



\*1000329666588\*

ikt. szám: FPH070 /212 - 22 /2026

**Csatlós Csaba**

kmt+request-30090-8cbf9f26@kimittud.hu

**Tisztelt Csatlós Csaba!**

Hivatalomba 2026. június 01. napján beérkezett, a Budapest XIX. kerület, belterület 169171/4 helyrajzszámú ingatlannal kapcsolatos adatigényére válaszolva mellékeltem megküldöm a haszonbérleti szerződés 1., 2., 3/A. és 3/B. számú mellékleteit.

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) 30. § (3) bekezdése értelmében tájékoztatom az adatigényléssel kapcsolatos jogorvoslati lehetőségekről, miszerint a 31. § (5) bekezdése alapján a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz, mint Budapesten illetékes bírósághoz fordulhat, illetve jogsérelem esetén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11.) bejelentéssel élhet.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

dr. Szamadó Tamás  
főjegyző

## mellékletek:

1. számú melléklet: Bérlemények nevesítése
2. számú melléklet: Szakvélemény a haszonbérleti díj megállapításának alátámasztásáról
3. 3/A. számú melléklet: A megvalósult fejlesztésekről szóló adatszolgáltatás
4. 3/B. számú melléklet: Bérlemények leltára

| <b>Bérlemények</b> |           |  |              |   |
|--------------------|-----------|--|--------------|---|
| sorsz.             | hrs.      | cím  | terület (m2) | művelési ág megnevezés  |
| 1                  | 14129     | Batthyány téri Vásárcsarnok<br>(Budapest, I. ker. Batthyány tér 5-6.)  | 3 268        | kivett vásárcsarnok,<br>műemléki jelentőségű terület          |
| 2                  | 18075/9   | Flórián téri Üzletközpont<br>(Budapest, III. ker. Flórián tér 6-9.)  | 8 866        | kivett üzletház, udvar<br>régészetiileg védetté nyilvánítva   |
| 3                  | 18075/13  | Flórián téri Parkoló<br>(Budapest, III. ker. Flórián tér)  | 2 075        | kivett parkoló és járda                                       |
| 4                  | 18135/20  | Kórház utcai Vásárcsarnok<br>(Budapest, III. ker. Kórház u. 37-41.)  | 7 821        | kivett vásárcsarnok   |
| 5                  | 23152/181 | Római téri Üzletközpont<br>(Budapest, III. ker. Római tér 1.)  | 3 263        | kivett szolgáltatóház,<br>udvar                               |
| 6                  | 23152/15  | Szentendrei u. Üzletház<br>(Budapest, III. ker. Szentendrei út 155.)   | 1 999        | kivett játékterem   |
| 7                  | 34877     | Rákóczi téri Vásárcsarnok<br>(Budapest, VIII. ker. Rákóczi téri 7-9.)  | 5 334        | kivett vásárcsarnok,<br>műemlék, védett terület               |
| 8                  | 37056     | Vámház körüti Vásárcsarnok<br>(Budapest, IX. ker. Vámház krt. 1-3.)  | 10 442       | kivett vásárcsarnok,<br>műemlék, műemléki jelentőségű terület |
| 9                  | 38933/4   | Liget téri Üzletközpont<br>(Budapest, X. ker. Liget tér 1.)  | 4 593        | kivett udvar és<br>üzletközpont                               |
| 10                 | 3475/57   | Tétényi úti Üzletközpont<br>(Budapest, XI. ker. Tétényi u. 63.)  | 9 304        | kivett lakóház, udvar,<br>intézményi terület                  |
| 11                 | 4275/17   | Fehérvári úti Vásárcsarnok<br>(Budapest, XI. ker. Fehérvári u. 14-22.,<br>Kőrösy József utca 7-9., Október<br>Huszonharmadika u. 2-6.) | 8 685        | kivett vásárcsarnok   |

1. sz. melléklet: Bérlemények nevesítése

| sorsz. | hrsz.     | cím  | terület (m2) | művelési ág<br>megnevezés |
|--------|-----------|--|--------------|---------------------------|
| 12     | 31267/96  | Bosnyák téri Vásárcsarnok<br>(Budapest, XIV. ker. Csömöri út 9-11.)              | 12 702       | kivett vásártér           |
| 13     | 171190/62 | Nagysándor J. u. Üzletközpont<br>(Budapest, XX. ker.<br>Nagysándor J. u. 45-47.) | 3 400        | kivett üzlet, udvar       |
| 14     | 166906/87 | Használcikkpiac (Budapest, XIX. ker.<br>Nagykőrösi út 158.)                      | 16 498       | kivett piactér            |
| 15     | 169171/4  | Használcikkpiac Parkoló (Budapest,<br>XIX. Ker. Nagykőrösi út 158.)              | 4584/14250   | kivett telephely          |



Az értékelés azonosítója: F21Ú126

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága által üzemeltetett  
15 darab ingatlanról

Budapest, 2021. május 10.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 33 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

**TARTALOMJEGYZÉK**

|  |              |
|--|--------------|
| <b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b> | <b>2</b>     |
| <b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....</b>                      | <b>6</b>     |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....   | 6            |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk .....          | 6            |
| <b>2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>                  | <b>6</b>     |
| 2.1 Elhelyezkedés, környezet .....                         | 6            |
| 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok .....          | 7            |
| 2.3 Az ingatlanok jellemzői .....                          | 14           |
| 2.4 Ingatlanok területi adatai .....                       | 24           |
| 2.5 SWOT analízis .....                                    | 25           |
| <b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK .....</b>                       | <b>25</b>    |
| <b>4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE .....</b>                   | <b>28</b>    |
| 4.1 Haszonbérleti díj meghatározása .....                  | 28           |
| <b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA .....</b>                    | <b>31</b>    |
| <b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>                       | <b>32</b>    |
| <b>MELLÉKLETEK .....</b>                                   | <b>.....</b> |
| Gazdálkodási adatok .....                                  | .....        |
| Tulajdoni lapok .....                                      | .....        |

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága által üzemeltetett, Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6. szám alatti, 14129 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest III. ker., Flórián tér 6-9. szám alatti, 18075/9 hrsz.-ú „kivett üzletház, iroda”, Budapest III. ker., Flórián téren található, 18075/13 hrsz.-ú „kivett parkoló és járda”, Budapest III. ker., Kórház u. 37-41. szám alatti, 18075/20 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest III. ker., Római tér 1. szám alatti, 23152/181 hrsz.-ú „kivett szolgáltatóház, udvar”, Budapest III. ker., Szentendrei út 155. szám alatti, 23152/15 hrsz.-ú „kivett játékkerem”, Budapest VIII. ker., Rákóczi 7-9. szám alatti, 34877 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest IX. ker., Vámház krt. 1-3. szám alatti, 37056 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest X. ker., Liget tér 1. szám alatti, 38933/4 hrsz.-ú „kivett udvar és üzletközpont”, Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22. szám alatti, 4275/17 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest XI. ker., Tétényi út 63. szám alatti, 3475/57 hrsz.-ú „kivett lakóház, udvar, intézmény épület”, Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-11. szám alatti, 31267/96 hrsz.-ú „kivett vásártér”, Budapest XX. ker., Nagysándor József u. 45-47. szám alatti, 171190/62 hrsz.-ú „kivett üzlet, udvar”, Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158. szám alatti, 166906/87 hrsz.-ú „kivett piactér” és a Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158. szám alatti, 169171/4 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű ingatlanok értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

## A megbízás adatai

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Megbízó:                       | Budapest Főváros Önkormányzata   |
| Az értékelő neve:              | BFVK Zrt.  |
| Az értékelés kiadásának napja: | 2021. május 7.   |
| Az értékelés célja:            | A Budapest 14129 hrsz.-ú, a 18075/9 hrsz.-ú, a 18075/13 hrsz.-ú, a 18075/20 hrsz.-ú, a 23152/181 hrsz.-ú, a 23152/15 hrsz.-ú, a 34877 hrsz.-ú, a 37056 hrsz.-ú, a 38933/4 hrsz.-ú, a 4275/17 hrsz.-ú, a 3475/57 hrsz.-ú, a 31267/96 hrsz.-ú, a 171190/62 hrsz.-ú, a 166906/87 hrsz.-ú és a 169171/4 hrsz.-ú ingatlanok <b>haszonbérleti díjának meghatározása.</b> |
| Helyszíni szemle időpontja:    | Helyszíni szemlére a rendelkezésre álló idő szükségessége, az ingatlanok száma és egymástól való térbeni távolsága miatt nem került sor.   |
| Alkalmazott módszerek:         | Hozam alapú módszer  |

## Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

| Hrsz.   | Cím  | Terület (m <sup>2</sup> ) | Művelési ág megnevezés                                    | Tulajdonos, Tulajdoni hányad          | Ingatlan tényleges birtokosa Birtoklás jogcíme Használat kezdete   |
|---------|--|---------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 14129   | Batthyány téri Vásárcsarnok (Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.) | 3 268                     | kivett vásárcsarnok, műemléki jelentőségű terület         | Budapest Főváros Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, használat joga, 1993.<br><u>Bérlő:</u> SPAR Magyarországi Ker. Kft. 2003. |
| 18075/9 | Flórián téri Üzletközpont (Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.)   | 8 866                     | kivett üzletház, udvar, régészetiileg védetté nyilvánítva | Budapest Főváros Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, üzemeltető a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet szerint                          |

## VAGYONÉRTÉKELÉS

## CSAPI által üzemeltetett ingatlanok (15 darab)

|           |   |        |   |  |   |
|-----------|---|--------|---|--|---|
| 18075/13  | Flórián téri<br>Parkoló<br>(Budapest III.<br>ker., Flórián tér)                           | 2 075  | kivett parkoló<br>és járda  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, üzemeltető<br>a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet<br>szerint |
| 18135/20  | Kórház utcai<br>Vásárcsarnok<br>(Budapest III.<br>ker., Kórház u.<br>37-41.)              | 7 821  | kivett<br>vásárcsarnok  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 23152/181 | Római téri<br>Üzletközpont<br>(Budapest, III.<br>ker. Római tér 1.)                       | 3 263  | kivett<br>szolgáltatóház,<br>udvar  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, üzemeltető<br>a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet<br>szerint |
| 23152/15  | Szentendrei u.<br>Üzletház<br>(Budapest III.<br>ker., Szentendrei<br>út. 155.)            | 1 999  | kivett<br>játéktér  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, üzemeltető<br>a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet<br>szerint |
| 34877     | Rákóczi téri<br>Vásárcsarnok<br>(Budapest VIII.<br>ker., Rákóczi tér<br>7-9.)             | 5 334  | kivett<br>vásárcsarnok,<br>műemlék,<br>védett terület                     | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 37056     | Vámház körüti<br>Vásárcsarnok<br>(Budapest IX.<br>ker., Vámház krt.<br>1-3.)              | 10 442 | kivett<br>vásárcsarnok,<br>műemlék,<br>műemléki<br>jelentőségű<br>terület | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 38933/4   | Liget téri<br>Üzletközpont<br>(Budapest X.<br>ker., Liget tér 1.)                         | 4 593  | kivett udvar és<br>üzletközpont   | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 4275/17   | Fehérvári úti<br>Vásárcsarnok<br>(Budapest XI.<br>ker., Fehérvári út<br>14-22.)           | 8 685  | kivett<br>vásárcsarnok  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 3475/57   | Tétényi úti<br>Üzletközpont<br>(Budapest XI.<br>ker., Tétényi út.<br>63.)                 | 9 304  | kivett lakóház,<br>udvar,<br>intézmény<br>épület                          | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, üzemeltető<br>a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet<br>szerint |
| 31267/96  | Bosnyák téri<br>Vásárcsarnok<br>(Budapest XIV.<br>ker., Csömöri út<br>9-11.)              | 12 702 | kivett vásártér   | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, használat<br>joga, 1993.                               |
| 171190/62 | Nagysándor J. u.<br>Üzletközpont<br>(Budapest XX.<br>ker.,<br>Nagysándor J. u.<br>45-47.) | 3 400  | kivett üzlet,<br>udvar  | Budapest Főváros<br>Önkormányzata<br>1/1 | <u>Tényleges birtokos:</u> Fővárosi<br>Önkormányzat Csarnok és<br>Piac Igazgatósága, üzemeltető<br>a 37/1994. Főv. Kgy. rendelet<br>szerint |

## VAGYONÉRTÉKELÉS

CSAPI által üzemeltetett ingatlanok (15 darab)

|           |   |        |                  |  |   |
|-----------|---|--------|------------------|--|---|
| 166906/87 | Használcikkpiac<br>(Budapest XIX.<br>ker., Nagykőrösi<br>út. 158.)            | 16 498 | kivett piactér   | Fővárosi<br>Önkormányzat<br>Csarnok és Piac<br>Igazgatóság<br>1/1        | <u>Tényleges birtokos és<br/>tulajdonos: Fővárosi<br/>Önkormányzat Csarnok és<br/>Piac Igazgatósága.</u>  |
| 169171/4  | Használcikkpiac<br>Parkoló<br>(Budapest, XIX.<br>ker., Nagykőrösi<br>út 158.) | 14 249 | kivett telephely | Fővárosi<br>Önkormányzat<br>Csarnok és Piac<br>Igazgatóság<br>4584/14250 | <u>Tényleges birtokos és<br/>tulajdonos:<br/>Fővárosi Önkormányzat<br/>Csarnok és Piac Igazgatósága<br/>4584/14250 tulajdon illetőség:<br/>Centrál Kőrös Kft. 100/14250<br/>tulajdon illetőség:<br/>Centrál Kőrös Kft. 9566/14250<br/>tulajdon illetőség)</u> |

## Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az értékelt ingatlanok együttes éves  
haszonbérleti díja, 2021. évre indexált bevételből  
számítva, kerekítve:

**32 400 000 Ft + áfa,**  
azaz harminckétfélmillió-négyszázezer forint + áfa

## A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte tárgyi ingatlanok éves haszonbérleti díjának meghatározása.

**Jelen értékelésben Megbízó adatszolgáltatására alapozva azt vizsgáltuk, hogy az ingatlanokat üzemeltető cég a bevételeiből mennyit tud a működéséhez szükséges nem saját tulajdonú ingatlanok bérleti díjára fordítani.**

Az ingatlanokat a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága egy központi gazdasági társaságként üzemelteti, ezért az ingatlanokra vonatkozó egyes bevételi és költség elemek egymástól nem minden esetben különíthetők el, ezért az értékelt ingatlanok gazdasági adatait együtt vizsgáltuk, az ingatlancsoportra egy haszonbérleti díjat határoztunk meg Megbízó adatszolgáltatására alapozva.

