

Az értékelés azonosítója: B21Ú199

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. szám alatti, 10914 hrsz.-ú,
kivett kollégium megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus 19.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 28 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt melléleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	6
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	9
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	9
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	9
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	9
2.1 Az ingatlan környezete	9
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	10
2.3 A földterület jellemzői.....	11
2.4 A villaépület műszaki jellemzői	13
2.5 SWOT analízis.....	16
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	16
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	18
4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer	18
4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam (maradvány) alapú módszer	21
4.3 Forgalmi érték meghatározása – költség alapú módszer	24
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	26
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	27
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap.....	
Térképek	
Ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Tájékoztató az ingatlanon áthaladó gázvezetékéről.....	
Alaprajzok	
Képek.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. szám alatti, 10914 hrsz.-ú, kivett kollégium megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értébecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.08.19.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.08.18.
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító, hozam – maradvány – alapú és költség alapú módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett kollégium
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Használaton kívüli épület (kollégium)
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67.
Az ingatlan természetbeni címe:	1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. 1021 Budapest II. ker., Hárshegyi út 22-24.
Az ingatlan helyrajzi száma:	10914
Telek területe:	Teljes: 25 275 m ²
Épületek alapterülete:	Nettó: 1 077 m ² Redukált: 821 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Lk-2
	KÉSZ szerinti: Lk-2/SZ-2

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	1 142 000 000Ft + áfa azaz egymilliárd-egyszáznegyvenkétmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 25 275 m ² telekterületre vetítve):	45 180 Ft/m ² + áfa azaz negyvenötezer-egyszáznyolcvan forint/m ² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. szám alatti, 10914 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

Műemléki védettség

Az ingatlanon található két épület, valamint a kert védettség alatt áll. A BFKH I. kerületi Hivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályától kapott 2017-es tájékoztatás alapján:

„A Budapest II. kerületi 10914 hrsz.-ú ingatlan 16157 törzsszámon védett műemlék. A nyilvántartás adatai szerint több műemléki azonosító is szerepel, így

- 16157 [11594] Gschwindt-Tőry-villa, nyaralóépület és kertje,
- 16157 [12975] Gschwindt-Tőry-villa,
- 16157 [12977] nyaralóépület,
- 16157 [12978] Gschwindt-Tőry-villa kertje.

Az ingatlan ezen kívül műemléki környezet;

- 16086 [13133] villaépület és őspark műemléki környezete,
- 16158 [13139] Vúk-Tőry-villa és kertjének műemléki környezete.

Az ingatlant a 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendelet nyilvánította műemlékké. A védelem célja a rendelet 6. §-a szerint: „az 1912-ben Szuchy János tervei alapján emelt szecessziós stílusú Gschwindt-Tőry-villa, valamint a kertben álló földszintes nyaralóépület építészeti értékeinek, tájképi jellegű kertje kertművészeti értékeinek, illetve a Budakeszi úti villasor együttesében betöltött szerepének megőrzése.”

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.), ill. a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni a védett értéket befolyásoló átalakítás esetén. A Kötv. 43. § (5) bekezdés szerint „a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra...”.

Telekmegosztás

A II. kerület hatályos építési szabályzata alapján az ingatlan Lk-2/SZ-2 övezeti besorolás alá tartozik. A KÉSZ 88.§ (3) f) bekezdése alapján „az Lk-2/SZ-2 építési övezetben a telkek nem oszthatók meg”.

A telken húzódó gázvezetékek és védősávja

Az ingatlanon nagyközep-nomású gázvezeték húzódik hosszanti irányban a Budakeszi út felől a Hárshegyi út irányába. A Renovo Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 2004 évi tájékoztatása szerint a vezeték a Siófoki Kőolajvezeték Vállalat építette és 1967. óta rendelkezik az ingatlanon bányaszolgalmi joggal. A Siófoki Kőolajvezeték Vállalat jogutódjától a Fővárosi Gázművek Rt. megvásárolta a vezeték, majd ennek alapján 2000-ben kezdeményezte a bányaszolgalmi jog jogosultjának átjegyését az ingatlan-nyilvántartásban. A kezdeményezés időpontjában a vezeték biztonsági övezete 9,0-9,0 méter volt. A 2002. augusztus 1. óta érvényes szabálmódosítás (MSZ 7048/1 és 7048/3) után a vezeték biztonsági övezete 5,0-5,0 méterre változott. (Forrás: lásd mellékletek)

A nagyközep-nomású gázvezeték biztonsági övezetén belüli korlátozások az alábbiak:

Tilos:

- minden építési tevékenység,
- tűzrakás, anyagok égetése,

- vezeték állagát veszélyeztető maró-, és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
- 2,0-2,0 méteren belül fák, bokrok és cserjék ültetése, szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,
- 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
- anyagok állandó és ideiglenes tárolása.

Egyebekben a bányaszolgalmi joggal érintett ingatlanrészek használatában a Kötelezett nem korlátozott. A vezeték tárgyi ingatlant érintő nyomvonalát tartalmazó rajzot a mellékletekhez csatoltuk.

„A területet ellátó nagynyomású gázvezeték Szentendrétől Solymárvölgyön keresztül a Hárshegyi gázátadó állomásig üzemel.

A gázátadó állomásból négy irányba indulnak ki 6 bar nyomású, nagyközépnomású vezetékek:

- r 400, illetve f 300 mm-es mérettel a Hárshegyi út - Budakeszi út - Szilágyi Erzsébet fasor -Pethényi út nyomvonalon. Erről a gerincvezetékéről ágazik le egy f 200 mm méretű vezeték a Hűvösvölgyi útnál, ami Pesthidegkút részére szállítja a gázenergiát.
- f 250 mm méretű vezeték az I. számú nagynyomású gázkörvezeték üzemén kívüli szakasza, amelyet a Fővárosi Gázművek beépített a nagyközépnomású hálózatába; f 200 mm méretű vezeték a Hárshegyi út - Budakeszi út nyomvonalon létesült és Budakeszi gázellátását biztosítja. A 200 mm méretű vezeték, ami a nagynyomású vezeték mellett épült ki a Hárshegyi út és a Hűvösvölgyi út között, a pesthidegkúti rendszer üzembiztonságát és kapacitását növelte meg.” (Forrás: részlet II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2008. augusztus 28.-i üléséről)

A Főgáz Földgázelosztási Kft. állásfoglalásában megerősítette, hogy a mellékelt szelvény szerint tárgyi ingatlanon DN 250 átmérőjű nagy középnomású (6 bar) gázvezeték halad.

A védő távolságot az MSZ 7048 szabvány határozza meg:

Épületektől: 5 m,

Fák törzsétől: 2 m,

Üreges túlnyomás nélküli közműtől: 2 m,

Vízvezetektől: 0,3 m

Erősáramú kábeltől, 0,5 m.

A védőtávolság által érintett terület kb.: 10,5 m * 200 m, ami ~ 2 100 m².

A Siófoki Kőolajvezeték Vállalat, mint egykori jogosult bányaszolgalmi joga nem került kivezetésre a tulajdoni lapról, továbbá az érintett telekterület (3560 m²) mérete sem került módosításra a szabálmódosítást (MSZ 7048/1 és 7048/3) követően a vezeték biztonsági övezetének 5,0-5,0 méterre való csökkenéséből fakadóan 2100 m²-re.

Budapest, 2021. augusztus 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Vízsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:

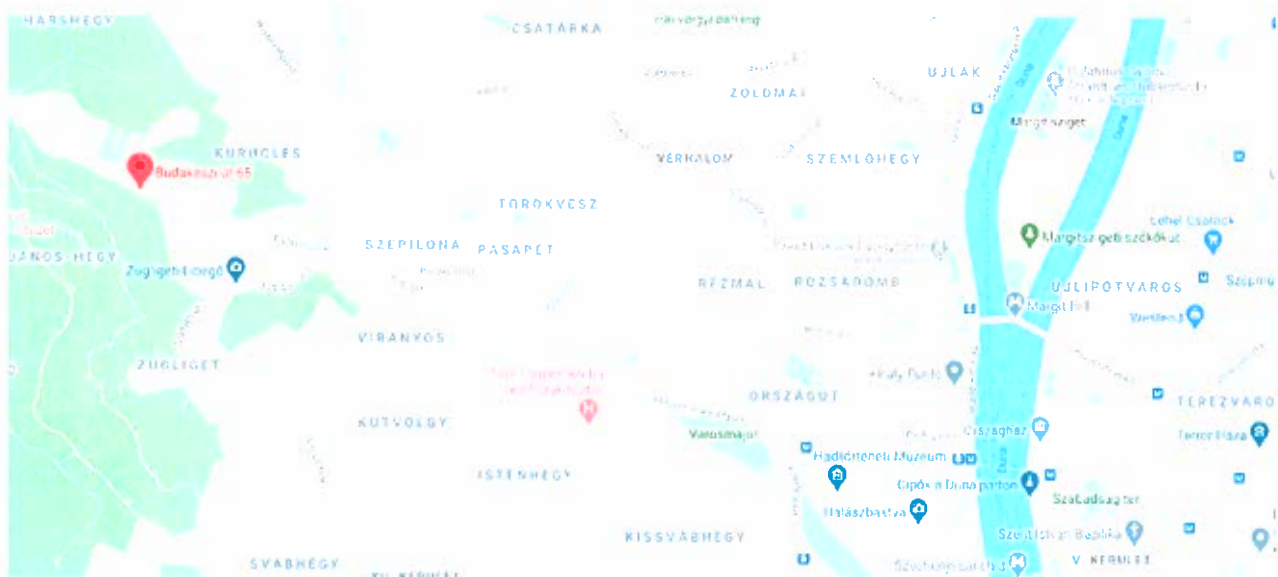
Tulajdoni lapot, térképmásolatokat, ingatlanra vonatkozó szabályozási terveket, alaprajzokat, gázvezetékkel kapcsolatos tájékoztatásokat

Helyszíni szemle:

2021.08.18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan Budapest II. kerületében, az ún. kuruclesi városrészben fekszik. A kerület Buda északi részén terül el, északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyó, délen az I. és a XII. kerület határolja, míg nyugaton Budakeszivel, Nagykovácsival és Remeteszőlőssel, északnyugaton pedig Solymárral szomszédos. A kerület hegyes-dombos területen fekszik. Egyedülálló módon közel esik a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles. A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A kerület jelentős hányadát foglalja el a Budai Tájvédelmi Körzet, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények találhatóak.

A kerület ütőerőül a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja szolgál. Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. A legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró és a 4-es, valamint a 6-os villamos

is elérhető, illetve a II/A kerületet kiszolgáló hűvösvölgyi busz-, és villamos-végállomás. A kerület egyik legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között.



