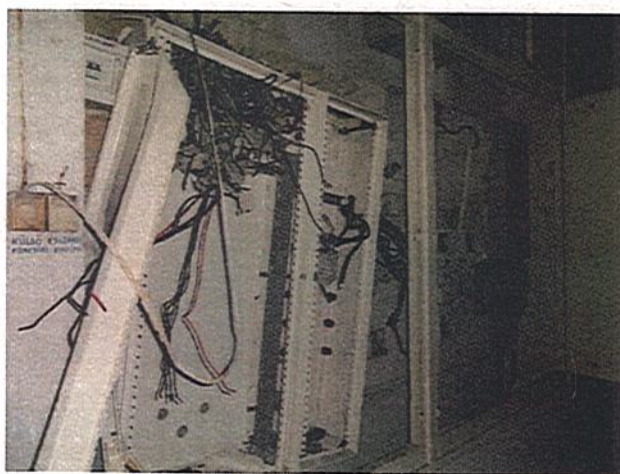
Áruház belső



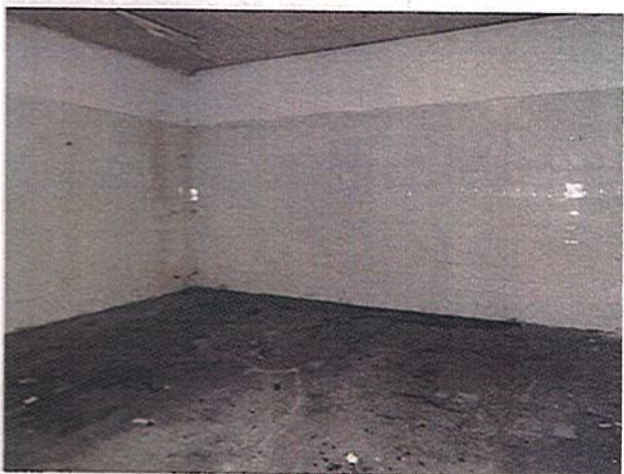
1140 Budapest XIV. ker. Csertő u. 39470/89 és 39470/90 hrsz.



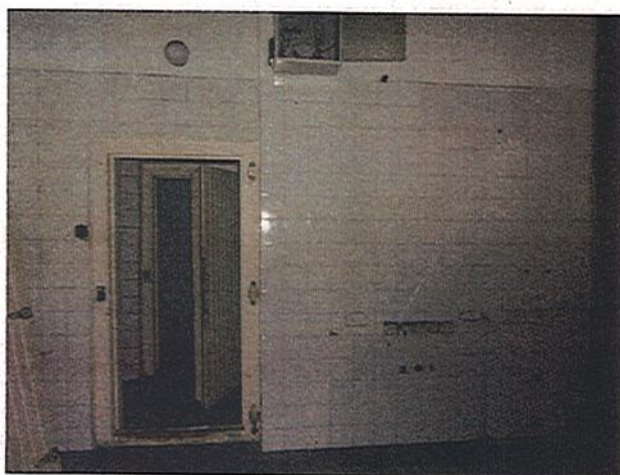
Áruház belső



Áruház belső



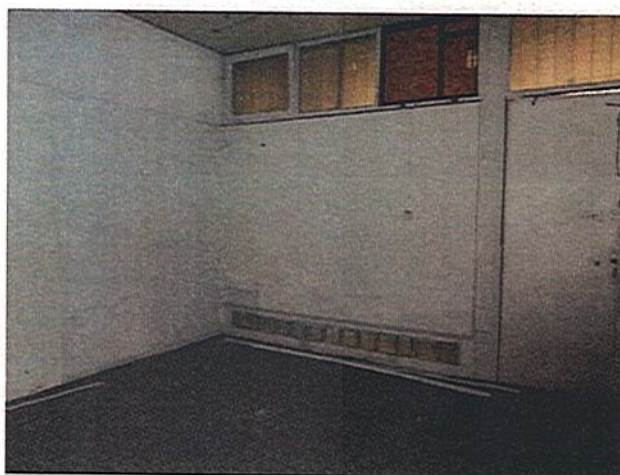
Áruház belső



Áruház belső



Áruház belső



Áruház belső