Számításaink alapján kijelenthetjük, hogy az üzemeltető cég bevételének 1%-át tudja haszonbérleti díjra fordítani.

Tekintettel arra, hogy a 2020-2021-es évre vonatkozóan nem rendelkezünk bevételi adatokkal, ezért a 2019-es bevételi adatokat indexáltuk (KSH fogyasztói árindex, MNB inflációs várakozások) a 2021-es évre, figyelembe véve a 2017-2019 között adatokból becsült növekedési ütemet.

**Budapest, 2021. május 10.**



Ellenőrizte:



Fekésházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta megbízta társaságunkat a tárgyban szereplő ingatlanok hasznóbérelti díjának meghatározásával.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapokat, 2017-2019-es időszakra vonatkozó működési adatokat

#### **Helyszíni szemle:**

Az értékbecslést megelőzően helyszíni szemlére a rendelkezésre álló idő szűkössége miatt, az ingatlanok száma és térbeli elhelyezkedése miatt nem került sor.

## 2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

| Hrsz.     | Cím   | Elhelyezkedés  | Közlkedési kapcsolat                           |
|-----------|---|--|--|
| 14129     | Batthyány téri Vásárcsarnok<br>(Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.) | Frekventált, dunaparti, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet. | Kiváló: hév, metró, villamos és buszmegálló    |
| 18075/9   | Flórián téri Üzletközpont<br>(Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.)   | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.            | Jó: villamos és buszmegálló                    |
| 18075/13  | Flórián téri Parkoló<br>(Budapest III. ker., Flórián tér)             | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.            | Jó: villamos és buszmegálló                    |
| 18135/20  | Kórház utcai Vásárcsarnok<br>(Budapest III. ker., Kórház u. 37-41.)   | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.            | Jó: villamos és buszmegálló                    |
| 23152/181 | Római téri Üzletközpont<br>(Budapest, III. ker. Római tér 1.)         | Kiváló lakóövezeti környezet.  | Jó: hév és buszmegálló                         |
| 23152/15  | Szentendrei u. Üzletház<br>(Budapest III. ker., Szentendrei út. 155.) | Kiváló lakóövezeti környezet.  | Jó: hév és buszmegálló                         |
| 34877     | Rákóczi téri Vásárcsarnok<br>(Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7-9.)  | Frekventált lakó- és kereskedelmi környezet.                         | Jó: metró és villamosmegálló                   |
| 37056     | Vámház körúti Vásárcsarnok<br>(Budapest IX. ker., Vámház krt. 1-3.)   | Frekventált, dunaparti, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet. | Kiváló: metró, villamos, trolis és buszmegálló |

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
| 38933/4   | Liget téri Üzletközpont<br>(Budapest X. ker., Liget tér 1.)                   | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.          | Kiváló:<br>vonat, villamos, és buszmegálló |
| 4275/17   | Fehérvári úti Vásárcsarnok<br>(Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.)        | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.          | Kiváló:<br>metró, villamos és buszmegálló  |
| 3475/57   | Tétényi úti Üzletközpont<br>(Budapest XI. ker., Tétényi út. 63.)              | Frekventált, lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.          | Kiváló:<br>metró, villamos és buszmegálló  |
| 31267/96  | Bosnyák téri Vásárcsarnok<br>(Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-11.)           | Kiváló lakóövezeti környezet.                                      | Jó:<br>villamos és buszmegálló             |
| 171190/62 | Nagysándor J. u. Üzletközpont<br>(Budapest XX. ker., Nagysándor J. u. 45-47.) | Kiváló lakó-, kereskedelmi és intézményi környezet.                | Jó:<br>villamos és buszmegálló             |
| 166906/87 | Használcikkpiac<br>(Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út. 158.)                  | Közvetlen autópálya melletti, logisztikai, kereskedelmi környezet. | Átlagos:<br>buszmegálló                    |
| 169171/4  | Használcikkpiac Parkoló<br>(Budapest, XIX. ker., Nagykőrösi út 158.)          | Közvetlen autópálya melletti, logisztikai, kereskedelmi környezet. | Átlagos:<br>buszmegálló                    |

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

### 2.2.1 Budapest I. ker., 14129 hrsz.

|  |  |
|--|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>1011 Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.</b>   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1011 Budapest I. ker., Batthyány tér 5.  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>14129</b>   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett vásárcsarnok  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Vásárcsarnok   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 3269 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 6 902 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 5 669 m <sup>2</sup>   |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan  |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Műemléki jelentőségű terület<br>Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br>VezetékJog az ingatlan 6 m <sup>2</sup> nagyságú területére – ELMŰ Hálózati Kft.<br>Elővásárlási jog – Magyar Állam |

### 2.2.2 Budapest III. ker., 18075/9 hrsz.

|   |  |
|---|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>             | <b>1035 Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.</b> |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b> | 1035 Budapest III. ker., Kórház utca             |

|  |   |
|--|---|
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>18075/9</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett üzletház, udvar  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Üzletközpont  |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 8 866 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 21 092 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 9 703 m <sup>2</sup>   |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Régészetiileg védetté nyilvánítva.<br>VezetékJog 18 m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan – ELMŰ Hálózati Kft.<br>VezetékJog 15 m <sup>2</sup> területre – FŐTÁV Zrt. |

## 2.2.3 Budapest III. ker., 18075/13 hrsz.

|  |   |
|--|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>Budapest III. ker., Flórián tér</b>  |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | Budapest III. ker., belterület 18075/13 hrsz.   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>18075/13</b>   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett parkoló és járda   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Flórián téri Parkoló  |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 2 075 m <sup>2</sup>  |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | VezetékJog – Budapesti Elektromos Művek Rt.<br>– a T-75774 ttszámú térrajz alapján a 18075/1 hrsz megosztva 18075/12 hrsz-ra 4 ha 936 m <sup>2</sup> -rel és 18075/13 hrsz-ra 2 075 m <sup>2</sup> -rel.<br>VezetékJog m <sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan – ELMŰ Hálózati Kft. |

## 2.2.4 Budapest III. ker., 18135/20 hrsz.

|  |  |
|--|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>1035 Budapest III. ker., Kórház u. 37-41.</b>   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1035 Budapest III. ker., Szél u. 2-4.  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>18135/20</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett vásárcsarnok  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Vásárcsarnok   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 7 821 m <sup>2</sup>   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 4 592 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 2 381 m <sup>2</sup>   |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan  |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br>– a T-38426 ttszámú térrajz szerinti le és hozzájegyzést követően a 18135/11 hrsz-u ingatlan megosztásra került a 18135/20 hrsz-re 7823 m <sup>2</sup> területtel és a 18135/21 hrsz-u ingatlanra 785 m <sup>2</sup> területtel |

Vezetékjog összesen 305 m<sup>2</sup> nagyságú területre – ELMŰ Hálózati Kft.  
Vezetékjog 22 m<sup>2</sup> területre – FŐTÁV Zrt.

## 2.2.5 Budapest III. ker., 23152/181hrsz.

|   |   |
|---|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                     | <b>1031 Budapest III. ker., Római tér 1.</b>  |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>         | 1031 Budapest III. ker., Római tér  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                 | <b>23152/181</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>         | Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                     | Kivett szolgáltatóház, udvar  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                            | Üzletközpont  |
| <b>Telek területe:</b>                                  | Teljes: 3 263 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>              | Bruttó alapterület: 2 524 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 2 291 m <sup>2</sup>  |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                         | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b> | Vezetékjog 1 m <sup>2</sup> területre – FŐTÁV Zrt.<br>Vezetékjog összesen 18 m <sup>2</sup> nagyságú területre – ELMŰ Hálózati Kft. |

## 2.2.6 Budapest III. ker., 23152/15 hrsz.

|   |  |
|---|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                     | <b>1031 Budapest III. ker., Szentendrei út 155.</b>                            |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>         | 1031 Budapest III. ker., Szentendrei út  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                 | <b>23152/15</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>         | Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                     | Kivett játéktér  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                            | Üzletház   |
| <b>Telek területe:</b>                                  | Teljes: 1 999 m <sup>2</sup>   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>              | Bruttó alapterület: 183 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 183 m <sup>2</sup> |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                         | Teljes ingatlan  |
| <b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b> | Vezetékjog 106 m <sup>2</sup> területre – ELMŰ Hálózati Kft.                   |

## 2.2.7 Budapest VIII. ker., 34877hrsz.

|   |   |
|---|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                     | <b>1084 Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7-9.</b>                                   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>         | 1084 Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7.  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                 | <b>34877</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>         | Budapest Főváros Önkormányzata 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                     | Kivett vásárcsarnok   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                            | Vásárcsarnok  |
| <b>Telek területe:</b>                                  | Teljes: 5 334 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>              | Bruttó alapterület: 11 730 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 3 351 m <sup>2</sup> |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                         | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b> | Védett terület<br>Műemlék MJ 15658  |

Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága

### 2.2.8 Budapest IX. ker., 37056 hrsz.

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>1093 Budapest IX. ker., Vámház körút 1-3.</b>  |   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1093 Budapest IX. ker., Vámház körút 1-3.   |   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>37056</b>  |   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Budapest Fővárosi Önkormányzat 1 / 1  |   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett vásárcsarnok   |   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Vásárcsarnok  |   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 10 442 m <sup>2</sup>   |   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 26 473 m <sup>2</sup>   | Bérbeadható terület: 8 299 m <sup>2</sup> |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Műemlék<br>Műemléki jelentőségű terület<br>Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br>VezetékJog összesen 8 m <sup>2</sup> területre – ELMŰ Hálózati Kft.<br>Közérdekű használati jog. A 1118103-1 számú EOMA pontja által elfoglalt területre. A jog gyakorlója Budapest Főváros Kormányhivatala. – Magyar Állam |   |

### 2.2.9 Budapest X. ker., 38933/4 hrsz.

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>1102 Budapest X. ker., Liget tér 1.</b>  |   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1102 Budapest X. ker., Liget tér  |   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>38933/4</b>  |   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1   |   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett udvar és üzletközpont  |   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Üzletközpont  |   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 4 593 m <sup>2</sup>  |   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 6 446 m <sup>2</sup>  | Bérbeadható terület: 4 175 m <sup>2</sup> |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | – a T-79133 sz. térrajz alapján a 38933/2 hrsz. megozstva 38933/3 és 38933/4 helyrajzi számú ingatlanokra.<br>Kisajátítási eljárás megindítása az 5134/1971.III.24 beadvány rangsorában. – Fővárosi V. ker. Tanácsvb.<br>Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br>VezetékJog 17 m <sup>2</sup> területre – ELMŰ Hálózati Kft.<br>VezetékJog 8 m <sup>2</sup> területre – Budapest Távhőszolgáltató Zrt. |   |

### 2.2.10 Budapest XI. ker., 4275/17 hrsz.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>             | 1117 Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.   |  |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b> | 1117 Budapest XI. ker., OktóberHuszonharmadika utca 2-6.<br>1117 Budapest XI. ker., Kőrösy József utca 7-9. |  |

|  |  |
|--|--|
|  | 1117 Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>4275/17</b>   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett vásárcsarnok  |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Vásárcsarnok   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 8 685 m <sup>2</sup>   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 11 841 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 3 116 m <sup>2</sup>  |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan  |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | <p>Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br/> – a T-63714 ttsz. térrajz alapján a 4275/17, és a 4275/18 hrsz-ú ingatlan egyesítve a 4275/17 hrsz alatt, a) alatt esik a 4275/11 hrsz-ú ingatlanhoz 204 m<sup>2</sup>, és a b) alatt esik a 4275/11 hrsz-hoz 66 m<sup>2</sup>. Így az ingatlan területe 8685 m<sup>2</sup> lesz. Átjárási szolgalmi a jog a 4275/22 és a 4275/23 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára a vázrajzon megjelölt területre.</p> <p>Vezetékgjog az ingatlan 7 m<sup>2</sup> nagyságú területére. – Budapesti Távhőszolgáltató Rt.</p> <p>Vezetékgjog összesen az ingatlan 283 m<sup>2</sup> nagyságú területére – ELMŰ Hálózati Kft.</p> |