A vizsgált ingatlan a kerület Hárshegy városrészében fekszik, a Budakeszi út 65-67. szám alatt. A Budakeszi út II. és a XII. kerület határán húzódik. Az ingatlan szomszédságában hasonló korú villák és újépítésű lakóházak egyaránt megtalálhatók. A Budakeszi úti bejáráttal szemben a Budakeszi erdő található.

Az ingatlan személygépkocsival a Szilágyi Erzsébet fasoron keresztül, a Budagyöngyénél elágazó Budakeszire vezető, kiépített aszfaltozott főúton át közelíthető meg. A 2 x 1 sávós, lejtős útszakasz forgalmas. Megállni a Budakeszi úton nem lehet, ezért a parkolás a telken belül lehetséges. Az ingatlan tömegközlekedéssel a Széll Kálmán tér irányából a 61-es villamossal, illetve a 22-es és 22A jelzésű autóbuszokkal érhető el.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. 1021 Budapest II. ker., Hárshegyi út 22-24.	
Helyrajzi száma:	10914	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1	
Megnevezése:	Kivett kollégium	
Funkció a valóságban:	Használaton kívüli épület (kollégium)	
Telek területe:	25 275 m ²	
Épületek alapterülete	Nettó: 1 077 m ²	Redukált: 821 m ²
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	<ul style="list-style-type: none"> - Műemléki környezet - Műemlék - Bányaszolgalmi jog – Siófoki Kőolajvezeték Vállalat - Elővásárlási jog 27/2005.(IX.7.) NKÖM rendelet alapján – Magyar Állam - Bányaszolgalmi jog 3 560 m² területre – FŐGÁZ Földgázelosztó Kft. - Vezeték jog összesen 45 m² területre vonatkozóan – ELMŰ Hálózati Kft. 	

2.3 A földterület jellemzői

Beépítettség:	Az ingatlan ~ 4-5%-a beépített.	
Telek alakja:	Szabálytalan sok szög alakú, két utcára nyílik.	
Domborzat:	A terepszint Hárshegyi út felé lejt, az ingatlan teraszos kialakítású	
Növényzet:	A kert a helyszíni szemle időpontjában rendezetlen volt, a növényzet elburjánzott. Nyugati része az 1910-es években főként vadgesztenyékkel, magas kőrissel, juharokkal, feketefenyővel telepített tájképi jellegű villakert, keleti része a XIX. század utolsó harmadában, a meglévő erdő fainak (tölgyek) felhasználásával kialakított tájképi villakertből fennmaradt idős faállomány. A K-i kertrész D-i részének tájképi jellegű térkompozíciója ma is jól felismerhető: a kerti terek és a növényállomány a korabeli kert hiteles és látványos összképét őrzi. A Ny-i kertrész újabb, az 1915-1930 körüli divatváltozatok szerint kialakított kert formáját mutatja, dekoratív és a korábbi korokénál erőteljesebb tereprendezési formákkal. A kert mesterséges terepformái (rézsűk, teraszok) a kert területének nagy részén sértetlenek (eltekintve a villa É-i homlokzata előtti magas feltöltéstől). A Ny-i kertrészben az 1915-40 közötti időből származó kerti elemek (maradványai) találhatóak: mészkő lépcsők (az É-i részen), homokkő támfal (a Budakeszi út felől), egy tenispálya maradványai (a telek ÉNy-i sarkában), és egy hippodrom-alapformájú vasbeton úszómedence (az É-i részen). Az egykori villakert telepítésének idejéből jelentős idős faállomány maradt fenn. (Forrás: a 2003. évi műemléki kert-értékleltári felvétel jegyzőkönyvében és helyszínrajzán látható.)	
Kerítés:	Az ingatlan körbekerített. Kerítése vegyes, jellemzően azonban acéloszlopok között feszített drótháló, illetve négyzetes acélrács. Egy korábbi szakvélemény szerint a földterület közepe táján az ingatlan szélességében drótfonatos kerítés maradvány található, amely balesetveszélyes (jelenleg a növényzettől nem látható).	
Közművek:	Összközműves, közművek a villaépületbe bekötésre kerültek.	
Egyéb tényezők:	Az ingatlanon hosszanti irányban nagyközép-nyomású gázvezeték húzódik.	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Lk-2
	KSZT szerinti:	Lk-2/SZ-2

A telek szabálytalan trapéz alakú, a Budakeszi út és a Hárshegyi út között fekszik, két utcára nyílik. A valóságban a Budakeszi út 65-67. szám és a Hárshegyi út 22-24. szám felől megközelíthető. A terepszint a Budakeszi út felől lejtős egészen a Hárshegyi útig, enyhébb és erősebb lejtések tagolják, ezért teraszos kialakítású. A meredekebb szintek között lépcsők biztosítják a biztonságosabb közlekedést, helyenként támfalak gátolják a földcsuszamlást. A Budakeszi út felől beton kockákkal burkolt úton közelíthető meg az épület, hiányos korláttal szegélyezve.

A kert helyi védettséget élvez, azonban növényzete miatt a melléképületek és a medence nehezen megközelíthető, eljutni a Hárshegyi úthoz a telken keresztül jelenleg nem lehetséges, növényirtás szükséges.

Az ingatlanon hosszanti irányban gázvezeték húzódik, melynek 5-5 méteres védősávja korlátozza a beépítési lehetőségeket és az érintett biztonsági övezet területe feletti szabad rendelkezést.

A telken egy közepes állapotú műemléki védettségű villa található a Budakeszi úthoz közel, egy műemléki védettségű, romos melléképület, egy favázás épület romja, egy beton medence, egy kis beton víztározó, valamint egy pincelejáró a villaépület és a medence közötti telekrészen. Ezek közül a térképmásolaton a villaépület és a melléképület azonosítható be.



2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											5b. táblázat		
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
2.	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
3.	terület-felhasználási kategória:	bepítési mód	a telek				az épület								
4.			legkisebb		legnagyobb		legnagyobb								
5.	Lk-2	övzetscsoport	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítési mértéke terepszint	szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejts feljls homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		átalános szintterületi osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
6.	övzetscsoport		T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Em	Pmu v. H v. Ép			
7.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Em	Pmu v. H v. Ép			
6	Lk-2/SZ-1	SZ	3000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	5/2	
7	Lk-2/SZ-2	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	5/2	
40.	Béépítési mód		Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma		
	SZ	szabadonálló	A	alapintézmény	A	alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásban szereplő feltétel szerint	Em	épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter			
	O	oldalhatáron álló	EI	intézmény domináns	L	lakásrendeltetés esetén	KM	közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	utcai párkánymagasság	-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			
	Z	zártosorú	Te	templom	S	saroktelek esetén			H	lejtő földi homlokzatmagasság	§/1	57. § (4) a) szerint			
			Sp	sportpálya	P	parkolóhely pótlás			Ép	épület legmagasabb pontja	§/2	57. § (4) b) szerint			
			A	jelentős átlomás	P	parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	előírás szerint	§	előírás szerint			
			P	parkoló		nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
			B	benzinkút											
												megjegyzés:		OTÉK előírásai!	
														FRSZ 20. § (2) alapján	

Az ingatlanra vonatkozó részletes építési szabályozást a melléklet vonatkozó része tartalmazza.

2.4 A villaépület műszaki jellemzői

		állapot
Építési éve:	1912	
Védettségek:	Műemléki védelem (Törzsszám: 16157) Gshwindt-Tőry-villa	
Szintszám:	alagsor + földszint + emelet + tetőtér (1) + tetőtér (2)	
Alapterület:	Nettó: 957 m ² Redukált: 815 m ²	
Parkolás:	Telken belül.	
Alapozás és szigetelés:	Vélhetően téglalapozás	utólagos szigetelés szükséges
Teherhordó szerkezet:	Tégla falazat	korának megfelelő
Tetőszerkezet:	Összetett magastető, fa tetőszerkezet	korának megfelelő
Tető héjalás:	Cserép	helyenként beázások tapasztalhatók
Homlokzat:	Vakolt, festett	a vakolat levált, hiányos
Lépcsőház, lépcsők:	Vörösmárvány szinteket összekötő egykarú lépcső és monolit vasbeton szerkezetű lépcső a tetőterek között	korának megfelelő
Nyílászárók:	Fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos ablakok. Tetőtérben hőszigetelt üvegezésű, nyíló-bukó ablakok.	felújítandó
Padlóburkolat	Főző helyiségben kerámia padozat, kiegészítő helyiségekben simított beton, közlekedőkben mozaiklap, lakóhelyiségek padozata parketta, laminált padló, vizes helyiségekben mázas kerámia.	felújításra, helyenként cserére szorulnak
Felületképzés:	Többnyire festett falak, folyosókon és lépcsőknél lambéria burkolat.	felújítandó
Fűtési rendszer:	3 db fali gázkazán és radiátor hőleadókkal biztosított, a magasföldszinti volt társalgóban kandalló került beépítésre.	működés közben nem vizsgáltuk
Melegvíz ellátás:	Gázkazán és forróvíz tárolóval megoldott.	működés közben nem vizsgáltuk
Világítás:	Függesztett lámpatestek.	működés közben nem vizsgáltuk
Közművesítettség:	Az épületbe valamennyi közmű bevezetésre került.	
Beosztás:	Korábbi kollégiumi funkciója miatt, a helykihasználásból fakadóan zsúfolt.	
Jelenlegi hasznosítás:	Jelenleg üres, használaton kívüli építmény.	

Az épület szöveges bemutatása:

Az eredetileg négyszintes, nagypolgári villaépületet 1912-ben Szuchy János tervei alapján építették. Építészeti stílusa az 1910-es évek stiluselemeinek jellegzetes keveréke: a historizáló részletek jól megférnek a népies és a modern szecesszió elemeivel. A homlokzatokat (az É-i kivételével) szimmetrikus nagyobb egységek és ezekhez illeszkedő, additív alakultság képzetét keltő bővítmények alkotják. Az erősen összetett tetőidom kontyvetős egységekből áll, a hangsúlyos pontokon bádoggal vonulatokkal, sárga klinkertégla burkolatú kéményekkel. Valamennyi homlokzaton egyaránt előfordulnak modern szecessziós és historizáló ablakformák (elnyújtott, egyszerű álló téglalapok és félköríves, vagy kosáríves lezárású profilált keresztvezetésű ablakok), díszrácsok és népies szecessziós formákat idéző díszítő elemek. Az É-i homlokzat különösen vegyes összképet mutat: valamennyi ablakforma eltérő formájú és méretű, a különböző egységek (zárterkély, teraszbejárat, félköríves homlokfalú ablakfülke, a terméskő homlokozatú alagsoron, mint lábazon nyugvó

kőkorlátos terasz, az alagsori bejáratok) elhelyezkedése, a tengelyes kapcsolatok megléte ellenére is teljes aszimmetriát idéz elő.