**2.2.11 Budapest XI. ker., 3475/57 hrsz.**

|  |   |
|--|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | <b>1116 Budapest XI. ker., Tétényi út 63.</b>   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1116 Budapest XI. ker., Tétényi út  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | <b>3475/57</b>  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett lakóház, udvar, intézmény épület   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Üzletközpont  |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 9 304 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 13 539 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 7 928 m <sup>2</sup>   |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | <p>– a T-28119 ttsz. térrajz alapján egyesítve a 3475/54, 3475/55 és a 3475/56 helyrajzi számú ingatlanokkal, valamint a 3475/53 hrszámú ingatlan területéből 3535 nm ide átjegyezve.</p> <p>Vezetékgjog összesen az ingatlan 220 m<sup>2</sup> nagyságú területére – ELMŰ Hálózati Kft.</p> <p>Vezetékgjog 192 m<sup>2</sup> területre – Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.</p> |

**2.2.12 Budapest XIV. ker., 31267/96 hrsz.**

|   |  |
|---|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>             | <b>1140 Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-10.</b>     |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b> | 1140 Budapest XIV. ker., Bosnyák tér 031267/96 hrsz. |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                         | <b>31267/96</b>                                      |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b> | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1                          |

|  |   |
|--|---|
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett vásártér   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Vásárcsarnok  |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 12 702 m <sup>2</sup>   |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 7 806 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 3 229 m <sup>2</sup>  |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Használat joga – Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága<br>VezetékJog összesen 229 m <sup>2</sup> nagyságú területre – ELMŰ Hálózati Kft. |

## 2.2.13 Budapest XX. ker., 171190/62 hrsz.

|  |   |
|--|---|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | 1201 Budapest XX. ker., Nagysándor József utca 45-47.   |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | 1201 Budapest XX. ker., Nagysándor József utca 45-47.   |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | 171190/62   |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat 1 / 1   |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett üzlet, udvar   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Üzletközpont  |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 3 400 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 1 590 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 1 314 m <sup>2</sup>  |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan   |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | – a T-70730 ttsz. térrajz alapján a 171190/42 hrsz-ú ingatlan megosztva 171190/62-63 hrsz-ú ingatlanokra és ide visszajegyezve a 171190/62 hrsz-ú ingatlan 3400 m <sup>2</sup> -rel.<br>VezetékJog 91 m <sup>2</sup> területre – FŐTÁV Zrt.<br>VezetékJog 127 m <sup>2</sup> területre – ELMŰ Hálózati Kft. |

## 2.2.14 Budapest XIX. ker., 166906/87 hrsz.

|  |  |
|--|--|
| <b>Ingatlan természetbeni címe:</b>                      | 1194 Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158.  |
| <b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>          | Budapest XIX ker., Belterület 166906/87 hrsz.  |
| <b>Helyrajzi száma:</b>                                  | 166906/87  |
| <b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>          | Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Ig. 1 / 1  |
| <b>Megnevezése:</b>                                      | Kivett piactér   |
| <b>Funkció a valóságban:</b>                             | Piac   |
| <b>Telek területe:</b>                                   | Teljes: 16 498 m <sup>2</sup>  |
| <b>Épületek / helyiségek alapterülete:</b>               | Bruttó alapterület: 5 675 m <sup>2</sup> Bérbeadható terület: 4 451 m <sup>2</sup>   |
| <b>Értékelt ingatlanrészek:</b>                          | Teljes ingatlan  |
| <b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b> | Vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése iránti kérelem – Budapest Főváros Önkormányzata<br>– a T-71267 tételszámú térrajz szerint a 166906/69 hrsz-ot 6 ha 1054 m <sup>2</sup> -t megosztottam, 166906/86 hrsz-ra 4621 m <sup>2</sup> , 166906/87 hrsz-ra 1 ha 6500 m <sup>2</sup> , valamint 166906/88 hrsz-ra 3 ha 9933 m <sup>2</sup> területekre.<br>VezetékJog összesen 457 m <sup>2</sup> nagyságú területre – ELMŰ Hálózati Kft. |



### 2.3 Az ingatlanok jellemzői

- **Budapest I. ker., 14129 hrsz.**  
1011 Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.



A vásárcsarnok helyén a 19. század végéig barokk házak sorakoztak, köztük délen a postaház, ahonnan a gyorskocsik indultak, északon pedig „A Barna Oroszlánhoz” címzett fogadó, amelyet 1833 után tímárműhellyé alakítottak át.

A VI. számú fővárosi vásárcsarnok 1900 és 1902 között épült. Terveit Klunzinger Pál készítette a Székesfővárosi Mérnöki Hivatalban, aláírói Krátky János, Máltás Hugó és Heuffel Andor voltak. Acélszerkezetű tetejét a Schlick-gyár építette. Elkészültekor a tető egységes teret fedett le, csak oldalt helyezkedtek el galériák. Az 1970-es évekig az épület galériáján működött a nagybani virágpiac. 1974 és 1976 között Kangyal Miklós terve alapján szintmegosztással kétszintes bevásárlóközponttá alakították. Az emeleten Közért áruházat hoztak létre, a földszinten elől pedig kisebb élelmiszerboltok kaptak helyet. Némi piac jellegű rész csak az árkádok alatt maradt meg, ahol zöldség- és gyümölcskereskedők voltak.

Utolsó felújítására 2003-ban került sor, amit követően 15 évre a Spar kereskedelmi vállalat vette bérbe. A földszinten Spar élelmiszerüzlet, az emeleten pedig kisebb boltok és ügyfélszolgálati irodák kaptak helyet. Az árkádokat megszüntették, helyükön bankot és éttermet alakítottak ki.

- **Budapest III. ker., 18075/9 hrsz. és 18075/13 hrsz.**  
1035 Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.

**FLÓRIÁN TÉRI  
ÜZLETKÖZPONT**

1033 Budapest,  
Flórián tér 6-9.

**Telefonszám**  
+36 1 439-3810

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

**Nyitvatartás**  
H – P 07.00 – 19.00  
Sz 07.00 – 14.00  
V Zárva


Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés INGYENES!

**Megközelíthető:**

**Buszok:**  
800, 81, 820, 830, 840, 8494,  
8538, 137, 218, 237, 9, 109, 111


**Villamosok:**  
1, 17



**Parkolás:**

H-P 7:00 – 20:00 400.-Ft/óra  
H-P 20:00 – 7:00 200.-Ft/óra  
SZ-V 7:00 – 14:00 400.-Ft/óra  
SZ-V 14:00 – 7:00 200.-Ft/óra  
Parkolás a közterületen  
265.-Ft/óra

**Vezető felügyelő:**  
Lakatos Szilárd



A Flórián téri üzletközpont építését 1973-ban kezdték meg, azonban még ez év nyarán akadályba ütköztek az építésszek; az alapok kiásása során az aquincumi légiótábor parancsnoki épületének díszkapujának maradványaira bukkantak. A régészek tiltakozása ellenére az építkezés nem állt le, egy kis rész kivételével a megmaradt falakat elpusztították (egy részét fel is robbantották).

Az üzletközpontot Töröcsik Sándor, a Lakóterv építészmérnöke tervezte. Az áruházat 1976. június 30-án, Magyarország első bevásárlóközpontjaként avatták fel. A beruházás akkori áron 440 millió forintba került, az áruház alapterülete 19 000 négyzetméter volt, az árufeltöltés áruszállító alagúton keresztül történt, ahonnan 15 teherlifttel tudták az árukat az üzletekbe felszállítani. Az áruházban légkondicionáló berendezés is működött. Az üzletközpont megnyitásakor 25 üzlet működött benne.

Az épület a 2010-es évek elején rekonstrukción esett át, felújítását 2012-ben fejezték be. A többi egykori állami nagyáruházakhoz képest a Flórián téri üzletközpontnak nagy parkolója van (18075/13 hrsz.), és mivel a közelben nincs komoly konkurens, így a környező lakótelep lakóira stabilan számíthat.

- **Budapest III. ker., 18135/20 hrsz.**  
1035 Budapest III. ker., Kórház u. 37-41.

**KÓRHÁZ UTCAI  
VÁSÁRCSARNOK**

1035 Budapest,  
Kórház utca 37-41.

**Telefonszám**  
+ 36 1 386 8700  
+ 36 1 250 3347

vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi@csapi.hu

**Nyitvatartás**  
H: 07.00 – 16.00  
K – F: 06.00 – 18.00  
S: 06.00 – 14.00  
V: Zárva

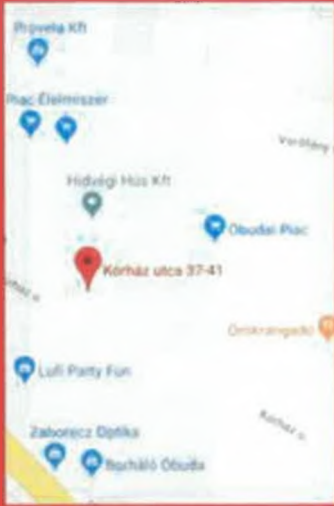
Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!


A belépés **INGYENES!**

**Megközelíthető:**

Villamosok:  
1, 17

Buszok:  
800, 820, 830, 840,  
9, 11, 169





**Parkolás:**  
A környező utcákban (265 Ft/óra)

**Vezető felügyelő:**  
Lakatos Szilárd

Az 1920-30-as évek fordulóján telepedett meg a Kórház utcában az óbudai piac, a '30-as években az árusok számára már fedett üzletekkel, a lezárhatóságot szolgáló kovácsoltvas kapukkal. A 40-es években ezen kívül egy ovális alaprajzú épület létesült, különböző árusok és szolgáltatók számára, az előtte lévő üres területet pedig hétvégeken a kofák asztalai töltötték be. Ezt a nagyrészt szabadtéri piacot az 1980-90-es években alakították át a mai, kilenc egybefüggő nyeregterével teljesen lefedett, 5 000 négyzetméteres zárt csarnokszerű épületté (tervezők: Halmos György és Tihanyi Judit). Az építkezés I. üteme (a Vihar utcai fele) 1985-ben lett kész, a II. üteme (az előbbi építmény udvarrészének fedése) 1993-ban, míg az utolsó, III. üteme (a Szél utca felőli rész) 1997-ben. 1995-ben Betonépítészeti díjat kapott az épület.

Az Óbuda központjában fekvő piac szerves részét alkotja a harmadik kerületnek. Húsosok, zöldségesek, savanyúságárusok állandó üzlethelyiség-bérlőként kapnak itt helyet, a piac középső részében pedig az őstermelők találhatóak. Az 1980-as években épült csarnok a kerület leginkább ajánlott vásárlási lehetősége: az áruválaszték bőséges, az árusok kedvesek, az árak barátságosak.

- **Budapest III. ker., 23152/15 hrsz.**  
1031 Budapest III. ker., Szentendrei út 155.

### SZENTENDREI ÚTI ÜZLETHÁZ

1031 Budapest,  
Szentendrei út 155.

**Telefonszám**  
+36 1 388 8700  
+36 1 250 3347

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

**Nyitvatartás**  
K-P 10.00 – 19.00  
SZ 10.00 – 14.00  
V-H zárva

Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés INGYENES!

**Megközelíthető:**

Buszok:  
34, 106, 134, 923, 934  
hév: H5





- **Budapest VIII. ker., 34877 hrsz.**  
1084 Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7-9.

### RÁKÓCZI TÉRI VÁSÁRCSARNOK

1084 Budapest,  
Rákóczi tér 7-9.

**Telefonszám**  
+36 1 476-3921

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu


**Nyitvatartás**  
H 06.00 – 16.00  
K – P 06.00 – 18.00  
Sz 06.00 – 13.00  
V Zárva


Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés INGYENES!

**Megközelíthető:**

Villamos: 4-6  
Metró: M4





A Rákóczi téri vásárcsarnok a másodikként épült fel a nagy budapesti vásárcsarnokok között a VIII. kerületben, helyére javaslatot 1890-ben Czigler Győző műegyetemi tanár tett. Építési ideje 1894, tervezői Rozinay István és Klunzinger Pál voltak. A csarnok 1897-ben nyílt meg a vásárlók előtt.

Az átadása utáni időben a Rákóczi tér felőli főbejáraton lovaskocsival is be lehetett hajtani a csarnokba, így könnyítve meg a lerakodást. A csarnok belsejében 4 és 6 m<sup>2</sup>-es árudák kerültek kialakításra, összesen 375 állandó és 55 ideiglenes áruda. A pincét raktározásra használták, a sarokpavilonokban pedig áruvizsgáló, rendőr, csarnokfelügyelet, elsősegélyhely és vendéglők kaptak helyet. Felettük bérlakások voltak.

1936-ra olyan alacsonnyá vált a csarnok forgalma, hogy tervbe vették bezárását, illetve annak uszodává való átalakítását, azonban ezek a tervek később nem valósultak meg. 1988 május 6-án az épület pedig leégett. A vásárcsarnokot nem bontották el, hanem Tokár György és Hidasi György építészek tervei alapján felújították, majd 1991. július 25-én ismét megnyitották.

Ez az intézmény volt a névadója a 2012-ben létrehozott új józsefvárosi városrésznek, a Csarnok negyednek.

- **Budapest IX. ker., 37056 hrsz.**  
1093 Budapest IX. ker., Várház körút 1-3.

**NAGYCSARNOK**

1093 Budapest,  
Várház körút 1-3.

**Telefonszám**  
+36 1 366-3300

**Vezetőség e-mail címe**  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

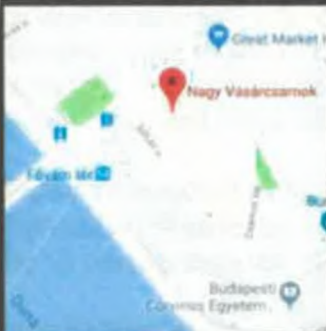
**Nyitvatartás**  
H 06.00 - 17.00  
K - P 06.00 - 18.00  
Sz 06.00 - 15.00  
V Zárva

**Munkaszüneti napok**  
Munkaszüneti napokon ZÁRVA!

**A belépés INGYENES!**


**Megközelíthető:**

Villamosok: 47, 47B, 48, 49, 2  
Trolibusz: 83  
Buszok: 15, 115  
Metró: M4



**Parkolás:**  
A környező utcákban (Sóház utca, Pipa utca, Csarnok tér, Meininger Hotel)

**Vezető felügyelő:**  
Pál S. Miklós



A XIX. század végén Budapesten már több mint félmillióan éltek. A vidékről a városba áramló tömeg különféle igényeit infrastrukturális fejlesztésekkel kellett kiszolgálni: ebben az időszakban alakult ki a város arculatát máig meghatározó útszerkezet, ekkoriban épültek a Nagykörút és az Andrassy út bérházai, a Margit- és az Erzsébet híd, ezidőtájt kezdtek el szaporodni a kávéházak, mulatók, mozik és színházak.

A századfordulón a fővárosnak 44 piaca volt, amelyeken 4-8 ezer árus kínálta portékáját. A piacok túlnyomó részén nem volt víz, egymás mellett árulták az állatokat és az élelmiszereket, a higiéniai állapotok meg sem közelítették a tisztiorvosi előírásokat. Elsősorban ezeknek a problémáknak a megoldása vezérelte a Közgazdasági és Közélelmezési Bizottságot, amikor 1892-ben tervpályázatot írt ki az elsőszámú fővárosi vásárcsarnok kivitelezésére. A szakértők meghatározása szerint az épületnek "tartósnak, takarékosnak és célszerűnek" kellett lennie, a bírálatnál a beépített terület nagyságát, a standok általános elrendezését, a dunai, a vasúti, a kocsi- és a gyalogos közlekedést, a karzatok kialakítását, a lépcsőket, a világítást és az épületszerkezeteket értékelték. A tervek kiírás kikötötte, hogy a csarnoképület tartóváza vasszerkezetes lesz: ennek elsősorban tűzvédelmi okai voltak, továbbá ez tűnt a leggazdaságosabb megoldásnak is.

A kilenc beérkezett pályázati műből végül Pecz Samu terveit fogadta el a hazai és nemzetközi szaktekintélyekből álló zsűri, a Nagyvásárcsarnok építése 1894-ben kezdődött meg.

1896. június 30-án, 10 nappal az épület átadása előtt a majdnem teljesen elkészült Nagyvásárcsarnokban tűz keletkezett, amely iszonyú rombolást végzett. A keletkezett kárt 50-60 ezer forintra becsülték. Pecz Samu újabb tervet készített a helyreállításhoz, amelynek részét képezte, hogy a korábbinál több tűzcsapot,

tetőkibújót és mászólétrát telepített az épületbe. A csarnok megnyitó ünnepségét végül 1897. február 15-én tartották meg. A kereskedők 1897. február elején árusíthattak először az épületben, ekkor még bérleti díjat a megnyitáshoz nem kellett fizetniük. Az épület felépítésének összköltsége 1 millió 900 ezer forint volt, majdnem akkora, mint a kerület másik négy csarnokának együttes beruházási összege. A központi Vásárcsarnok költségeit igencsak megdobta a tűzkárok helyreállítása, továbbá a nagyméretű áruforgalom zökkenőmentes lebonyolítását lehetővé tevő vasúti sín és alagút kiépítése.

A belső teret két részre osztották, az egyik oldalon a kiskereskedők ("detail-csarnok"), a másikon a nagykereskedők kaptak helyet. A hús, a zöldség, a gyümölcs, a tejtermékek és halárúsító bódék mögött egy pódiumot építettek, itt folyt az akkoriban megszokott árverezés. Az épületet egy – a többi résztől teljesen elzárt – baromfiudvar zárta. A körbe épített galérián élelmiszert tilos volt árusítani, itt ezért kosarakat, papírárukat és ajándéktárgyakat kínáltak a vásárlóknak.

Az évek folyamán a csarnok belső és külső kiépítettségét tovább fejlesztették, megépült a halcsarnok, illetve megkezdődött a rakpart felőli oldal árkádszerű kibővítése.

A csarnokban a legjelentősebb kár a II. világháború alatt keletkezett. Teljesen romba dőlt a baromficsarnoknak nevezett földszintes épületrész, és súlyosan károsodott a Pipa utcai kereszthajó. A helyreállításnál a pincében tárolt kerámiákat használták fel, de sajnos a renoválás alatt az igényességnél fontosabb volt a gyorsaság.

A 60-as években – amikor felépültek az oda nem illő, zárt standok – a csarnok elvesztette régi hangulatát, a vásártérben valóságos bódéváros épült fel. Az épület szerkezete a háborúk alatt teljesen megrongálódott, az életveszélyes csarnokot végül 1991-ben bezárták.

A Nagyvásárcsarnok helyreállításának tervét 1991-ben a Budapesti Városépítési Tervező Iroda Rt. dolgozta ki. A legnagyobb gondot az egyedi idomtégglák, illetve a Zsolnay-féle kerámiaelemek pótlása jelentette a Tokár György, Hidas György és Nagy Gergely vezette építészcsapatnak. A műemlékké nyilvánított csarnok renoválása 1994-ben fejeződött be.

Az I. sz. vásárcsarnok Budapest egyik legrangosabb középülete, ezért éjszakai díszkivilágítást is kapott.

Újra működik a csarnok két órája. Minden órában Kodály "Én elmentem a vásárba..." című dallama szólal meg.

- **Budapest X. ker., 38933/4 hrsz.**  
1102 Budapest X. ker., Liget tér 1.

**LIGET TÉRI  
ÜZLETKÖZPONT**

1102 Budapest,  
Liget tér 1.

**Telefonszám:**  
+36 1 273-1211

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

A nyitvatartás üzletenként  
változik.

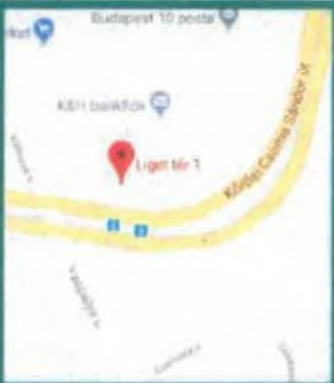
Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!


A belépés INGYENES!

**Megközelíthető:**

**Buszok:**  
9, 162, 162A, 262, 909,  
185, 117, 151, 2017E

**Villamosok:**  
3, 37, 62, 62A





**Parkolás:**  
A környező utcákban

**Vezető felügyelő:**  
Takács Kornél

- **Budapest XI. ker., 4275/17 hrsz.**  
1117 Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.

**FEHÉRVÁRI ÚTI  
VÁSÁRCSARNOK**

1117 Budapest,  
Körösv. J. sz. 7-9.

**Telefonszám**  
+36 1 273-3144  
+36 1 273-3144

**Vezetőség e-mail címe**  
egységeseint.csapi@csapi.hu

**Nyitvatartás**  
H 06.30 - 17.00  
K - P 06.30 - 18.00  
Sz 06.30 - 15.00

**Süllyesztett szint:**  
V 7.00 - 14.00

**Virágsor**  
H 06.30 - 17.00

K - P 6.30 - 18.00  
Sz 06.30 - 16.00  
V 07.00 - 14.00

Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon **ZARVA!**  
(kivéve a virágsort)

**A belépés INGYENES!**

**Megközelíthető:**

**Villamosok:**  
4, 17, 41, 56, 47, 47B, 48

**Buszok:**  
53, 58, 150, 153, 154,  
212, 33, 17, 973

**Metró:** M4





**Parkolás:**

Allee bevásárlóközpont  
mélygaráza  
(hétfő-vasárnap 250.-Ft/óra)  
A környező utcákban  
(munkanapokon 8.00-18.00  
265.-Ft/óra)

**Vezető felügyelő:**  
Csordás István

1977-ben nyílt meg sajátos építészeti formában, piramisszerű árusító teraszokkal. Az épület egy süllyesztett és két emeleti szintből állt, melyet lapostető zárt le.

2002-2003-ban teljes rekonstrukción esett át. Az épület befedésre került, így egész évben lehetővé vált az árusítás zavartalansága. A piac világos szerkezetével, logikusan felosztott árucsoportjaival, széles árukészletével rögtön rabul ejti a vásárlókat. A kínálat földrajzilag és tartalmilag is remekül elkülöníthető. Az alagsorban foglal helyet a szupermarket és a pékség, melyek mellett a nagybaniról hozott termékeket értékesítő pultok találhatóak. Az első emeleten vannak az őstermelői asztalok. Itt többnyire idényszöldségekkel, és gyümölcsökkel lehet számolni. Időszakosan vannak friss erdei gombák, lekvárok és szörpök is. Az emeleten étkezdék sorára bukkan a látogató, melyeknél ebédidőben gyakoriak a kigyózó sorok. Itt található a hírhedt Borsodi Rendelő és egy kifejezetten rántott halakra specializálódott sütőde is. Az étkezdék mellett egy kis kávézóban frissülhet fel a látogató a bevásárlás közben. Az alagsorban hordóban házi bort is mémek. A földszinten tucatnyi virágos szinte külön virágpiacot működtet, vágott és cserepes növényekkel.

A felújítás óta tett fontosabb beruházások: infra fűtőtestek felszerelése a virágsorra; ablakfelületek hővédő fóliázása; újabb árnyékolók telepítése; korszerűbb, energiatakarékosabb világítás felszerelése; elhasznált hűtőpultok cseréje.

- **Budapest XI. ker., 3475/57 hrsz.**  
1116 Budapest XI. ker., Tétényi út 63.

**TÉTÉNYI ÚTI  
ÜZLETKÖZPONT**

1119 Budapest,  
Tétényi út 63.

**Telefonszám:**  
+36 1 463-0318

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi@csapi.hu

**Nyitvatartás:**  
H 07.00 – 17.00  
K – P 07.00 – 18.00  
Sz 06.00 – 13.00  
V Zárva

Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!


**A belépés INGYENES!**


**Megközelíthető:**

Buszok:  
7, 58, 114, 214,  
153, 213, 907

Metró: M4

Villamos: 1





**Parkolás:**  
A környező utcákban ingyenesen

**Vezető felügyelő:**  
Abszolon Timea

A Kelenföldi Városközpont Zilahy István tervei alapján 1965 és 1966 között épült meg. Az itt található Tétényi úti Üzletközpontot 1979-ben adták át, ekkor nyílt meg az épületben található Olimpia mozi is, ezt azonban az 1990-es évek végén bezárták. Szintén 1979-ben nyílt meg az épületben a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár kelenföldi tagkönyvtára. Ekkor költözött ide a piac is.

A piaci rész 2018-ban került felújításra. A kétszintes épületegyüttes megfelelően illeszkedik a szervesen kapcsolt mozi és a szórakoztató központ épületeihez, és a létesítményt körbevevő többszintes lakótelepi épületekhez. Megközelíthetősége nagyon jó, nagy a főútvonalak miatti átmenő forgalma. A Tétényi úti Üzletközpont, hasonlóan a Liget téri Üzletközponthoz „nyitott”, azaz minden üzlete közvetlenül az utcáfrontról megközelíthető, mint a Liget tér esetében. Az üres üzlethelyiségek iránti keresletre jótékony hatással volt a 4-es Metró átadása.

- **Budapest XIV. ker., 31267/96 hrsz.**  
1140 Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-10.

**BOSNYÁK TÉRI  
VÁSÁRCSARNOK**

1147 Budapest,  
Csömöri út 9-10.

**Telefonszám:**  
+36 1 273-1211

Vezetőség e-mail címe:  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

**Nyitvatartás:**  
H: 06.00 – 17.00  
K – P: 06.00 – 18.00  
S: 06.00 – 14.00  
V: Zárva


Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés **INGYENES!**

**Megközelíthető:**


**Buszok:**  
110, 112, 124, 125, 277,  
7, 7E, 32, 8E, 108E, 133E

**Villamosok:**  
3, 62, 62A



**Parkolás:**  
Környező utcákban  
(munkanapokon 8.00-18.00)  
265-350. Ft/óra)

**Vezető felügyelő:**  
Takács Kornél



Bosnyák téri piac tervezését 1955-ben kezdték, az építés 1961-ben fejeződött be. A vásárcsarnokot 1962-ben adták át. Budapest lehangulatosabb, klasszikus piaca, a hagyományos áruválaszték mellett hatalmas östermelői kínálattal várja látogatóit. Az épületegyüttes területe összesen 12 700 m<sup>2</sup>, mely több része tagolódik: elől egy téglapületekkel beépített, fedett folyosó található, ahol hús és melegétel kapható. Mögötte kerül el maga a csarnok, hatalmas zöldség-gyümölcs kínálattal, utána pedig az östermelők sátrai, pavilonjai kaptak helyet.

- **Budapest XX. ker., 171190/62 hrsz.**  
1201 Budapest XX. ker., Nagysándor József utca 45-47.

**NAGYSÁNDOR  
JÓZSEF UTCAI  
SZOLGÁLTATÓHÁZ**

1201 Budapest,  
Nagysándor J. u. –  
Baba u.

**Telefonszám:**  
+36 1 273-3143  
+36 1 273-3144

Vezetőség e-mail címe:  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

A nyitvatartás üzletenként  
változik.

Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés **INGYENES!**

**Megközelíthető:**  
villamos: 52



**Parkolás:**  
A környező utcákban

**Vezető felügyelő:**  
Csordás István



- Budapest XIX. ker., 166906/87 hrsz., és 169171/4 hrsz.  
1194 Budapest XIX. ker., Nagykőrösi u. 158.

### NAGYKÖRÖSI ÚTI HASZNÁLTCIKK PIAC

1194 Budapest,  
Nagykőrösi ut 156.

**Telefonszám:**  
+36 1 348-3200

Vezetőség e-mail címe  
egységesen: csapi.ig@csapi.hu

**Nyitvatartás:**  
H – P 08.00 – 16.00  
SZ 05.00-15.00  
V 08.00-13.00

Hivatalos ünnep-, illetve  
munkaszüneti napokon ZÁRVA!

A belépés INGYENES!

Megközelíthető:

Buszok:  
54, 55, 84E, 89E,  
294E, 607, 608





A „fővárosi használtcikk-piac” hivatalos létrejötte, 1897 óta három helyen működött: először a külső Józsefvárosban, a Teleki-téren 1950-ig. Ekkor inkább ideológiai, mint városrendezési okokból áttelepítették külső Ferencvárosba, az Ecseri útra, a volt Mária-Valéria telep mellé, ahol 1964-ig működött. Innen a József Attila lakótelep építése miatt, részben ideológiai, részben városrendezési okokból még messzebb költöztették a „zsibárusokat”, a Nagykőrösi útra, Pesterzsébet és Kispest határára, ahol ma is megtalálható. Helyével együtt a profilja is változott: míg fennállásának első ötven-hatvan évében elsősorban használt ruhaneműért és cipőért keresték fel a vevők, a hatvanas évektől egyre nagyobb teret nyertek az új, Nyugat-Európából behozott (többnyire becsempészett) ruhák és műszaki cikkek. A nyolcvanas évektől pedig már a műkereskedők bonyolították le a legnagyobb forgalmat: a házaló kereskedők által felvásárolt régi dísz tárgyakért, értéktelennek tűnő képekért egyre többen zarándokoltak ki a Nagykőrösi útra, mely jellegében „ócskapiaccból” egyre inkább a nyugat-európai nagyvárosokból ismert „bolhapiaccá” vált.

## 2.4 Ingatlanok területi adatai

| Telephely adatai felmérési tervek alapján |   |                                  | Bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ) |                   |                 |                                   |               |
|---|---|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------|
| Hrsz.                                     | Cím   | Telek területe (m <sup>2</sup> ) | Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )  | Bérlemény terület | Raktár-helyiség | Kiadható egyéb (iroda, hűtőkamra) | Összesen      |
| 14129                                     | Batthyány téri Vásárcsarnok<br>(Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.)         | 3 269                            | 6 902                                 | 5 669             | 0               | 0                                 | 5 669         |
| 18075/9                                   | Flórián téri Üzletközpont<br>(Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.)           | 8 866                            | 21 092                                | 9 422             | 281             | 0                                 | 9 703         |
| 18075/13                                  | Flórián téri Parkoló<br>(Budapest III. ker., Flórián tér)                     | 2 075                            | 0                                     | 0                 | 0               | 0                                 | 0             |
| 18135/20                                  | Kórház utcai Vásárcsarnok<br>(Budapest III. ker., Kórház u. 37-41.)           | 7 821                            | 4 592                                 | 2 381             | 0               | 0                                 | 2 381         |
| 23152/181                                 | Római téri Üzletközpont<br>(Budapest III. ker., Római tér 1.)                 | 3 263                            | 2 524                                 | 2 291             | 0               | 0                                 | 2 291         |
| 23152/15                                  | Szentendrei u. Üzletház<br>(Budapest III. ker., Szentendrei út 155.)          | 1 999                            | 183                                   | 183               | 0               | 0                                 | 183           |
| 34877                                     | Rákóczi téri Vásárcsarnok<br>(Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7-9.)          | 5 334                            | 11 730                                | 2 242             | 1 109           | 0                                 | 3 351         |
| 37056                                     | Vámház körüti Vásárcsarnok<br>(Budapest IX. ker., Vámház krt. 1-3.)           | 10 442                           | 26 473                                | 6 829             | 850             | 620                               | 8 299         |
| 38933/4                                   | Liget téri Üzletközpont<br>(Budapest X. ker., Liget tér 1.)                   | 4 593                            | 6 446                                 | 4 175             | 0               | 0                                 | 4 175         |
| 4275/17                                   | Fehérvári úti Vásárcsarnok<br>(Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.)        | 8 685                            | 11 841                                | 2 897             | 219             | 0                                 | 3 116         |
| 3475/57                                   | Tétényi úti Üzletközpont<br>(Budapest XI. ker., Tétényi út 63.)               | 9 304                            | 13 539                                | 7 695             | 233             | 0                                 | 7 928         |
| 31267/96                                  | Bosnyák téri Vásárcsarnok<br>(Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-11.)           | 12 702                           | 7 806                                 | 2 731             | 498             | 0                                 | 3 229         |
| 171190/62                                 | Nagysándor J. u. Üzletközpont<br>(Budapest XX. ker., Nagysándor J. u. 45-47.) | 3 400                            | 1 590                                 | 1 314             | 0               | 0                                 | 1 314         |
| 166906/87                                 | Használcikkpiac<br>(Budapest XIX. ker., Nagykőrösi u. 158.)                   | 16 498                           | 5 675                                 | 4 451             | 0               | 0                                 | 4 451         |
| 169171/4                                  | Használcikkpiac Parkoló<br>(Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158.)           | 14 249                           | 0                                     | 0                 | 0               | 0                                 | 0             |
| <b>Mindösszesen</b>                       |   | <b>112 500</b>                   | <b>120 393</b>                        | <b>52 280</b>     | <b>3 190</b>    | <b>620</b>                        | <b>56 090</b> |

## 2.5 SWOT analízis

| erősségek  | gyengeségek   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlanok többsége frekventál helyen helyezkedik el</li> <li>• az ingatlanok egy része történelmi, építészeti értéket képvisel</li> <li>• az ingatlanok többsége tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlanok egy része építészeti elavult</li> <li>• az ingatlanok üzemeltetése, fenntartása jelentős költséget képvisel</li> </ul> |
| lehetőségek  | veszélyek   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• az ingatlanok jelenlegi funkciója szerinti további hasznosítás</li> <li>• értékesítés, bérbeadás</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• egyes helyiségbérlők visszatérési szándéka nem ismert (csőd?)</li> </ul>   |

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

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

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

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

## 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

## Piaci érték

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

**MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

**Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.
- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
  - Építészeti szempontok
  - Bérleti szempontok
  - Telekadottságok
  - Infrastruktúra
  - Környezeti szempontok
  - Alternatív hasznosítás szempontjai
  - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
  - Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

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

### **Költség alapú megközelítés**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci

viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

*A módszer fő lépései:*

1. A telekérték meghatározása.
  2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
  3. Avulások számítása.
  4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
  - 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 újratereemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárnunk. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
  - Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
  - Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

## 4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

## 4.1 Haszonbérleti díj meghatározása

Jelen értékelésben Megbízó adatszolgáltatására alapozva azt vizsgáltuk, hogy az ingatlanokat üzemeltető cég a bevételeiből mennyit tud a működéséhez szükséges nem saját tulajdonú ingatlanok bérleti díjára fordítani.

Az ingatlanokat a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága egy központi gazdasági társaságként üzemelteti, ezért az ingatlanokra vonatkozó egyes bevételi és költség elemek egymástól nem minden esetben különíthetők el, ezért az értékelt ingatlanok gazdasági adatait együtt vizsgáltuk, az ingatlancsoportra egy haszonbérleti díjat határoztunk meg Megbízó adatszolgáltatására alapozva.

Az ingatlancsoport 2017., 2018. és 2019. évi gazdasági adatait használtuk, mivel a 2020. évet már sújtotta a kialakult pandémiás helyzet. Az adatok elemzése során vizsgáltuk, hogy a tartós bevételek milyen haszonbérleti díjjal terhelhetők meg, hiszen egy vállalkozásnak a bevételeiből kell finanszíroznia az általa a működéséhez bérelt ingatlanok bérleti díját. Alábbi táblázatban bemutatjuk az egyes ingatlanok bevétel adatait, valamint tájékoztató adatként a bére adható területek méretét.

| Ingatlanokhoz kapcsolódó éves bevételi adatok |   |  |                |             |             |
|---|---|--|----------------|-------------|-------------|
| Hrsz.   | Piac / Vásárcsarnok   | Bérbeadható épület terület (m <sup>2</sup> ) | Éves bevételek |             |             |
|   |   |  | 2017           | 2018        | 2019        |
| 14129   | Batthyány téri Vásárcsarnok<br>(Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6.)   | 5 669  | 142 803 954    | 144 946 016 | 147 241 288 |
| 18075/9                                       | Flórián téri Üzletközpont<br>(Budapest III. ker., Flórián tér 6-9.)   | 9 703  | 396 597 901    | 401 701 456 | 431 085 832 |
| 18135/20                                      | Kórház utcai Vásárcsarnok<br>(Budapest III. ker., Kórház u. 37-41.)   | 2 381  | 216 305 079    | 219 224 003 | 219 364 802 |
| 23152/181                                     | Római téri Üzletközpont (Pók utcai<br>Üzletközpont)<br>(Budapest III. ker., Római tér 1.)                     | 2 291  | 53 146 146     | 53 911 698  | 56 302 527  |
| 23152/15                                      | Szentendrei u. Üzletház<br>(Budapest III. ker., Szentendrei út 155.)  | 183  | 3 513 600      | 3 566 304   | 3 619 008   |
| 34877   | Rákóczi téri Vásárcsarnok<br>(Budapest VIII. ker., Rákóczi tér 7-9.)  | 3 351  | 109 783 783    | 117 359 876 | 115 936 481 |
| 37056   | Vámház körüti Vásárcsarnok<br>(Budapest IX. ker., Vámház krt. 1-3.)   | 8 299  | 744 579 385    | 749 771 058 | 792 884 320 |
| 38933/4                                       | Liget téri Üzletközpont<br>(Budapest X. ker., Liget tér 1.)   | 4 175  | 53 101 591     | 47 907 824  | 76 925 051  |
| 4275/17                                       | Fehérvári úti Vásárcsarnok<br>(Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22.)  | 3 116  | 380 525 663    | 390 735 869 | 392 260 592 |
| 3475/57                                       | Tétényi úti Üzletközpont<br>(Budapest XI. ker., Tétényi út 63.)   | 7 928  | 196 731 770    | 202 469 648 | 212 836 720 |
| 31267/96                                      | Bosnyák téri Vásárcsarnok<br>(Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-11.)   | 3 229  | 312 128 099    | 308 682 740 | 305 456 586 |
| 171190/62                                     | Nagysándor J. u. Üzletközpont (Erzsébet téri<br>Üzletközpont)<br>(Budapest XX. ker., Nagysándor J. u. 45-47.) | 1 314  | 29 788 114     | 31 307 095  | 28 148 690  |
| 166906/87                                     | Használcikkpiac<br>(Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158.)   | 4 451  | 84 480 268     | 82 917 776  | 83 816 208  |
| 169171/4                                      | Használcikkpiac Parkoló (Fővárosi Autópiac)<br>(Budapest XIX. ker., Nagykőrösi út 158.)                       | -  | 7 597 428      | 7 595 220   | 7 597 428   |

Megbízó adatszolgáltatásából származó 2017-2019-es időszakra vonatkozó gazdálkodási adatokat a következő táblázatban foglaltuk össze (éves bevétel, költség és működési eredmény). A részletes, összevont gazdálkodási adatokat a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

| <b>Gazdálkodási adatok 2017-2019 összesítő</b> |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Megnevezés</b>                              | <b>2017</b>           | <b>2018</b>           | <b>2019</b>           |
| Bevételek összesen:                            | 2 731 413 863 Ft      | 2 763 508 427 Ft      | 2 873 875 987 Ft      |
| Költségek összesen:                            | 2 241 541 794 Ft      | 2 342 680 149 Ft      | 2 628 489 308 Ft      |
| <b>Működési eredmény (Bevétel- Kiadás)</b>     | <b>489 872 069 Ft</b> | <b>420 828 278 Ft</b> | <b>245 386 679 Ft</b> |

A piaci gazdasági társaságok a működési költségeik között szerepeltetik a bérelt ingatlanok bérleti díját, amelynek mértéke – természetesen tevékenységüktől függően – a tapasztalatok szerint a gazdasági eredményük 10%-20%-a. Jelen esetben, mivel nem piaci gazdasági szereplőről van szó az eredmény 5%-10%-ára tesszük a haszonbérleti díjat, mint költség elemet, ezért számításaink során ennek átlagával, azaz 7,5%-kal kalkuláltunk.

Mivel az ingatlanok üzemeltetési költségei között bizonyos tételek (pl. a karbantartási költségek) előre nem tervezhető volta miatt az éves eredmények között jelentős különbségek tapasztalhatók, ezért az adott három év eredményeiből számított átlagos eredményt vizsgáltuk.