Az 1890-1910-es évekre jellemző mész-kő ciklop lábazon emelkedő homlokzatokat a favázás legfelső emelet és annak faragott díszítésű konzolokkal képzett, hangsúlyos ereszpárkánya koronázza.

Az Észak felé ereszkedő lejtőn épült villa alagsora a D-i részen nem látható, csak az É-i oldalon kerül felszínre. A D-i homlokzat a földszintet, I emeletet és a favázás, a tetőtérbe is átnyúló II. emeletet mutatja.

A szimmetrikus „középrészhez” keleten két toszkán jellegű oszloppal és favázás szerkezetű felépítménnyel kialakított előcsarnok, nyugaton pedig nyolcszögű sarokpavilon csatlakozik, amelyhez a kertből lefelé szélesedő lépcsőkar vezet. Az előcsarnok és a sarokpavilon egyaránt a ráhelyezett terasz tulajdonképpeni alépítménye.

A felépítményen belül 1992-94-ben átalakítás történt, tetőtér, és padlástér beépítéssel, ezáltal nyerve további hasznos alapterületet. A tetősíkokban hőszigetelő üveges, nyíló-bukó ablakok kerültek beépítésre.

A villa épülete közepes állapotú. A homlokzatok képe a rendszeres homlokzati tatarozásoktól eltekintve nem változott. Az épületbe ma 4 alagsori és 3 magasszintű bejárat vezet, valamennyi eredeti helyén.

A helyi védelem alatt álló villa telke (a 19/2003. (XII. 19.) NKÖM sz. rendelet szerint) a szomszédos Széher-villa műemléki környezetét képezi.

A kertben található romos állapotú földszint + padlás kialakítású nyaralóépület az elburjánzott növényzet miatt nehezen megközelíthető. Első formájában 1850-70 körül épült, 1880-1910 között kissé átalakított, részben favázás, kontyolt nyeregtetős, földszintes nyaraló volt, amely később szolgálati lakásként is funkcionált. Romos állapota ellenére „svájci jellegű” formáit, díszítőelemeit helyenként még őrzi. A tetőcserepek több helyen hiányoznak, az eresz leszakadt, a D-i és K-i bővítmény teteje beomlott. Nettó alapterülete méréseink alapján 120 m². A forgalmi érték meghatározásakor a nyaralóépületet – annak állapota miatt – 5 m²-es redukált alapterülettel vettük figyelembe.

A villaépület hátsó teraszától 40 méterre, azzal nagyjából egyvonalban található a vasbeton szerkezetű, felújításra szoruló úszómedence, mely a kert rendezetlensége miatt nehezen megközelíthető.

Alapterület-kimutatás				
Szint	Helyiség megnevezése	Nettó alapterület (m2)	%	Redukált alapterület (m2)
pince	előtér	9,60	75%	7,20
pince	body terem	13,23	75%	9,92
pince	kazán	12,50	75%	9,38
pince	konyha	20,20	75%	15,15
pince	előtér	10,20	75%	7,65
pince	tároló (2 helyiség)	41,30	75%	30,98
pince	zuhanyzó	21,75	75%	16,31
pince	műhely	41,81	75%	31,36
pince	tároló	35,82	75%	26,87
pince	tároló	5,40	75%	4,05
Pince szint összesen:		211,81		158,86
földszint	előtér	13,72	100%	13,72
földszint	üzleti szoba	10,80	100%	10,80
földszint	előtér	10,00	100%	10,00
földszint	WC	2,50	100%	2,50
földszint	szoba	12,74	100%	12,74
földszint	szoba	22,65	100%	22,65
földszint	szoba	4,50	100%	4,50
földszint	szoba	10,20	100%	10,20
földszint	galéria	6,60	100%	6,60
földszint	szoba	2,40	100%	2,40
földszint	klub szoba	44,22	100%	44,22
földszint	szoba	17,50	100%	17,50
földszint	szoba	4,90	100%	4,90
földszint	szoba	19,95	100%	19,95
földszint	szoba	22,15	100%	22,15
földszint	billiárd szoba	23,00	100%	23,00
földszint	terasz	15,92	50%	7,96
Földszint összesen:		243,75		235,79
emelet	előtér	11,52	100%	11,52
emelet	szoba	27,28	100%	27,28
emelet	szoba	12,74	100%	12,74
emelet	WC	2,50	100%	2,50
emelet	szoba	25,20	100%	25,20
emelet	szoba	19,20	100%	19,20
emelet	szoba	17,50	100%	17,50
emelet	előtér	4,90	100%	4,90
emelet	szoba	19,95	100%	19,95
emelet	közlekedő-hal	15,82	100%	15,82
emelet	szoba	18,48	100%	18,48
emelet	szoba	18,48	100%	18,48
emelet	mosdó/WC	19,35	100%	19,35
emelet	terasz	10,80	50%	5,40
emelet	terasz	23,00	50%	11,50
Emelet összesen:		246,72		229,82
tetőtér (1)	előtér	37,70	75%	28,28
tetőtér (1)	szoba	25,11	75%	18,83
tetőtér (1)	szoba	15,60	75%	11,70
tetőtér (1)	szoba	13,30	75%	9,98
tetőtér (1)	szoba	18,80	75%	14,10
tetőtér (1)	mosdó	2,80	75%	2,10
tetőtér (1)	WC	1,20	75%	0,90
tetőtér (1)	WC	1,20	75%	0,90
tetőtér (1)	mosdó/zuhanyzó	6,00	75%	4,50
tetőtér (1)	szoba	14,70	75%	11,03
tetőtér (1)	szoba	13,80	75%	10,35
tetőtér (1)	szoba	20,40	75%	15,30
tetőtér (1)	szoba	5,70	75%	4,28
tetőtér (1)	szoba	8,70	75%	6,53
Tetőtér (1) összesen:		185,01		138,76
tetőtér (2)	közlekedő-hal	21,00	75%	15,75
tetőtér (2)	szoba	7,00	75%	5,25
tetőtér (2)	szoba	8,00	75%	6,00
tetőtér (2)	szoba	10,40	75%	7,80
tetőtér (2)	szoba	9,00	75%	6,75
tetőtér (2)	szoba	7,00	75%	5,25
tetőtér (2)	szoba	7,00	75%	5,25
Tetőtér (2) összesen:		69,40		52,05
Villaépület nettó alapterülete, összesen:		957	Redukált alapterület:	815
Szint	Megnevezés	Nettó alapterület (m2)	%	Redukált alapterület (m2)
földszint	Nyarlóépület	120,00	5%	6,00
Nyarlóépület nettó alapterülete:		120,00	Redukált alapterület:	6,00
Épületek nettó alapterülete, összesen:		1 077	Redukált alapterületek, összesen:	821

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> két utcára nyíló telek elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> a villaépület műszaki állapota műemléki épületek és környezet (magasabb felújítási költségek, egyéb kötöttségek) a telek alatt nagynyomású gázvezeték húzódik telekmegosztást a kerületi szabályozás nem engedi
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> funkcióváltás további beépítés értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> a további állagromlás miatt, a helyreállítás költségei emelkedhetnek

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 (bérlo) között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. 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 bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos

bevételekiesést. 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 újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
 - 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszer és a költség alapú módszer segítségével határoztuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

A nagy telekméret miatt először kiszámoltuk a felépítményekhez (villaépület és nyaralóépület) tartozó telekrész forgalmi értékét (1. sz. táblázat). KÉSZ alapján a 10%-os maximális beépítettség mellett, a műemléki felépítményekhez (244 m² villaépület + 120 m² nyaralóépület = 364 m² x 1,2 = 436,8, kerekítve 437 m² bruttó beépített alapterülethez) 4 370 m²-es telekméretet vettünk figyelembe. A 2. számú táblázatban meghatároztuk a fennmaradó, 20 905 m²-es földterület forgalmi értékét, majd a két táblázatban kapott értéket összegezve megkaptuk az ingatlan teljes forgalmi értékét (3. sz. táblázat).

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanrészekhez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlanrészekről. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, melyek segítségével megkaptuk a felépítmények és az azokhoz tartozó telekrész, valamint a fennmaradó telekterület forgalmi értékét, mely összege eredményezte a teljes ingatlan piaci összehasonlító módszerrel számított forgalmi értékét.

1. számú táblázat: A felépítmények és az azokhoz tartozó telekrész forgalmi értékének meghatározása

A felépítmények és az azokhoz tartozó telekrész forgalmi értékének meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67.	Budapest II. ker., Údülő út	Budapest II. ker., Szakadék út 18.	Budapest II. ker., Budakeszi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/32351407	ingatlan.com/27331821	ingatlan.com/28634789
Ingatlan típusa	villaépület és nyaralóépület 4370 m ² -es telekrésszel	családi ház	családi ház	családi ház
Bruttó kínálati ár (Ft)		195 000 000	399 000 000	150 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		153 543 307	314 173 228	118 110 236
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	138 188 976	282 755 905	106 299 212
Épület redukált alapterülete (m ²)	821	368,17	650	347
Telek terület (m ²)	4 370	2070 - 2091	2 317	641
Fajlagos ár (Ft/m ²)		375 340	435 009	306 338
Szöveges leírás	1912-es években épült pince + földszint + emelet + tetőtér kialakítású műemlék épület, a szabályozás szerint hozzá tartozó telekrésszel.	1990-es években épült 3 szintes, panorámás, jó állapotú családi ház.	1990-es években épült 3 szintes, újszerű állapotú családi ház.	Három szintes, jó állapotú családi ház.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Budapest II. ker., Hárshegy	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		10%	10%	0%
Közlekedés	jó közlekedési kapcsolat	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Redukált alapterület (m ²)	821 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-5%	-15%
Műszaki állapot	felújítandó / közepes	jó	újszerű / luxus	jó
Korrekció mértéke		-15%	-25%	-15%
Parkolási lehetőség	telken belül	garázsban	garázsban	garázsban
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Használat, funkció	intézményi / lakó funkció	lakó	lakó	lakó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	4370 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		15%	15%	25%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Komfortfokozat	duplakomfortos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Védettségek	műemléki környezet és kert	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Panoráma	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Egyéb korrekciós tényező I.	védelem miatt, bármely felújítás vagy átépítés engedélyköteles és költséges*	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Egyéb korrekciós tényező II.	nem ismert	kedvezőbb (úszómedence, szauna, klíma)	kedvezőbb (klíma, riasztó, úszómedence, jakuzzi, szauna, kerít ő, kosárlabda- és focipálya, vendégház)	kedvezőbb (klíma, riasztó)
Korrekció mértéke		-5%	-15%	-1%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-15%	-20%	-11%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	313 229	319 039	348 007	272 641
Korrigált ár (Ft)	257 161 009	fajlagos nm ár x alapterület		
Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve	257 000 000 Ft			