A számítások alapján az átlagos éves eredmény 7,5%-a 28 902 176 Ft, ami az az összeg, amit bérleti díjra fordíthat a cég. Vizsgáltuk továbbá, hogy ez az összeg hogyan aránylik a bevételekhez, illetve az adott három év átlagos eredményéhez, és arra a megállapításra jutottunk, hogy ez az összeg 0,036% eltéréssel megegyezik a bevétel 1%-ával, ami jelen esetben 27 895 994 Ft.

|  | <b>2017.</b>         | <b>2018.</b>         | <b>2019.</b>         | <b>Átlag</b>         |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Működési eredmény (Bevétel- Kiadás)</b> | <b>489 872 069</b>   | <b>420 828 278</b>   | <b>245 386 679</b>   | <b>385 362 342</b>   |
| 5,0%                                       | 24 493 603           | 21 041 414           | 12 269 334           | 19 268 117           |
| <b>7,5%</b>                                | <b>36 740 405</b>    | <b>31 562 121</b>    | <b>18 404 001</b>    | <b>28 902 176</b>    |
| 10%  | 48 987 207           | 42 082 828           | 24 538 668           | 38 536 234           |
|  |                      |                      |                      |                      |
| <b>Bevétel, összesen:</b>                  | <b>2 731 413 863</b> | <b>2 763 508 427</b> | <b>2 873 875 987</b> | <b>2 789 599 426</b> |
| 1%   | 27 314 139           | 27 635 084           | 28 738 760           | 27 895 994           |
|  | 6%                   | 7%                   | 12%                  | 7,24%                |

Fentiek alapján kijelenthetjük, hogy az üzemeltető cég bevételének 1%-át tudja haszonbérleti díjra fordítani.

Az alábbiakban, miután a 2020-2021-es évre vonatkozóan nem rendelkezünk bevételi adatokkal, ezért a 2019-es bevételi adatokat indexáltuk (KSH fogyasztói árindex, MNB inflációs várakozások) a 2021-es évre, figyelembe véve a 2017-2019 közötti adatokból becsült növekedési ütemet.

| Év             | Fogyasztói árindex / Infláció |
|----------------|-------------------------------|
| 2020           | 103,30%                       |
| 2021 (becsült) | 103,85%                       |

| Éves haszonbérleti díj meghatározása - éves bevételek arányában |                  |                  |                  |                             |                      |
|---|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|
| Megnevezés  | 2017             | 2018             | 2019             | 2020                        | 2021                 |
| Bevétel összesen  | 2 731 413 863 Ft | 2 763 508 427 Ft | 2 873 875 987 Ft | -                           | -                    |
| Növekedési ütem   |                  | 1,18%            | 3,99%            | -                           | -                    |
| Átlagos növekedési ütem   |                  |                  | 2,59%            | -                           | -                    |
| Prognosztizált növekedés  | -                | -                | -                | 2,59%                       | 2,59%                |
| Fogyasztói árindex / inflációs előrejelzés                      | -                | -                | -                | 3,30%                       | 3,85%                |
| <b>Becsült bevétel</b>  |                  |                  |                  | 3 045 603 584 Ft            | 3 244 777 379 Ft     |
| <b>Éves haszonbérleti díj:</b>                                  |                  |                  |                  | <b>(éves bevétel 1 %-a)</b> | <b>32 400 000 Ft</b> |

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága által üzemeltetett, Budapest I. ker., Batthyány tér 5-6. szám alatti, 14129 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest III. ker., Flórián tér 6-9. szám alatti, 18075/9 hrsz.-ú „kivett üzletház, iroda”, Budapest III. ker., Flórián téren található, 18075/13 hrsz.-ú „kivett parkoló és járda”, Budapest III. ker., Kórház u. 37-41. szám alatti, 18075/20 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest III. ker., Római tér 1. szám alatti, 23152/181 hrsz.-ú „kivett szolgáltatóház, udvar”, Budapest III. ker., Szentendrei út 155. szám alatti, 23152/15 hrsz.-ú „kivett játékterem”, Budapest VIII. ker., Rákóczi 7-9. szám alatti, 34877 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest IX. ker., Vámház krt. 1-3. szám alatti, 37056 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest X. ker., Liget tér 1. szám alatti, 38933/4 hrsz.-ú „kivett udvar és üzletközpont”, Budapest XI. ker., Fehérvári út 14-22. szám alatti, 4275/17 hrsz.-ú „kivett vásárcsarnok”, Budapest XI. ker., Tétényi út 63. szám alatti, 3475/57 hrsz.-ú „kivett lakóház, udvar, intézmény épület”, Budapest XIV. ker., Csömöri út 9-11. szám alatti, 31267/96 hrsz.-ú „kivett vásártér”, Budapest XX. ker., Nagysándor József u. 45-47. szám alatti, 171190/62 hrsz.-ú „kivett üzlet, udvar”, Budapest XIX. ker., Nagykörösi út 158. szám alatti, 166906/87 hrsz.-ú „kivett piactér” és a Budapest XIX. ker., Nagykörösi út 158. szám alatti, 169171/4 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű ingatlanok értékelése.

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

---

Az értékelt ingatlanok együttes éves  
haszonbérleti díja, 2021. évre indexált bevételből  
számítva, kerekítve:

**32 400 000 Ft + áfa,**  
azaz harminckétfélmillió-négyszázezer forint + áfa

---

**A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.**

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

**Budapest, 2021. május 10.**

Vizsy Márk  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:  
Reményi Krisztina

Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

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

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

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

### **Jogi körülmények**

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

### **Kompetencia**

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

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

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

### **Megbízástól való függés**

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

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

**Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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

**Felhasznált adatok**

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

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

**Felelősség kizárása**

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

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

# MELLÉKLETEK

## Gazdálkodási adatok

### 2017. évi gazdálkodási adatok

| Megnevezés                                |  | Összesen             |
|---|--|----------------------|
| <b>Tartós bevétel</b>                     |  | <b>2 731 413 863</b> |
| 91221                                     | Bérleti díj bevétel                                    | 1 700 567 410        |
| 912221                                    | Áram díj   | 13 981 491           |
| 912222                                    | Csatorna díj   | 211 173              |
| 912223                                    | Fűtés díj  | 34 692 833           |
| 912224                                    | Szemét díj   | 33 368 111           |
| 912225                                    | Telefon díj  | 1 104 677            |
| 912226                                    | Víz díj  | 6 079 667            |
| 912229                                    | Egyéb átalány  | 153 197 188          |
| 912231                                    | Lakbér   | 3 562 241            |
| 912232                                    | Kirakás  | 321 751 904          |
| 912233                                    | Parkolási díj  | 0                    |
| 912234                                    | Használati díj   | 197 013 902          |
| 91231                                     | Közv. Áram díj   | 216 165 726          |
| 91232                                     | Közv. Csatorna díj                                     | 187 797              |
| 91233                                     | Közv. Fűtés díj  | 16 949 815           |
| 91234                                     | Közv. Szemét díj                                       | 692 354              |
| 91236                                     | Közv. Víz díj  | 28 200 345           |
| 91237                                     | Közv. egyéb közüzemi.                                  | 0                    |
| 91238                                     | Kóstóltatás  | 0                    |
| 91239                                     | Közv. Egyéb díj  | 3 687 229            |
| <b>Bevétel összesen</b>                   |  | <b>2 731 413 863</b> |
| <b>Személyi jellegű juttatás összesen</b> |  | <b>543 933 367</b>   |
| 531                                       | Törvény sz. illetmények, munkabérek költségei          | 402 732 445          |
| 532                                       | Normatív jutalmak költségei                            | 1 496 917            |
| 533                                       | Céljuttatás, projektpremium költségei                  | 59 939 197           |
| 534                                       | Készenléti, ügyel., helyt, túlóra, túlsz költségei     | 11 714 090           |
| 541                                       | Végkielégítés költségei                                | 0                    |
| 542                                       | Jubileumi jutalom költségei                            | 11 778 724           |
| 5431                                      | Étkezési utalvány (Erzsébet)                           | 9 965 551            |
| 5432                                      | Beiskolázási utalvány                                  | 7 223 545            |
| 5434                                      | Tanulmányi szerződés                                   | 998 535              |
| 5451                                      | BKV Volán ktg  | 2 779 485            |
| 5452                                      | Saját gk használat                                     | 1 465 293            |
| 546                                       | Lakhatási támogatások költségei                        | 351 900              |
| 547                                       | Szociális támogatások költségei                        | 160 000              |
| 5481                                      | Szeműveg ktg   | 751 762              |
| 5482                                      | Tanfolyami étkezés                                     | -37 237              |
| 5483                                      | Üzleti ajándék   | 333 603              |
| 5484                                      | Reprezentációs ktg                                     | 5 777 071            |
| 5489                                      | Egyéb költségtérítés                                   | 22 791 561           |
| 5492                                      | Munkavégz. i.e. jogvisz. n.saj. fogl.f. jutt költségei | 3 710 925            |
| <b>Járulók összesen</b>                   |  | <b>139 031 524</b>   |
| 551                                       | Szociális hozzájárulási adó költségei                  | 112 135 380          |
| 553                                       | Egészségügyi hozzájárulás költségei                    | 12 071 456           |
| 554                                       | Táppénz hozzájárulás költségei                         | 1 657 927            |
| 556                                       | Rehabilitációs hozzájárulás költségei                  | 3 748 000            |
| 557                                       | Munkáltatót terhelő szja költségei                     | 9 418 761            |

| <b>Dologi költségek összesen</b> |   | <b>1 558 576 903</b> |
|----------------------------------|---|----------------------|
| 5119                             | Egyéb szakmai anyagok költségei                   | 1 583 231            |
| 5122                             | Irodaszerek, nyomtatványok költségei              | 3 899 344            |
| 5124                             | Hajtó- és kenőanyagok költségei                   | 5 489 774            |
| 5125                             | Munka-, védő-, forma-és egyenruhák költségei      | 909 625              |
| 5129                             | Egyéb üzemeltetési, fenntartási anyagok költségei | 9 558 255            |
| 5211                             | Internet GPS                                      | 4 481 171            |
| 5212                             | Egyéb kommunikációs szolgáltatás                  | 0                    |
| 5213                             | Számtech szolgáltatás                             | 40 306 633           |
| 5221                             | Villamos energia ktg                              | 309 479 768          |
| 5222                             | Gáz energia ktg                                   | 40 911 162           |
| 5223                             | Távhő és melegvíz                                 | 109 930 928          |
| 5224                             | Víz díj   | 69 283 627           |
| 5231                             | Védőital  | 40 323               |
| 524                              | Bérleti és lízingdíjak költségei                  | 2 693 249            |
| 5251                             | Épület karbantartás                               | 132 971 956          |
| 5252                             | Gép karbantartás                                  | 91 817 800           |
| 5253                             | Jármű karbantartás                                | 6 742 246            |
| 5254                             | Egyéb karbantartás                                | 23 469 577           |
| 5261                             | Ügyvédi díj                                       | 9 382 858            |
| 5262                             | Közbeszerzési eljárás                             | 18 602 919           |
| 5263                             | Szaktanácsadás                                    | 8 141 969            |
| 5269                             | Egyéb Szakmai tev. seg. szolgál. költségei        | 1 882 825            |
| 5271                             | Biztosítási szolgáltatási díjak                   | 35 275 788           |
| 5273                             | Szállítási szolgáltatás                           | 97 850               |
| 5274                             | Posta ktg   | 1 563 395            |
| 5275                             | Takarítási szolgáltatás                           | 174 660 294          |
| 5276                             | Egyéb tanácsadás szakértői díj                    | 3 088 900            |
| 5277                             | Diszpécser szolgálat                              | 18 081 950           |
| 52791                            | Biztonsági szolgálat                              | 259 142 468          |
| 52793                            | Szemét szállítás                                  | 66 836 470           |
| 52794                            | Nyelvoktatás                                      | 1 952 000            |
| 52795                            | Kártevőirtás                                      | 6 186 608            |
| 52796                            | Tanfolyam oktatás                                 | 602 197              |
| 52797                            | Tűz és munkavédelem                               | 2 250 000            |
| 52799                            | Egyéb üzemeltetés                                 | 38 630 097           |
| 5281                             | Belföldi Kiküldetések. költségei                  | 478 872              |
| 5282                             | Külföldi Kiküldetések. költségei                  | 4 301 298            |
| 5291                             | Reklám ktg  | 29 910 327           |
| 84351                            | Bank ktg  | 14 775 438           |
| 84352                            | Le nem vonható áfa                                | 4 888 684            |
| 84355                            | Fizetett kártérítés                               | 1 420 309            |
| 84359                            | Különféle egyéb ráfordítások                      | 2 854 718            |
| <b>Költségek összesen</b>        |   | <b>2 241 541 794</b> |
| <b>Egyenleg</b>                  |   | <b>489 872 069</b>   |