* A műemléki védelem az épület esetében kötelezettséggel és magasabb felújítási költségekkel jár. A műemléki kert növényvilágának megóvása pedig korlátozhatja a beépítés lehetőségeit

2. számú táblázat: Az ingatlan beépítésre alkalmas telekrészének forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan beépítésre alkalmas telekrészének forgalmi érték meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67.	Budapest II. ker., Üdülő út	Budapest II. ker., Hővisvolgyi út	Budapest II. ker., Üdülő út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálat adat	kinálat adat	kinálat adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/25100798	ingatlan.com/32157978	ingatlan.com/30919348
Ingatlan típusa	az ingatlan beépítésre alkalmas telekrésze	telek bontandó épülettel	telek bontandó épülettel	telek bontandó épülettel
Bruttó kínálati ár (Ft)		285 000 000	400 000 000	2 000 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		224 409 449	314 960 630	1 574 803 150
Kínálat miatti korrigált ár (Ft)	Kínálat korrekció mértéke: -10%	201 968 504	283 464 567	1 417 322 835
Telek területe (m ²)	20 905	3 524	4 000	30 639
Fajlagos ár (Ft/m ²)		57 312	70 866	46 259
Szöveges leírás	A 10914 hrsz. ingatlan beépítésre alkalmas összkomzműves telekrésze.	Összkomzműves, lejtős nyeléstelek, bontandó épülettel.	Ófás, összkomzműves telek, bontandó épülettel.	Szabálytalan alakú, több helyrajzi számra felvett, összkomzműves ingatlanegyüttes bontandó épületekkel. Az ingatlan együttes két eltérő övezet besorolás alá esik.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Budapest II. ker., Hárshegy - lakóövezet	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		10%	5%	10%
Közlekedés	jó közlekedési kapcsolat	kedvezőtenebb	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Telek mérete	20 905 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-17%	-17%	10%
Telek alakja, domborzata	meredek, lépcsős kialakítású	kedvezőtenebb (lejtős nyeles telek)	kedvezőbb (sík felszínű)	hasonló
Korrekció mértéke		5%	-5%	0%
Köztérrelti kapcsolat	van	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0	0%
Infrastruktúra (közmuellátottság)	összkomzműves	összkomzműves	összkomzműves	összkomzműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Lk-2/SZ-2	Lke-3/SZ-7	lakó övezet	Lke-3/SZ-7; K-Rek/SZ-4 (lakó és kereskedelmi funkció nem létesíthető)
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Övezeti előírás - beépíthetőség	10%	hasonló (10%)	hasonló (10%)	hasonló (10%)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,25	hasonló (0,25)	hasonló (0,25)	hasonló (0,2 és 0,25)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Panoráma	nincs	van	nincs	van
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Védettségek	műemléki környezet és kert	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Egyéb korrekciós tényezők	védettség miatt az építkezés engedélyköteles; kijelölt építési hely, közelében megartandó növényzet*	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló (K-Rek/SZ-4 - a meglévő növényzet figyelembevételével szabad új épület elhelyezni)
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-2%	-17%	40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	59 916	56 166	58 819	64 763
Korrigált ár (Ft)	1 252 543 980		fajlagos nm ár x telekterület	
Az ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve			1 253 000 000 Ft	
Az ingatlanon húzódó nagy-középnomású gázvezeték és annak biztonsági övezete miatt korrekció			-20%	
Az ingatlanrész végső, korrigált nettó forgalmi értéke, kerekítve			1 002 000 000 Ft	

* A műemléki kert növényvilágának megóvása korlátozhatja a beépítés lehelőségeit!

A megszokottól eltérő korrekciót kellett alkalmaznunk a telken húzódó gázvezeték miatt (-20%), mely a fennmaradó telekrész hasznosíthatóságát nagyban befolyásolja, korlátozza.

3. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel

Forgalmi érték meghatározása - piaci összehasonlító módszerrel	
Ingatlan / ingatlanrész értéke	Érték
A felépítmények és az azokhoz tartozó telekrész forgalmi értéke	257 000 000 Ft
Az ingatlan beépítésre alkalmas telekrészének forgalmi értéke	1 002 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke - piaci összehasonlító módszerrel:	1 259 000 000 Ft

4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam (maradvány) alapú módszer

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A maradványérték számítás során az alábbi lépéseket hajtottuk végre:

1. Első lépésként tanulmányoztuk az értékelt ingatlanra vonatkozó szabályozási terveket, építési előírásokat. A KÉSZ alapján az ingatlanra vonatkozó (10%-os beépíthetőség mellett) maximálisan beépíthető bruttó alapterületből (2 090 m²) levontuk a műemléki villaépület és nyaralóépület (kerékített 437 m²) bruttó beépített alapterületét, valamint az ingatlanon maximálisan létesíthető bruttó szintterületből (6 319 m²) az említett épületek becsült bruttó szintterületét (1 126 m²). Ezt követően meghatároztuk az értékelt területen létesíthető épület típusát és területét (4. sz. táblázat).
2. Kiszámítottuk a tervezett épületben kialakítandó teremgarázs beállók, tárolók és lakások számát, valamint ezek alapterületeit (5. sz. táblázat).
3. Megvizsgáltuk az értékesíteni kívánt ingatlantípusok (albetétek) lehetséges fajlagos piaci árát (6. sz. táblázat).
4. A maradványérték meghatározásához az 7. számú táblázatban kiszámítottuk a fejlesztés bevételeit és az ÉKS 2021 kiadvány segítségével meghatároztuk a fejlesztés költségeit. Ezt követően megállapítottuk a szükségesnek vélt hitel nagyságát, annak költségeit (kamatköltség, egyszeri költség), valamint az elvárt nyereség mértékét, és az ütemezéssel kapcsolatos kockázatok nagyságát. A nettó összbevétel és nettó összköltség különbözete az ún. maradvány érték, mely az ingatlan fejlesztésre alkalmas telekrészének nettó forgalmi értékével egyenlő.

5. A fejlesztésre alkalmas telekrész forgalmi értéke **nettó 768 000 000 Ft.**

6. A piaci összehasonlító módszernél megállapított villaépület + nyaralóépület és a hozzátartozó telekrész forgalmi értékének (1. sz. táblázat) és a maradványérték számításból kapott telekrész értékének összegzésével megkapjuk az ingatlan hozam alapú módszerrel számított forgalmi értékét.

Forgalmi érték meghatározása - hozam alapú módszerrel	
Ingatlan / ingatlanrész értéke	Érték
A felépítmények és az azokhoz tartozó telekrész forgalmi értéke (piaci összehasonlító módszer alapján)	257 000 000 Ft
Az ingatlan beépítésre alkalmas telekrészének forgalmi értéke (maradvány alapú módszer alapján)	768 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke - hozam alapú módszerrel:	1 025 000 000 Ft

4. számú táblázat: Az ingatlanon létesíthető épület terepszint alatti, illetve feletti területe

Beépíthető terület		
Bruttó terület térszín felett	4 380	m ²
Bruttó terület térszín alatt	880	m ²
Bruttó terület összesen:	5 260	m²
Nettó terület térszín felett	2 980	m ²
Nettó terület térszín alatt	750	m ²
Nettó terület összesen:	3 730	m²

5. számú táblázat: Tervezett épületek területkimutatása

TERVEZETT TERÜLETSZÁMÍTÁS – MARADVÁNYÉRTÉKELÉSHEZ (350 m ² alapterületű épület)												
Szintek	Bruttó összterület (m ²)	Nettó összterület (m ²)	Nettó összterület (közlekedők nélkül) (m ²)	Nettó területek (m ²)						Értékesíthető albetétek darabszáma		
				Lépcsőház, közlekedő, függőfolyosó, lift szintenkénti területe	Szintenként értékesíthető terület	1 db garázsbeálló alapterülete	1 db tároló alapterülete	Lakások alapterülete	Terasz, erkély	Teremgarázs beállások száma	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Pincészní- teremgarázs	176	150	100	50		15	5			5	5	
Földszint	350	298	258	40	258			71	15,0			3
1. emelet	350	298	258	40	258			105	24,0			2
Összterületek	876	746	616	130	516					5	5	5
Összterületek - 5 épület esetén	4 380	3 730	3 080	650	2 580					25	25	25

6. számú táblázat: Az értékesítendő albetétek fajlagos piaci árának meghatározása

Fajlagos ár meghatározása - társasházi lakás			
Összehasonlító	II. ker., Budakeszi út	II. ker., Lóczy Lajos u.	II. ker., Fillér u.
Forrás	ingatlan.com/31948725	ingatlan.com/32232810	ingatlan.com/25014273
Bruttó ár (Ft)	119 000 000	129 000 000	154 200 000
Terület (m ²)	87	94	100
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	1 367 816	1 372 340	1 542 000
Elhelyezkedés miatti korrekció	0%	-5%	-5%
Méret miatti korrekció	0%	0%	0%
Épület kora miatti korrekció	0%	5%	0%
Műszaki állapot miatti korrekció	0%	0%	0%
Erkély / terasz megléte, illetve mérete miatti korrekció	0%	0%	0%
Tároló miatti korrekció	0%	-2%	0%
Udvari beálló / Teremgarázs beálló miatti korrekció	0%	0%	0%
Kertkapcsolat miatti korrekció	-5%	0%	-5%
Egyéb (pl. panoráma, portaszolgálat, lakóparki sport és wellness központ stb.)	-5%	-5%	0%
Komigált fajlagos ár (Ft/m ²)	1 231 034	1 276 277	1 387 800
Kerekített átlag (Ft/m ²)	1 300 000		

Fajlagos ár meghatározása - garázs		
Cím	Forrás	Ár (Ft)
II. ker., Lóczy Lajos u.	ingatlan.com/32232810	5 000 000
II. ker., Fillér u.	ingatlan.com/25014273	7 000 000
Átlag (Ft/db)		6 000 000

Fajlagos ár meghatározása - tároló				
Cím	Forrás	Ár (Ft)	Terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
II. Budakeszi út	ingatlan.com/31948725	2 000 000	6,00	333 333
Fajlagos érték (Ft/m²)				333 333

7. számú táblázat: Az ingatlan fejlesztésre alkalmas telekrészének forgalmi érték meghatározása