### 2018. évi gazdálkodási adatok

| <b>Megnevezés</b>                         |  | <b>Összesen</b>      |
|---|--|----------------------|
| <b>Tartós bevétel</b>                     |  | <b>2 763 508 427</b> |
| 91221                                     | Bérleti díj bevétel                                | 1 736 168 878        |
| 912221                                    | Áram díj   | 12 391 056           |
| 912222                                    | Csatorna díj                                       | 165 722              |
| 912223                                    | Fűtés díj  | 31 644 970           |
| 912224                                    | Szemét díj   | 33 966 112           |
| 912225                                    | Telefon díj  | 966 806              |
| 912226                                    | Víz díj  | 5 145 082            |
| 912229                                    | Egyéb átalány                                      | 146 604 962          |
| 912231                                    | Lakbér   | 3 282 048            |
| 912232                                    | Kirakás  | 320 769 323          |
| 912233                                    | Parkolási díj                                      | 0                    |
| 912234                                    | Használati díj                                     | 185 557 299          |
| 91231                                     | Közv. Áram díj                                     | 222 609 892          |
| 91232                                     | Közv. Csatorna díj                                 | 211 988              |
| 91233                                     | Közv. Fűtés díj                                    | 21 617 975           |
| 91234                                     | Közv. Szemét díj                                   | 627 070              |
| 91236                                     | Közv. Víz díj                                      | 28 709 938           |
| 91237                                     | Közv. egyéb közüzemi.                              | 9 357 174            |
| 91238                                     | Kóstóltatás  | 1 303 450            |
| 91239                                     | Közv. Egyéb díj                                    | 2 408 682            |
| <b>Bevétel összesen</b>                   |  | <b>2 763 508 427</b> |
| <b>Személyi jellegű juttatás összesen</b> |  | <b>570 652 792</b>   |
| 531                                       | Törvény sz. illetmények, munkabérek költségei      | 436 121 286          |
| 532                                       | Normatív jutalmak költségei                        | 37 910 000           |
| 533                                       | Céljuttatás, projektpremium költségei              | 26 559 833           |
| 534                                       | Készenléti, ügyel., helyt, túlóra, túlsz költségei | 14 828 187           |
| 541                                       | Végkielégítés költségei                            | 0                    |
| 542                                       | Jubileumi jutalom költségei                        | 3 613 740            |
| 5431                                      | Étkezési utalvány (Erzsébet)                       | 18 045 571           |
| 5432                                      | Beiskolázási utalvány                              | 0                    |
| 5434                                      | Tanulmányi szerződés                               | 40 000               |
| 5451                                      | BKV Volán ktg                                      | 2 585 977            |
| 5452                                      | Saját gk használat                                 | 1 555 946            |
| 546                                       | Lakhatási támogatások költségei                    | 91 770               |
| 547                                       | Szociális támogatások költségei                    | 3 210 710            |
| 5481                                      | Szemüveg ktg                                       | 585 581              |
| 5482                                      | Tanfolyami étkezés                                 | 67 512               |
| 5483                                      | Üzleti ajándék                                     | 412 935              |
| 5484                                      | Reprezentációs ktg                                 | 3 580 669            |
| 5489                                      | Egyéb költségtérítés                               | 16 793 529           |
| 5492                                      | Munkavégz.i.e.jogvisz.n.saj.fogl.f.jutt költségei  | 4 649 546            |
| <b>Járulékok összesen</b>                 |  | <b>121 596 079</b>   |
| 551                                       | Szociális hozzájárulási adó költségei              | 105 936 703          |
| 553                                       | Egészségügyi hozzájárulás költségei                | 4 591 736            |
| 554                                       | Táppénz hozzájárulás költségei                     | 1 408 214            |
| 556                                       | Rehabilitációs hozzájárulás költségei              | 5 317 000            |
| 557                                       | Munkáltatót terhelő szja költségei                 | 4 342 426            |
| <b>Dologi költségek</b>                   |  | <b>1 650 431 278</b> |
| 5119                                      | Egyéb szakmai anyagok költségei                    | 1 780 586            |

|                           |   |                      |
|---------------------------|---|----------------------|
| 5122                      | Irodaszerek, nyomtatványok költségei              | 4 643 416            |
| 5124                      | Hajtó- és kenőanyagok költségei                   | 6 701 969            |
| 5125                      | Munka-, védő-, forma-és egyenruhák költségei      | 676 415              |
| 5129                      | Egyéb üzemeltetési, fenntartási anyagok költségei | 10 183 236           |
| 5211                      | Internet GPS                                      | 5 192 845            |
| 5212                      | Egyéb kommunikációs szolgáltatás                  | 297 592              |
| 5213                      | Számtech szolgáltatás                             | 38 676 570           |
| 5221                      | Villamos energia ktg                              | 301 691 264          |
| 5222                      | Gáz energia ktg                                   | 37 160 050           |
| 5223                      | Távhő és melegvíz                                 | 125 874 440          |
| 5224                      | Víz díj   | 71 272 360           |
| 5231                      | Védőital  | 15 909               |
| 524                       | Bérelti és lízingdíjak költségei                  | 5 497 127            |
| 5251                      | Épület karbantartás                               | 116 285 277          |
| 5252                      | Gép karbantartás                                  | 68 574 489           |
| 5253                      | Jármű karbantartás                                | 6 251 251            |
| 5254                      | Egyéb karbantartás                                | 18 402 147           |
| 5261                      | Ügyvédi díj                                       | 11 200 000           |
| 5262                      | Közbeszerzési eljárás                             | 13 535 000           |
| 5263                      | Szaktanácsadás                                    | 13 366 950           |
| 5269                      | Egyéb Szakmai tev. seg. szolgált. költségei       | 8 351 634            |
| 5271                      | Biztosítási szolgáltatási díjak                   | 35 267 797           |
| 5273                      | Szállítási szolgáltatás                           | 168 120              |
| 5274                      | Posta ktg   | 1 614 602            |
| 5275                      | Takarítási szolgáltatás                           | 193 026 772          |
| 5276                      | Egyéb tanácsadás szakértői díj                    | 4 858 063            |
| 5277                      | Diszpécser szolgálat                              | 0                    |
| 52791                     | Biztonsági szolgálat                              | 311 274 820          |
| 52793                     | Szemét szállítás                                  | 75 444 172           |
| 52794                     | Nyelvoktatás                                      | 1 992 000            |
| 52795                     | Kártevőirtás                                      | 6 781 608            |
| 52796                     | Tanfolyam oktatás                                 | 613 091              |
| 52797                     | Tűz és munkavédelem                               | 3 000 000            |
| 52799                     | Egyéb üzemeltetés                                 | 93 786 736           |
| 5281                      | Belföldi Kiküldetések. költségei                  | 450 326              |
| 5282                      | Külföldi Kiküldetések. költségei                  | 3 387 874            |
| 5291                      | Reklám ktg  | 24 289 884           |
| 84351                     | Bank ktg  | 14 674 390           |
| 84352                     | Le nem vonható áfa                                | 4 410 058            |
| 84355                     | Fizetett kártérítés                               | 1 412 295            |
| 84359                     | Különféle egyéb ráfordítások                      | 8 348 143            |
| <b>Költségek összesen</b> |   | <b>2 342 680 149</b> |
| <b>Egyenleg</b>           |   | <b>420 828 278</b>   |

## 2019. évi gazdálkodási adatok

| Megnevezés                                |   | Összesen             |
|---|---|----------------------|
| <b>Tartós bevétel</b>                     |   | <b>2 873 875 987</b> |
| 91221                                     | Bérleti díj bevétel                                       | 1 791 214 260        |
| 912221                                    | Áram díj  | 1 167 165            |
| 912222                                    | Csatorna díj  | 0                    |
| 912223                                    | Fűtés díj   | 14 055               |
| 912224                                    | Szemét díj  | 34 894 467           |
| 912225                                    | Telefon díj   | 78                   |
| 912226                                    | Víz díj   | 20 370               |
| 912229                                    | Egyéb átalány   | 62 637 690           |
| 912231                                    | Lakbér  | 3 595 732            |
| 912232                                    | Kirakás   | 396 168 022          |
| 912233                                    | Parkolási díj   | 0                    |
| 912234                                    | Használati díj  | 111 134 614          |
| 91231                                     | Közv. Áram díj  | 231 302 577          |
| 91232                                     | Közv. Csatorna díj  | 401 609              |
| 91233                                     | Közv. Fűtés díj   | 57 197 093           |
| 91234                                     | Közv. Szemét díj  | 3 675                |
| 91236                                     | Közv. Vízdíj  | 35 171 908           |
| 91237                                     | Közv. egyéb közüzemi.                                     | 115 825 418          |
| 91238                                     | Kóstóltatás   | 31 170 750           |
| 91239                                     | Közv. Egyéb díj   | 1 956 504            |
| <b>Bevétel összesen</b>                   |   | <b>2 873 875 987</b> |
| <b>Személyi jellegű juttatás összesen</b> |   | <b>675 797 543</b>   |
| 531                                       | Törvény sz. illetmények, munkabérek költségei             | 500 878 774          |
| 532                                       | Normatív jutalmak költségei                               | 0                    |
| 533                                       | Céljuttatás, projektprémium költségei                     | 84 498 008           |
| 534                                       | Készenléti, ügyel., helyt., túlóra, túlsz. költségei      | 15 413 919           |
| 541                                       | Végkielégítés költségei                                   | 0                    |
| 542                                       | Jubileumi jutalom költségei                               | 14 304 680           |
| 5431                                      | Étkezési utalvány (Erzsébet)                              | 16 784 564           |
| 5432                                      | Beiskolázási utalvány                                     | 2 075 000            |
| 5434                                      | Tanulmányi szerződés                                      | 390 000              |
| 5451                                      | BKV Volán ktg   | 3 259 828            |
| 5452                                      | Saját gk használat  | 2 325 040            |
| 546                                       | Lakhatási támogatások költségei                           | 0                    |
| 547                                       | Szociális támogatások költségei                           | 810 000              |
| 5481                                      | Szeműveg ktg  | 1 470 000            |
| 5482                                      | Tanfolyami étkezés  | 21 841               |
| 5483                                      | Üzleti ajándék  | 450 155              |
| 5484                                      | Reprezentációs ktg  | 4 142 114            |
| 5489                                      | Egyéb költségtérítés                                      | 22 452 340           |
| 5492                                      | Munkavégz. i.e. jogvisz. n. saj. fogl. f. jutt. költségei | 6 521 280            |
| <b>Járulékok összesen</b>                 |   | <b>135 616 789</b>   |
| 551                                       | Szociális hozzájárulási adó költségei                     | 123 130 292          |
| 553                                       | Egészségügyi hozzájárulás költségei                       | 400 022              |
| 554                                       | Táppénz hozzájárulás költségei                            | 1 164 628            |
| 556                                       | Rehabilitációs hozzájárulás költségei                     | 6 581 000            |
| 557                                       | Munkáltatót terhelő szja költségei                        | 4 340 847            |
| <b>Dologi költségek</b>                   |   | <b>1 817 074 976</b> |
| 5119                                      | Egyéb szakmai anyagok költségei                           | 1 290 848            |

|                          |   |                      |
|--------------------------|---|----------------------|
| 5122                     | Irodaszerek, nyomtatványok költségei              | 2 960 937            |
| 5124                     | Hajtó- és kenőanyagok költségei                   | 6 166 264            |
| 5125                     | Munka-, védő-, forma-és egyenruhák költségei      | 775 730              |
| 5129                     | Egyéb üzemeltetési, fenntartási anyagok költségei | 13 823 965           |
| 5211                     | Internet GPS                                      | 5 274 795            |
| 5212                     | Egyéb kommunikációs szolgáltatás                  | 238 192              |
| 5213                     | Számtech szolgáltatás                             | 37 199 437           |
| 5221                     | Villamos energia ktg                              | 337 501 297          |
| 5222                     | Gáz energia ktg                                   | 32 753 188           |
| 5223                     | Távhő és melegvíz                                 | 105 736 629          |
| 5224                     | Víz díj   | 45 736 891           |
| 5231                     | Védőital  | 16 522               |
| 524                      | Bérelti és lízingdíjak költségei                  | 6 072 972            |
| 5251                     | Épület karbantartás                               | 159 550 707          |
| 5252                     | Gép karbantartás                                  | 80 534 244           |
| 5253                     | Jármű karbantartás                                | 6 232 502            |
| 5254                     | Egyéb karbantartás                                | 27 230 311           |
| 5261                     | Ügyvédi díj                                       | 12 396 400           |
| 5262                     | Közbeszerzési eljárás                             | 40 963 329           |
| 5263                     | Szaktanácsadás                                    | 9 071 600            |
| 5269                     | Egyéb Szakmai tev. seg. szolgált. költségei       | 2 197 421            |
| 5271                     | Biztosítási szolgáltatási díjak                   | 35 103 433           |
| 5273                     | Szállítási szolgáltatás                           | 372 540              |
| 5274                     | Posta ktg   | 1 790 550            |
| 5275                     | Takarítási szolgáltatás                           | 267 620 681          |
| 5276                     | Egyéb tanácsadás szakértői díj                    | 8 198 047            |
| 5277                     | Diszpécser szolgálat                              | 32 691 900           |
| 52791                    | Biztonsági szolgálat                              | 316 886 887          |
| 52793                    | Szemét szállítás                                  | 89 664 723           |
| 52794                    | Nyelvoktatás                                      | 1 848 000            |
| 52795                    | Kártevőirtás                                      | 8 463 777            |
| 52796                    | Tanfolyam oktatás                                 | 1 385 148            |
| 52797                    | Tűz és munkavédelem                               | 3 000 000            |
| 52799                    | Egyéb üzemeltetés                                 | 72 884 313           |
| 5281                     | Belföldi Kiküldetések. költségei                  | 23 430               |
| 5282                     | Külföldi Kiküldetések. költségei                  | 5 485 922            |
| 5291                     | Reklám ktg  | 19 170 639           |
| 84351                    | Bank ktg  | 11 001 111           |
| 84352                    | Le nem vonható áfa                                | 3 439 385            |
| 84355                    | Fizetett kártérítés                               | 1 626 660            |
| 84359                    | Különféle egyéb ráfordítások                      | 2 693 649            |
| <b>Kiadások összesen</b> |   | <b>2 628 489 308</b> |
| <b>Bevétel - Kiadás</b>  |   | <b>245 386 679</b>   |