MARADVÁNY ELVŰ ÉRTÉKELÉS			
1. PROJEKT		Budakeszi út 65-67.	
Helyrajzi szám		10914	
Cím		Budakeszi út 65-67	
Beruházás		Társasház létesítése	
Telek méret		26275 m ²	
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Lk-2/SZ-2		
Minimális telekméret	- m ²		
Építménymagasság	7,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	15%	3791 m ²	
Max. beépíthetőség szint felett	10%	2527 m ²	
Ténylegesen beépíthet alapterület terepszint felett		437 m ²	
Fejlesztés szempontjából figyelembe vehető, max. beépíthetőség	2090 m²		
Minimális zöldterület	80%	20220 m ²	
Szintterület mutató, általános	0,25 m ² /m ²		
Szintterületi mutató, parkolási	0,15 m ² /m ²		
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint felett	6 319 m ²		
Meglévő épület bruttó beépíthet szintterülete (becsült)	1 126		
Fejlesztés szempontjából figyelembe vehető, bruttó beépíthető szintterület	5 193		
Bruttó beépíthető szintterület nagysága - terepszint alatt	3 791 m ²		
Telken létesíthető rendeltetések (lakások száma)	26		
Meglévő rendeltetés (lakás szám)	1		
Fejlesztés szempontjából figyelembe vehető rendeltetés szám	25		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
Bruttó terület terepszint felett	4 380 m ²		
Bruttó terület terepszint alatt	880 m ²		
Bruttó terület összesen	5 260 m²		
Nettó terület terepszint felett	2 980 m ²		
Nettó terület terepszint alatt	750 m ²		
Nettó terület összesen	3 730 m²		
		A részletes területszámást külön táblázat tartalmazza	
Értékesítendő területek nagysága, összesen		2 705 m²	
Lakás terület	2 115 m ²		
Erkély terület	465 m ²		
Tároló terület	125 m ²		
Téremgarázs beálló darabszám	25 db		
4. TERVEZETT BEVÉTELEK			
Ingatlan típusa	Fajlagos értékesítési árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Lakás	1 300 000 Ft/m ²	2 749 500 000 Ft	2 618 571 429 Ft
Erkély (lakás ár 50%-a/)	650 000 Ft/m ²	302 250 000 Ft	287 857 143 Ft
Tároló	333 333 Ft/m ²	41 666 625 Ft	32 808 366 Ft
Téremgarázs beálló	6 000 000 Ft/db	150 000 000 Ft	118 110 236 Ft
Nettó összbevétel			3 057 347 174 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK			
5.1. Terveletelőkészítés			
Ker. és tereprendezés	14 630 000 Ft		
Összesen	14 630 000 Ft		
5.2. Közműfejlesztési hozzájárulás			
	17 837 378 Ft	1,0%	5,3-ra vetítve
5.3. Építkezés nettó árakon			
Pincészet - garázs	296 500 Ft/m ²	750,00	222 375 000 Ft
Erkélyek, teraszok	306 450 Ft/m ²	465,00	142 499 250 Ft
Fsz + emeletközlekedők	306 450 Ft/m ²	400,00	122 580 000 Ft
Fsz + emelet lakások	612 900 Ft/m ²	2 115,00	1 296 283 500 Ft
Építkezési ktg. összesen			1 783 737 750 Ft
5.4. Szakértői díjak			
Építész	26 756 066 Ft	1,5%	5,3. ép. ktg.-re vetítve
Stalkus	26 756 066 Ft	1,5%	5,3. ép. ktg.-re vetítve
Szakmérnökök	26 756 066 Ft	1,5%	5,3. ép. ktg.-re vetítve
Szakértői költség összesen	80 268 199 Ft		
5.5. Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	18 162 051 Ft	1,0%	5,1+5,2+5,3 - ra vetítve
Iroda	18 162 051 Ft	1,0%	5,1+5,2+5,3 - ra vetítve
Értékesítés, marketing	15 286 736 Ft	0,5%	nettó összbev. vetítve
Menedzsmentköltség összesen	51 610 838 Ft		
5.6. Tartalékképzés			
Első nem látható költségek	97 404 208 Ft	5,0%	5,1. - 5,6. - re vetítve
Tartalékképzés összesen	97 404 208 Ft		
Fejlesztés nettó összköltsége			2 045 488 373 Ft
6. FINANSZÍROZÁSI FORMÁK, KÖLTSÉGEK			
6.1. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)			
	613 646 512 Ft	30,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
6.2. HITEL (NETTÓ)			
Kamatláb	1 431 841 861 Ft	70,0%	fejlesztési nettó össz. ktg.-re vetítve
Egyszeri és garancia költség	6,00%		(által)
Kamatfőtség	14 318 419 Ft	1,0%	nettó hitelre vetítve
Kamatfőtség	85 910 512 Ft		
Finanszírozási ktg.-ek, összesen			100 228 930 Ft
Elvart nyereség	122 729 302 Ft	20,0%	saját tőkére vetítve
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	20 454 884 Ft	1,0%	összes fejlesztési és finanszírozási ktg.-re vetítve
Nettó összbevétel			3 057 347 174 Ft
Nettó összköltség			2 288 901 489 Ft
Maradék telekérték (nettó)			768 445 685 Ft
Nettó telekérték, kerekítve			768 000 000 Ft

4.3 Forgalmi érték meghatározása – költség alapú módszer

A költség alapú módszernél a földterület beépítetlen állapotra vonatkozó forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg (8. sz. táblázat). Ezt követően az ÉKS 2021 kiadványban szereplő építési költségek segítségével megbecsültük a villaépület és a nyaralóépület újraelőállítási költségét, a jelenlegi avultsági szinteknek megfelelően. Az így kapott telek- és felépítmény érték összege adja az ingatlan költség alapú módszerrel számított forgalmi értékét (9. sz. táblázat)

8. számú táblázat: Az ingatlan telekterületének forgalmi érték meghatározása – költség alapú módszerhez

A telek forgalmi értékének meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67.	Budapest II. ker., Úduló út	Budapest II. ker., Hívósvölgyi út	Budapest II. ker., Úduló út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálható adat	kinálható adat	kinálható adat
Adat dátuma		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/25100798	ingatlan.com/32157978	ingatlan.com/30919348
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	telek bontandó épülettel	telek bontandó épülettel	telek bontandó épülettel
Bruttó kínálati ár (Ft)		285 000 000	400 000 000	2 000 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		224 409 449	314 960 630	1 574 803 150
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke - 10%	201 968 504	283 464 567	1 417 322 835
Telek területe (m ²)	25 275	3 524	4 000	30 639
Fajlagos ár (Ft/m ²)		57 312	70 866	46 299
Szöveges leírás	A 10914 hrsz. ingatlan telekterülete, beépítetlen állapotot feltételezve (költség alapú számlához).	Összközműves, lejáró nyelstelekek, bontandó épülettel.	Ósítás, összközműves telek, bontandó épülettel.	Szabálytalan alakú, több helyrajzi számon lévő, összközműves ingatlanegységes bontandó épületekkel. Az ingatlan együttes két eltérő övezetű besorolás alá esik.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Budapest II. ker., Hárshegy	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	5%	10%
Közlekedés	jó közlekedési kapcsolat	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	0%	5%
Telek mérete	25 275 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-22%	-21%	5%
Telek alakja, domborzata	meredek, lépcsős	kedvezőtlenebb (lejáró nyeltes telek)	kedvezőbb (sík felszínű)	hasonló
Korrekció mértéke		5%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	van, az ingatlan két utcával halad át	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Lk-2/SZ-2	Lke-3/SZ-7	lakó övezet	Lke-3/SZ-7; K-Rek/SZ-4 (lakó és kereskedelmi funkció nem teljesítő)
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Övezeti előírás - beépíthetőség	10%	hasonló (10%)	hasonló (10%)	hasonló (10%)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - szinterületi mutató (m ² /m ²)	0,25	hasonló (0,25)	hasonló (0,25)	hasonló (0,2 és 0,25)
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Panoráma	nincs	van	nincs	van
Korrekció mértéke		-5%	0%	-5%
Bontandó épület	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Védettségek	műemléki környezet és kert	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Egyéb korrekciós tényezők	védettség miatt az építkezés engedélyköteles; kijelölt építési hely, kötelezően megartandó növényzet*	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló (K-Rek/SZ-4 - a meglévő növényzet figyelembevételével szabad új épületet elhelyezni)
Korrekció mértéke		-10%	-10%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-7%	-21%	35%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	57 245	53 300	55 984	62 450
Korrigált ár (Ft)	1 446 867 375		fajlagos nm ár x telekterület	
Az ingatlan beépítetlen telekértéke, kerekítve			1 447 000 000 Ft	
Az ingatlanon húzódó nagy-középnomású gázvezeték és annak biztonsági övezete miatti korrekció			-20%	
Az ingatlanrész végső, korrigált nettó forgalmi értéke, kerekítve			1 158 000 000 Ft	

* A műemléki kert növényvilágának megóvása korlátozhatja a beépítés lehetőségeit!

9. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – költség alapú módszer

Épület / épületrész	Beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
villaépület - pince	212	341 950	72 428 430	60%	70%	90%	27 377 946
villaépület - földszint	228	488 500	111 294 955	70%	70%	90%	49 081 075
villaépület - emelet	213	488 500	104 011 420	70%	70%	90%	45 869 036
villaépület - tetőtér (1)	185	341 950	63 264 170	70%	70%	90%	27 899 499
villaépület - tetőtér (2)	69	341 950	23 731 330	70%	70%	90%	10 465 517
villaépület - teraszok	50	244 250	12 144 110	70%	70%	90%	5 355 553
nyaralóépület *	120	488 500	58 620 000	5%	5%	90%	131 895
Felépítmények értéke, összesen, kerekítve:	1 077						166 000 000
Műemléki szorzó							1,0
Műemléki szorzóval növelt érték, összesen, kerekítve:							166 000 000
A telek értéke összehasonlító módszer alapján:							1 158 000 000
Az ingatlan értéke költség alapú módszerrel, kerekítve:							1 324 000 000
* A melléképület jelenlegi, romos állapota miatt nagy értéket nem képvisel, de műemléki védettsége miatt állagmegóvása szükséges!							

Az épületek műemlék státusza a renoválás / újraelőállítás költségeit jelentősen megemelheti, de ez a költségtöbblet realizálásra kerül a magasabb eszmei értékben.

Kiindulási adat: V= 166 000 000 Ft

Egy műemlék eszmei értéke a történeti, művészeti és morális értékeinek sajátos ötvözetét fejezi ki azt a jelentőséget, melyet a társadalom tulajdonít a védett ingatlandnak.

$$E = V * K$$

$$K = (a + b + c + d + e + f) / 6$$

a., régiség érték, korérték:	1,0
b., társadalmi érték, történeti érték	1,0
c., művészeti érték:	1,0
d., ritkaságérték (elhelyezkedés)	1,0
e., építészeti érték:	1,0
f., eredetiség, hitelesség	1,0

Műemléki korrekció (K)	1,0
-------------------------------	------------

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1021 Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. szám alatti, 10914 hrsz.-ú, kivett kollégium megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Végső forgalmi érték megállapítása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	1 259 000 000 Ft	50%	629 500 000 Ft
Hozam - maradvány - alapú megközelítés	1 025 000 000 Ft	50%	512 500 000 Ft
Költség alapú módszer	1 324 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:			1 142 000 000 Ft

Az ingatlan végső forgalmi értékének kialakításakor a piaci összehasonlító és a maradvány alapú módszert 50-50%-os súllyal vettük figyelembe, míg a költség alapú módszert csak ellenőrzésre használtuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	1 142 000 000Ft + áfa azaz egymilliárd-egyszáznegyvenkétmillió forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 25 275 m ² telekterületre vetítve):	45 180 Ft/m ² + áfa azaz negyvenötezer-egyszáznolcvan forint/m ² + áfa

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

Az értékelés csak egységes egésként 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. augusztus 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

?



Vízsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte: 

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



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 vagyonértékelés 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 beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben 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 kapcsolatosan. 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 vagyonértékelő 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 valóságáért 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, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, 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 vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/308875/2021

2021.07.01

Szektor : 52

BUDAPEST II.KER.

Belterület 10914 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 65-67. ajtó:1.
1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 65-67.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 25278 (m2) törölő határozat:9002/35/2004/04.11.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.féll.	ter. kat.jöv ha m2 k.féll

- Kivett kollégium 0 2.5275 0.00

1. bejegyző határozat: 120087/1/2004/04.03.24
Műemléki környezet

2. bejegyző határozat: 37638/1/2006/06.01.12
Műemlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 189311/1/2000/00.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 20387/1964/1964.12.17

törölő határozat: 189311/1/2000/00.07.19

jogcím: államosítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 189311/1/2000/00.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 20387/1964/1964.12.17

törölő határozat: 189311/1/2000/00.07.19

jogcím: államosítás
jogállás: kezelő
név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. MŰVELŐDÉSI ÜGYI FŐOSZTÁLY
cím: 1840 BUDAPEST Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 188311/1/2000/00.07.19
jogcím: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST-V. KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 21353/1967/1967.09.29
Bányászolgalmi jog
jogosult:
név: SIÓFOKI KÖZLAJVEZETEK VÁLLALAT
cím: 0600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/308875/2021

2021.07.01

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 52

Belterület 10914 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37638/1/2006/06.01.12

Elővásárlási jog
27/2005.(K.7.)NKÖM rendelet alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34560/5/2010/09.12.22

Bányászalmi jog

3560 m2 területre.

jogosult:

név: FŐGÁZ FOLGÁZELOSZTÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 143253/2/2012/12.07.17

Vezeték jog

6m2 területre vonalzám:21208.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 106773/2/2012/12.04.23

Vezeték jog

39 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VM8-30/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképek

Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros: Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

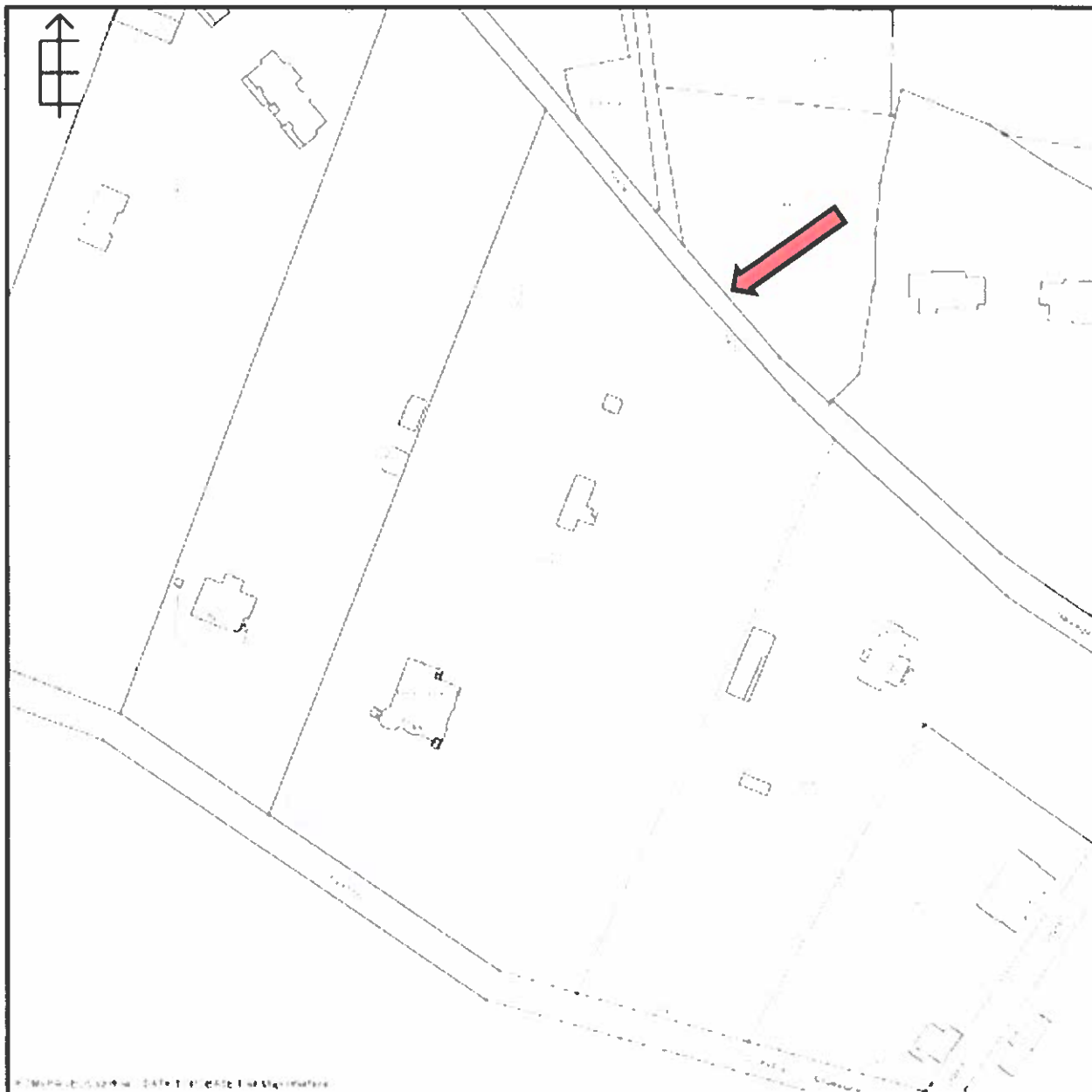
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.07.01 10:05:30

Helyrajzi szám: BUDAPEST II KER. belterület 10914

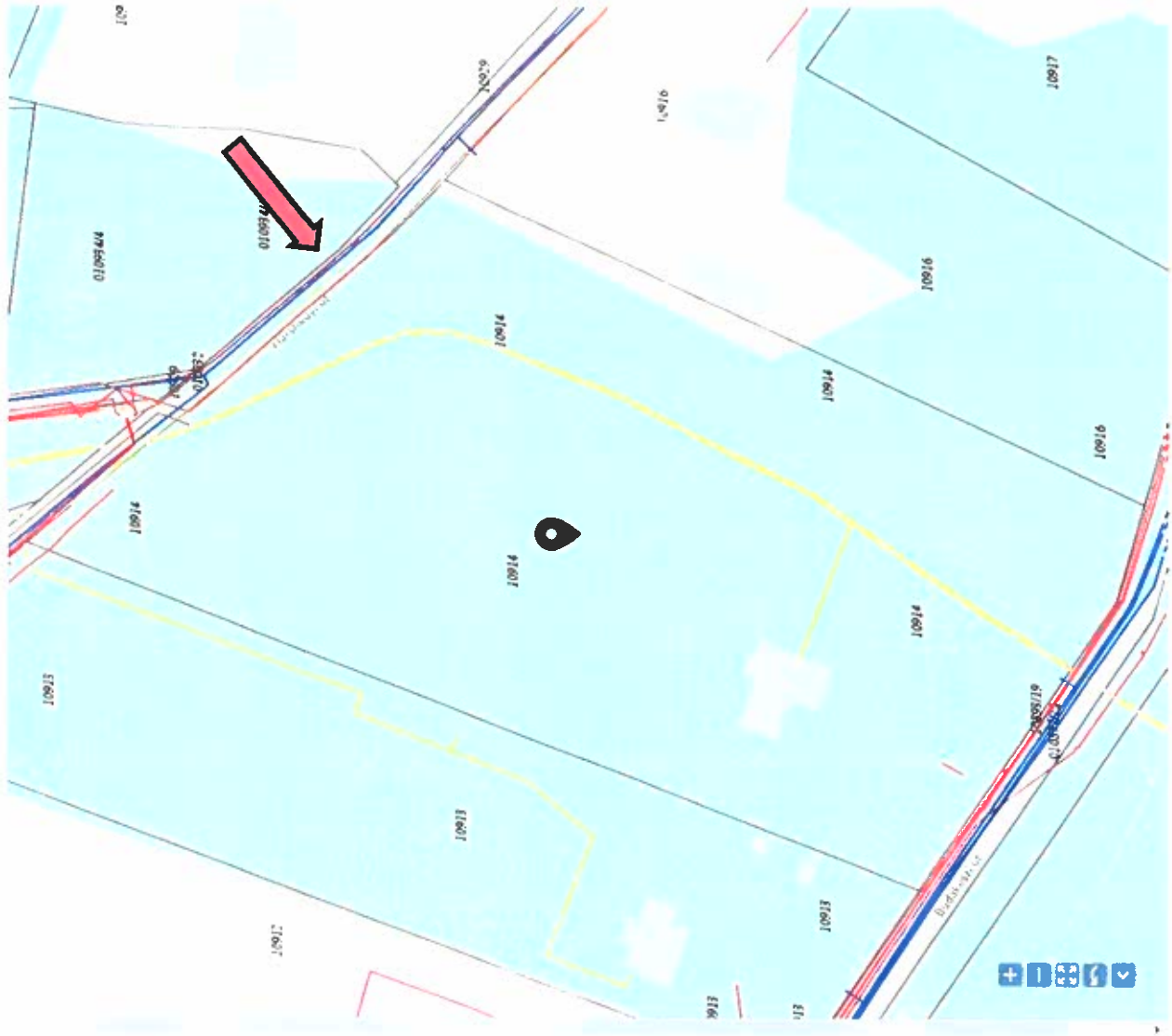
Megrendelés szám: 9000 9985 2021

Méretarány: 1 : 2000



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

Közműtérkép



KERESÉS

Teljes szöveg

Om-Spin

▶ Helyrajzi szám felirat

Szűrés: 10014

10014

A térképben a jelölés kábelre utalhat. A kábel jelölés a földrajzi szám felirat alatt van megadva. A földrajzi szám keresés eredménye lehet.

HALOZAT

- ▶ HIRKOZLES
- ▶ SZENHIDROGEN
- ▶ TAVHO
- ▶ VILLAMOS ENERGI
- ▶ VIZELLATAS
- ▶ VIZELVEZETES

ALAPTERKEPEK

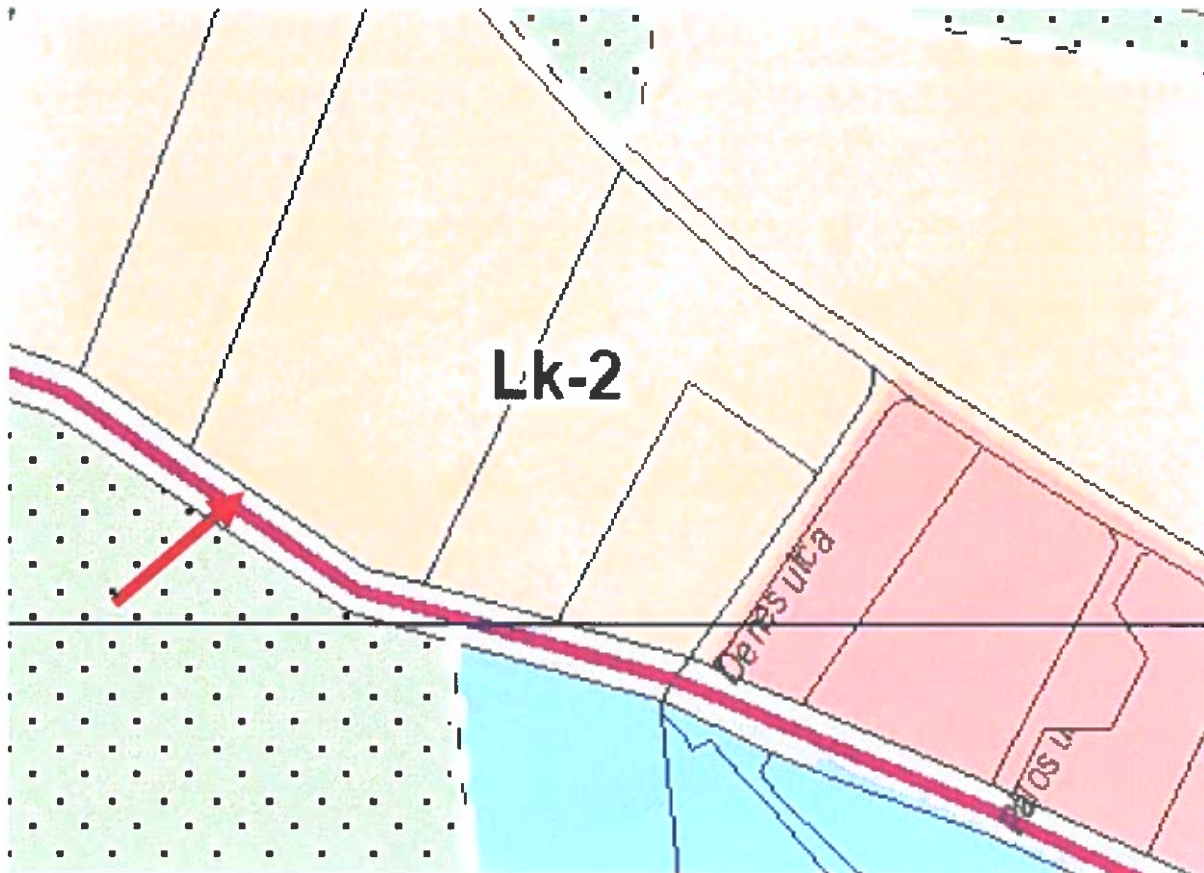
- ▶ FOLDRESZLETEK
- ▶ HELYRAJZI SZAM FELIRAT
- ▶ EPULETEK
- ▶ ORTOFOTO 2018
- ▶ ORTOFOTO 2005
- ▶ UTCATERKEP

TUDTA?

A térkép adatai a 2020. évi adatok alapján készültek. A térkép adatai az adatbázisokból kerültek ki. A térkép adatai az adatbázisokból kerültek ki.

Ingatlanra vonatkozó szabályozás

Az ingatlan Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT) szerinti övezeti besorolása: Lk-2



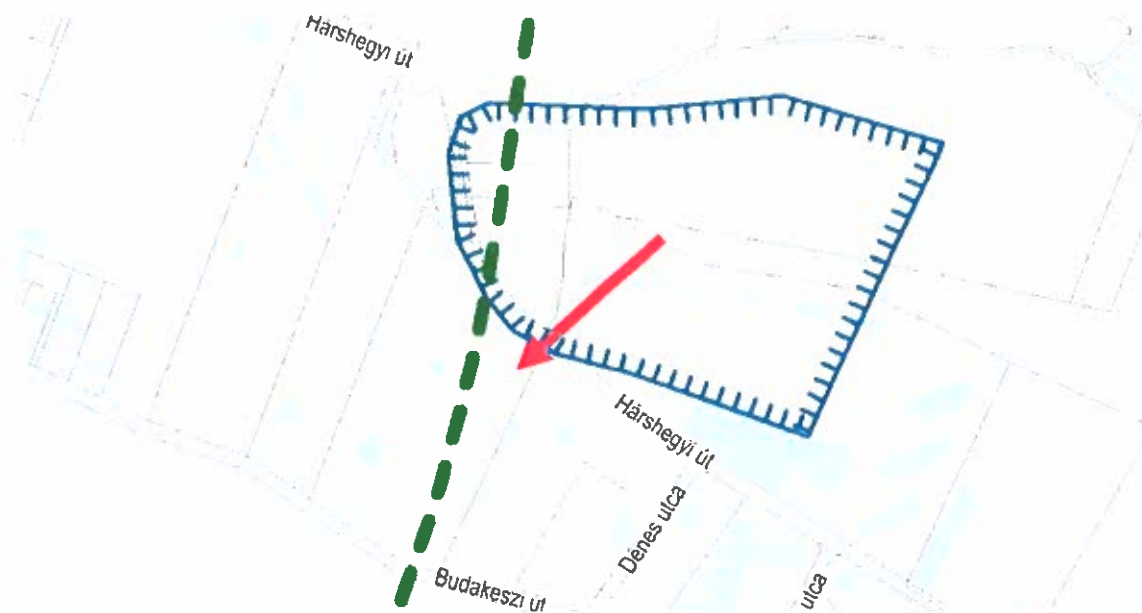
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25⁶ közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.


26. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 ²⁵	2,5 – 4,0	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias te lepsz erű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, te lepsz erű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, szil uettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

Az ingatlan Budapest II. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Ln-2/SZ-2



Vontakozó korlátozások



 Országos vízminőség védelmi övezet - nyílt karsztos terület (Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása) **

 honvédelmi és katonai célú terület védőtávolsága

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

	szabályozási vonal
	FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal
	építményhez kötött geodéziailag pontosítandó szabályozási vonal
	építési övezet/övezet határa

V1-V12 építési övezet/övezet jele

12 méretezés

H=12,2 magassági méretezés

Hm homlokzatmagasság
Pm párkánymagasság



szöveges szabályozási elem



területbiztosítás és célja



PP jelű parkolási szintterületi mutatójú ingatlan (2 melléklet szerint)

az építés helye és módja a telken

előírástól eltérő építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével)

építési határvonal (előkerter, oldalkerter, hátsókerter építési határvonal)

építési hely

építési hely része, mely kizárólag terepszint alatt építhető be

az építési hely része, mely terepszint felett

- f + meghatározott szintszámmal
- % meghatározott arányban
- max. ... m meghatározott magassággal (ÉM épületmagasság / PM párkánymagasság / Hm homlokzatmagasság / ÉLP legmagasabb pont)
- "§" egyéb előírás szerint

építhető be

az építési hely része, mely terepszint felett kizárólag faldszinten építhető be

a telek be nem építhető része

új lakóépület nem helyezhető el

zöldfelület létesítése és helye

erdő pufferterület

jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület

zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület

telepítendő fasor

megtartandó, kiegészítendő fasor egyes meghatározó helyszíneken

telepítendő fa, facsoport (egyéb meghatározó helyszíneken)

megtartandó fa, facsoport (egyéb meghatározó helyszíneken)

közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része

térfalak szabályozása

építési vonal

eltéréssel szabályozott irányadó építési vonal

utcai homlokzat elhelyezési sávja

egyéb építésre kijelölt hely

építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen

kizárólag terepszint alatti építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE KÖTELEZŐ ELEM

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes védelmi elemek

	világörökségi terület (műemléki jelentőségű terület 7/2005 (III. 1.) NKOM rendelet)
	műemlék telke
	nyilvántartott műemléki érték telke
	műemléki környezet
	védetté nyilvánított régészeti lelőhely
	nyilvántartott régészeti lelőhely
	fővárosi helyi védettségű építmény
	fővárosi helyi védettségű épületegyüttes
	kerületi területi védelem
	ex lege védett forrás és védőtávolsága

a szabályozás szempontjából meghatározó egyes korlátozó elemek

barlang védelmi zónák

	'A' zóna
	'B*' zóna
	'B' zóna

egyes meghatározó közművek (kapott adata/szolgáltatás alapján)

	szennyvízáttemelő és védőtávolsága
	132 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
	nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
	nagyköznyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
	gázátadó a 0-más és zárvédelmi hatásterülete
	víz/ vízgőm-vezeték és védőtávolsága
	mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának védőtávolsága
	FRSZ/ alapján kijelölt közműlevesítmény

egyes környezeti tényezők

	1. rendű árvízvédelmi fővédvonal
egyes közlekedési létesítmények	
	metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája
	tervezett metró (É. DRV) védőtávolsága FRSZ/ alapján
	meglévő vasút- és HÉV vonal terepszint felett / alatt
	P+R parkoló és minimális befogadó képessége FRSZ/ alapján
	Duna-parti városias sétány FRSZ/ alapján
	kikötőlevesítésre alkalmas 1 szakasz / 2 szakasz (DÉSZ alapján)
	helikopter leszállóhely

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM

	írányadó szabályozási vonal
	építményhez kötött – geodéziai lag pontosítandó – írányadó szabályozási vonal
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	bontásra javasolt épület
	megtartásra javasolt épület, építményrész
	bontás esetén dokumentálásra javasolt épület
	tomor kerítés létesíthető
	köztemetési telekhatáron növényzettel képezhető kerítés

közhasználat, közforgalom

	már közhasználatú terület vagy közhasználatra javasolt telekrész
	zöldfelület közhasználatú része
	közforgalmú magánút kialakítható
	javasolt gyalogos kapcsolat

közlekedés, közmű

	teropszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken vagy közterületen
	kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala (nem jelleghelyes ábrázolással)
	tervezett gyalogos és kerékpáros nyomvonal
	javasolt felszíni parkoló
	vízfolyás zárt szelvényben való vezetése
	vízfolyás konzolos mederszűkítése
	vízrendezési tanulmány készülésére javasolt terület (kitekintéssel a vízgyűjtőre)