| Leltár<br>közvet | Eszköz<br>csoport | Eszköz<br>azon. | Leltári szám  | Hesz.          | Megnevezés 1                              | Megnevezés 2    | Menny. v<br>R. m | Bruttó érték<br>2022.09.30 | Halmazott ÉCS    | Nettó<br>2022.09.30 | ÉCS<br>%         |      |
|------------------|-------------------|-----------------|---------------|----------------|---|-----------------|------------------|----------------------------|------------------|---------------------|------------------|------|
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128760          | CSAPIBEFLFN   |                | Nav online adatszolg fejlesztés           | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 330 000,00       | 0,00                | 330 000,00       | 0,00 |
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128761          | CSAPIBEFLFN1  |                | 1/Fehérvári út Vcsk. tűzjelző rendszer    | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 1 906 104,00     | 0,00                | 1 906 104,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128762          | CSAPIBEFLFN2  |                | 1/Fehérvári út Vcsk. tűzjelző rendszer    | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 11 873 551,00    | 0,00                | 11 873 551,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128763          | CSAPIBEFLFN3  |                | 1/Fehérvári út Vcsk. hó és füstjelz.      | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 787 936,00       | 0,00                | 787 936,00       | 0,00 |
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128764          | CSAPIBEFLFN4  |                | 1/Fehérvári út Vcsk KSTAR Megapower ydc   | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 861 000,00       | 0,00                | 861 000,00       | 0,00 |
| MCASAP1          | 14EGGEP           | 128765          | CSAPIBEFLFN5  |                | 1/Fehérvári út Vcsk tűzjelző rendszer     | CSAPI beflen    | 1.0000           | DB                         | 1 389 722,00     | 0,00                | 1 389 722,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128959          | BATTHYANYI01  | 14129          | Batthányi telek                           |                 | 1.0000           | DB                         | 208 498 400,00   | 0,00                | 208 498 400,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11MUJML           | 128910          | FLORIAN02     | 14129          | Batthányi N1                              |                 | 1.0000           | DB                         | 507 863 034,00   | 109 017 545,00      | 398 845 489,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128912          | FLORIAN01     | 1807/009/000   | Flórian telek                             |                 | 1.0000           | DB                         | 248 691 000,00   | 0,00                | 248 691 000,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128913          | FLORIAN02     | 1807/009/000   | Flórian N1 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 1 876 797 963,00 | 648 918 414,00      | 1 227 879 549,00 | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128914          | SEZTENDREI01  | 23152/015/000  | Szentendrei telek                         |                 | 1.0000           | DB                         | 4 782 000,00     | 0,00                | 4 782 000,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128915          | SEZTENDREI02  | 23152/015/000  | Szentendrei N1                            |                 | 1.0000           | DB                         | 6 052 126,00     | 3 144 550,00        | 2 907 576,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128916          | KÖRHÁZ01      | 18135/020/000  | Körház utcai telek                        |                 | 1.0000           | DB                         | 163 500 700,00   | 0,00                | 163 500 700,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128917          | KÖRHÁZ01      | 18135/020/000  | Körház utcán N1 épület                    |                 | 2.0000           | DB                         | 182 824 000,00   | 63 221 024,00       | 119 602 976,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128918          | KÖRHÁZ03      | 18135/020/000  | Körház utcai N2 épület                    |                 | 1.0000           | DB                         | 424 885 895,00   | 186 843 171,00      | 238 042 724,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128919          | RÓMAI01       | 23152/181/000  | Római telek                               |                 | 1.0000           | DB                         | 15 605 000,00    | 0,00                | 15 605 000,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128920          | RÓMAI02       | 23152/181/000  | Római N1                                  |                 | 1.0000           | DB                         | 151 301 832,00   | 69 592 325,00       | 81 709 507,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128921          | RÁKÓCZI01     | 34877          | Rákóczi telek                             |                 | 1.0000           | DB                         | 400 050 000,00   | 0,00                | 400 050 000,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11MUJML           | 128922          | RÁKÓCZI02     | 34877          | Rákóczi N1                                |                 | 1.0000           | DB                         | 1 052 099 468,00 | 30 967 105,00       | 1 021 132 363,00 | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128925          | RÁKÓCZI05     | 34877          | Rákóczi N1 ép. gépészet                   | elektromos vez. | 1.0000           | DB                         | 25 125 134,00    | 9 662 526,00        | 15 462 608,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128926          | VÁMHÁZ01      | 37056          | Vámház telek                              |                 | 1.0000           | DB                         | 1 044 200 000,00 | 0,00                | 1 044 200 000,00 | 0,00 |
| MCASAP1          | 11MUJML           | 128927          | VÁMHÁZ02      | 37056          | Vámház N1 épület                          |                 | 1.0000           | DB                         | 3 519 071 391,00 | 478 338 999,00      | 3 040 732 392,00 | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128928          | LIGETTER01    | 3893/004/000   | Liget tér telek                           |                 | 1.0000           | DB                         | 47 996 850,00    | 0,00                | 47 996 850,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128929          | LIGETTER02    | 3893/004/000   | Liget tér N1 épület                       |                 | 3.0000           | DB                         | 287 432 606,00   | 128 497 641,00      | 158 934 965,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128930          | TÉTENY01      | 3475/057/000   | Tétényi Földterület (FLAP)BLAP üzlet      |                 | 1.0000           | DB                         | 255 887 500,00   | 0,00                | 255 887 500,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128931          | TÉTENY02      | 3475/057/000   | Tétényi N4 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 38 014 000,00    | 16 927 309,00       | 21 086 691,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128932          | TÉTENY03      | 3475/057/000   | Tétényi N1 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 173 000,00       | 88 862,00           | 84 138,00        | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128933          | TÉTENY04      | 3475/057/000   | Tétényi N2 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 173 000,00       | 88 862,00           | 84 138,00        | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128934          | TÉTENY05      | 3475/057/000   | Tétényi N3 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 173 000,00       | 88 862,00           | 84 138,00        | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128935          | TÉTENY06      | 3475/057/000   | Tétényi N4 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 243 445 736,00   | 50 083 221,00       | 193 362 515,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128936          | TÉTENY07      | 3475/057/000   | Tétényi N5 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 107 524 143,00   | 32 100 610,00       | 75 423 533,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128937          | TÉTENY08      | 3475/057/000   | Tétényi N6 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 173 424 301,00   | 49 759 650,00       | 123 664 651,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128938          | TÉTENY09      | 3475/057/000   | Tétényi N7 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 84 999 171,00    | 28 009 418,00       | 56 989 753,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128939          | TÉTENY10      | 3475/057/000   | Tétényi N8 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 108 000,00       | 60 343,00           | 47 657,00        | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128940          | TÉTENY11      | 3475/057/000   | Tétényi N9 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 1 164 000,00     | 537 139,00          | 626 861,00       | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128941          | TÉTENY12      | 3475/057/000   | Tétényi N10 Elárulástó pavilonok          |                 | 1.0000           | DB                         | 25 099 440,00    | 2 484 823,00        | 22 614 617,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128942          | CSAPIKP01     | 4275/017/000   | Fehérvári Csarnok és CSAPI kp. telek      |                 | 1.0000           | DB                         | 238 837 500,00   | 0,00                | 238 837 500,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128943          | CSAPIKP02     | 4275/017/000   | Fehérvári Csarnok és CSAPI kp. N1         |                 | 1.0000           | DB                         | 2 015 185 689,00 | 778 227 335,00      | 1 236 958 354,00 | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128944          | CSAPIKP03     | 4275/017/000   | Fehérvári Csarnok és CSAPI kp.N1 toldalép |                 | 1.0000           | DB                         | 601 432 490,00   | 142 592 408,00      | 458 840 082,00   | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128945          | FEHÉRVÁRI01   | 4275/006/000   | Fehérvári Kőrösi J. iroda telek           |                 | 1.0000           | DB                         | 3 092 000,00     | 0,00                | 3 092 000,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EEPIT 3         | 128947          | BATTHYANYI04  | 14129          | Batthányi P1 építmények                   |                 | 1.0000           | DB                         | 95 842 584,00    | 14 494 646,00       | 81 347 938,00    | 3,00 |
| MCASAP1          | 11EEPIT 3         | 128948          | FLORIAN04     | 1807/009/000   | Flórian P1 Kúlsó térburkolat              |                 | 1.0000           | DB                         | 91 861 000,00    | 3 669 407,00        | 88 191 593,00    | 3,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128958          | BOSNYÁK01     | 31267/096/000  | Bosnyák telek                             |                 | 1.0000           | DB                         | 381 441 060,00   | 0,00                | 381 441 060,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128959          | BOSNYÁK02     | 31267/096/000  | Bosnyák N1 épület                         |                 | 2.0000           | DB                         | 104 920 725,00   | 31 602 500,00       | 73 318 225,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128960          | BOSNYÁK03     | 31267/096/000  | Bosnyák N2 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 107 847 077,00   | 2 016 474,00        | 8 830 603,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128961          | BOSNYÁK04     | 31267/096/000  | Bosnyák N2                                |                 | 2.0000           | DB                         | 8 000,00         | 8 000,00            | 0,00             | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128962          | BOSNYÁK05     | 31267/096/000  | Bosnyák N6 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 97 801 398,00    | 40 183 950,00       | 57 617 448,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128963          | BOSNYÁK06     | 31267/096/000  | Bosnyák N7 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 59 387 273,00    | 16 471 041,00       | 42 916 232,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128964          | BOSNYÁK07     | 31267/096/000  | Bosnyák N8 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 20 296 974,00    | 13 888 344,00       | 6 408 630,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128965          | BOSNYÁK08     | 31267/096/000  | Bosnyák N9 épület                         |                 | 1.0000           | DB                         | 119 521 641,00   | 31 602 500,00       | 87 919 141,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128966          | NAGYKÖRSI01   | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC telek                       |                 | 1.0000           | DB                         | 162 017 000,00   | 0,00                | 162 017 000,00   | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128967          | NAGYKÖRSIAUTO | 169171/15      | Nagykőrösi parkoló telek                  |                 | 1.0000           | DB                         | 1 146 000,00     | 0,00                | 1 146 000,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128968          | AUTOPIAC1     | 169171/15      | Autópiac telek1                           |                 | 1.0000           | DB                         | 22 835 000,00    | 0,00                | 22 835 000,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128969          | NAGYKÖRSIHC02 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC NA épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 7 570 431,00     | 2 896 628,00        | 4 673 803,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128970          | AUTOPIAC2     | 169171/16      | Autópiac telek2                           |                 | 1.0000           | DB                         | 25 636 800,00    | 0,00                | 25 636 800,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128971          | AUTOPIAC3     | 169171/16      | Autópiac telek3                           |                 | 1.0000           | DB                         | 8 161 920,00     | 0,00                | 8 161 920,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128972          | ERZSEBETTEL   | 171190/62      | Erzsébet telek                            |                 | 1.0000           | DB                         | 51 986 000,00    | 0,00                | 51 986 000,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128973          | NAGYKÖRSIHC03 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC NB épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 4 319 825,00     | 0,00                | 4 319 825,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128974          | FLORIANPARKOL | 18075/13/1     | Flórian parkoló telek                     |                 | 1.0000           | DB                         | 1 184 000,00     | 0,00                | 1 184 000,00     | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128975          | FÉRÉRVÁRZÖLD  | 004275/017/000 | Fehérvári Csarnok és CSAPI kp zöld telek  |                 | 1.0000           | DB                         | 19 014 733,00    | 0,00                | 19 014 733,00    | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYTE           | 128976          | FÉRÉRVÁRZÖLD  | 004275/006/000 | Fehérvári Kőrösi J. zöld telek            |                 | 1.0000           | DB                         | 131 000,00       | 0,00                | 131 000,00       | 0,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128980          | NAGYKÖRSIHC04 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC NB épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 74 259 622,00    | 22 188 603,00       | 52 071 019,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128981          | NAGYKÖRSIHC05 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC NC épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 46 372 790,00    | 16 372 790,00       | 29 999 999,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128982          | NAGYKÖRSIHC06 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC ND épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 127 247 176,00   | 29 142 820,00       | 98 104 356,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128983          | NAGYKÖRSIHC07 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N1 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 6 778 894,00     | 3 705 470,00        | 3 073 424,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128984          | NAGYKÖRSIHC08 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N2 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 6 441 456,00     | 2 845 795,00        | 3 595 661,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128985          | NAGYKÖRSIHC09 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N3 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 6 443 459,00     | 2 847 893,00        | 3 595 566,00     | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128986          | NAGYKÖRSIHC10 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N4 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 27 494 677,00    | 7 670 570,00        | 19 824 107,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128987          | NAGYKÖRSIHC11 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N5 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 57 495 670,00    | 16 915 670,00       | 40 579 999,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128988          | NAGYKÖRSIHC12 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N6 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 25 444 245,00    | 10 225 140,00       | 15 219 105,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128989          | NAGYKÖRSIHC13 | 168906/087/000 | Nagykőrösi HC N7 épület                   |                 | 1.0000           | DB                         | 25 441 245,00    | 7 222 059,00        | 18 219 186,00    | 2,00 |
| MCASAP1          | 11EGYEP H         | 128990          |               |                |   |                 |                  |                            |                  |                     |                  |      |