TÁJÉKOZTATÓ ELEM

	tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron)
--	---

szabadterek

	közéleti erdő
	közpark, városi park
	mezőgazdasági területek
	folyóvizek medre és partja
	fővárosi jelentőségű közlekedési terület
	kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt, kk)
	kötőpályás közlekedési terület
	egyéb vízfelület
	patak nyomvonal fenntartó sávval / patak nyomvonal zárt szelvényben
	meglévő magánút / kivevő út / kivevő saját használatu út

sajátos jogintézmény, egyéb előírás

	településképi szempontból kiemelt terület részterülete / a részterület kiegészítő előírása a Kf. Sz. ben
	kiemelt beruházással érintett ingatlan

közlekedési elemek

	meglévő villamos vonal
	kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
	meglévő hid / közlekedési elem, külön szintű keresztezése
	meglévő P+R parkoló és minimális befogadó képessége
	meglévő jelentős felszíni parkoló
	meglévő/tervezett vasútállomás és vasúti megállóhely
	kikötő engedélyezésben használt rászterrendszer

alaptérképi elemek

	kerülethatár
	belterülethatár
	jelenlegi telekhatár
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján elbontott/nem létező épület)
	földhivatali térképen szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	földhivatali térképen nem szereplő épület (reambulálás alapján meglévő épület)
	szintvonal
	helyrajzi szám
	Df. Sz. hatálya alá eső terület 29/2017 (IX. 18.) Főv. Kgy. rendelet

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											Sb.			Töblázat		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O				
1. terület- felhasználási kategória:	B	BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA					
		legkisebb				a telek		legnagyobb		az épület								
3. Lk-2	beépítési mód	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélességi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület magassága (m)	Pmu v. leg jó felül homlokzatmagasság v. H.v.Dp	Általános szintterület aránya	telek terület alapján	egyedi előírás alapján				
						beépítési mértéke terezsint (%)	beépítési mértéke terezsint (%)	szintterületi mutatója átlagos (m ² /m ²)	szintterületi mutatója parcellási (m ² /m ²)									
4. övezet csoport	B	T	Tsz	Tm	Z%	8%_TF	8%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H.v.Dp	Általános szintterület aránya	telek terület alapján	egyedi előírás alapján				
5. ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z%	8%_TF	8%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	Pmu v. H.v.Dp	Általános szintterület aránya	telek terület alapján	egyedi előírás alapján				
6	Lk-2/SZ-1	SZ	3000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	§/2	-			
7	Lk-2/SZ-2	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	§/2	-			
8	Lk-2/SZ-3	SZ	20000	-	-	70	20	25	0.95	0.6	28	-	-	-	§			
9	Lk-2/SZ-4	SZ	5000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	12.5	-	100	-	-			
10	Lk-2/SZ-5	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	120	-	-			
11	Lk-2/SZ-6	SZ	1000	-	-	65	18	30	0.7	0.5	8.5	-	120	-	-			
12	Lk-2/SZ-7	SZ	1000	-	-	65	15	30	0.65	0.45	7.5	-	120	-	-			
13	Lk-2/SZ-8	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.6	0.4	8	-	180	-	-			
14	Lk-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	65	20	30	0.5	0.35	7.5	-	150	-	-			
15	Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	60	-	-			
16	Lk-2/SZ-11	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.15/A 0.4	0.1	7.5	-	-	§/1	-			
17	Lk-2/SZ-12	SZ	20000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	10.5	-	240	-	-			
18	Lk-2/SZ-13	SZ	1000	-	-	75	20	30	0.75	0.5	9.5	-	100	-	-			
19	Lk-2/SZ-14	SZ	1000	-	-	70	20	30	0.7	0.5	9.5	-	100	-	-			
20	Lk-2/SZ-15	SZ	-	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	HL: 12	120	-	-			
21	Lk-2/SZ-16	SZ	-	-	-	65	20	30	0.75	0.5	7.5	HL: 9	120	-	-			
22	Lk-2/SZ-17	SZ	1000	-	-	65	20	40	0.75	0.5	9.5	-	180	-	-			
23	Lk-2/SZ-18	SZ	4000	40	-	65	10	15	0.1	0.05	6	-	x	x	x			
24	Lk-2/SZ-19	SZ	4000	-	-	65	20	25	0.75	0.5	9.5/ § 10.5	-	220	-	-			
25	Lk-2/SZ-20	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	-	§			
26	Lk-2/SZ-21	SZ	2000	24	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-			
27	Lk-2/SZ-22	SZ	2000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	HL: 7.5	-	§/2	-			
28	Lk-2/SZ-23	SZ	1000/ A 2000	-	-	50	15/ A 25	40	0.4/A 0.75	0.3	7.5	-	-	§/1	-			
29	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-			
30	Lk-2/SZ-25	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	6	-	-	§/1	-			
31	Lk-2/SZ-26	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-			
32	Lk-2/SZ-27	SZ	1000	-	-	75	15	20	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-			
33	Lk-2/SZ-28	SZ	2000	-	-	75	15	20	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-			
34	Lk-2/SZ-29	SZ	1000	-	-	60	25	40	0.75/KH 0.5	0.5	7.5	-	150	-	-			
35	Lk-2/Z-1	Z	-	-	-	25	65	75	2	1.4	-	Pmu + HL: 9	180	-	-			
36	Lk-2/Z-2	Z	-	-	-	25	65	75	2.5	1.75	-	Pmu + HL: 12	180	-	-			
37	Lk-2/Z-3	Z	750	-	-	65/ A 40	20/ A 40	60	0.95/A 1	0.6	-	Pmu/§	60	-	-			
38																		
39																		
40																		

Beépítési mód	Intézményi jelenléte/ funkcióra utaló jelölés	Alkalmazási feltétel	Redvezmények esetel	Magasságok	Önálló rendelkezési egységek száma
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú	AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya A = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás P = Szabályozási Tervben jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többi)	Ém = épületmagasság Pmu = utcai M = párkánymagasság Élp = legfőbb homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendelkezési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = S7. § (4) a) szerint §/2 = S7. § (4) b) szerint § = előírás szerint

megjegyzés: OTÉK 20. § (2) alapján

60. Az Lk-2 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

83. § (1) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően szabadonálló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az Lk-2 jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő 84-85. §-sal, és
 - a részletes előírásait rögzítő 86-91. §-sal, és
 2. melléklet 5. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
84. § (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - szállás jellegű,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - alapintézmény,
 - intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
 - irodai,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, műlygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül végyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, oltózó).
- (3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete – a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve
- az „A1” és „E1” jelű építési övezetekben, valamint
 - az egyéb építési övezetek KOU jelű övezetek menti telkein.
- (4) Kereskedelmi rendeltetés
- csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² általános szintterülettel
- létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 m²-t meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) Nem létesíthető
- a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktáregyület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómóso, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,

- d) *sorgarázs* – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.
- (7) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, egy vagy több *foépület* helyezhető el az alábbiak betartásával:
- a) csak egy *foépület* helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előirt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
 - b) az előirt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával több *foépület*ben szabad csak megvalósítani.
- (8) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előirt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- a) az „A1” és „E1” jelű építési övezetekben, valamint
 - b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (9) *Kiszolgáló épület* kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.
- (12) A Rendeletben általánosan megengedett melléképítmények és kerti építmények közül nem helyezhető el
- a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - b) kerti épített tűzrakohely,
 - c) kerti pavilon.
- (13) A Budakeszi út, Hűvösvölgyi út mellett lakóépület, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális otthlakást is biztosító alapintézmény, intézmény esetében a Budakeszi út, Hűvösvölgyi út menti előkertben biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

85. § A 43. § szerinti *parkolási kötelezettség* telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a *foépületen* belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
- b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előirt többletparkoló céljából létesül, és a telek zoldfelületi előírása emellett is betartható.

88. § (1) Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.

(2) A (3)-(5) bekezdés szerinti építési övezetekben a 84.§ (8) bekezdés figyelmen kívül hagyható.

(3) Az Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2 építési övezet

- a) a 84. §-ban meghatározottak közül nem létesíthető
 - aa) intézményi,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rendeltetés;
- b) legkisebb oldalkert és hátsókert 10 méter;
- c) egy épület alapterülete legfeljebb 350 m² (bruttó) lehet;
- d) lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m;
- e) a Lk-2/SZ-1 építési övezetben a 10903/1-7, 10905, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
- f) az Lk-2/SZ-2 építési övezetben a telkek nem oszthatók meg.

(4) Az Lk-2/SZ-3 építési övezetben

- a) a 84. §-ban meghatározottak közül csak
 - aa) lakás,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) vendéglátó,
 - ad) szolgáltató,
 - ae) az aa)-ad alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, valamint
 - af) terepszint alatt az alaprendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés létesíthető;
- b) összesen legfeljebb 100 lakó- vagy szállásegység létesíthető;
- c) az építés feltétele nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítása.

(5) Az Lk-2/SZ-11 és az Lk-2/SZ-29 építési övezet a 84. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

89. § (1) A (2) - (10) bekezdés szerinti lakórendeltetést lehetővé tevő Lk-2/SZ jelű építési övezetek telkén új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincésztíjén, földszíntjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

- a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² általános szintterületet, és
- b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(2) Az Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6, Lk-2/SZ-7, Lk-2/SZ-8, Lk-2/SZ-9, Lk-2/SZ-10 építési övezetek

- a) elsődlegesen lakásrendeltetés elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a 84. § szerinti rendeltetések is elhelyezhetők;
- b) az Lk-2/SZ-8 építési övezet Vadrózsza utca – Hankóczy Jenő utca – Zilah utca – Herman Ottó utca által határolt területén újonnan kialakításra kerülő telek mérete nem haladhatja meg a 3.000 m²-t;
- c) az Lk-2/SZ-9 építési övezet Szikla utca – Pálvölgyi út – Szépvölgyi út – Csatárka út – Csalit utca által határolt területén a 84.§-ban meghatározottak közül csak
 - ca) lakás,
 - cb) szállás jellegű,

90. § (1) **A (2) - (3) bekezdések szerinti Lk-2/SZ jelű építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**
- a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - b) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (2) Az **Lk-2/SZ-21** építési övezet a **84. §-ban** meghatározottak elhelyezésére szolgál.
- (3) Az **Lk-2/SZ-22** építési övezetben
- a) a **84. §-ban** meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 350 m² lehet;
 - c) egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
 - d) a lejtő **felőli** legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 7,5 m lehet;
 - e) a *parkolási kötelezettség* a *főépületben*, vagy *onálló terepszint alatti épületben* alakítandó ki.
91. § (1) **A (2) - (6) bekezdések szerinti Lk-2/SZ építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik**
- a) az 1.500 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - b) új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.

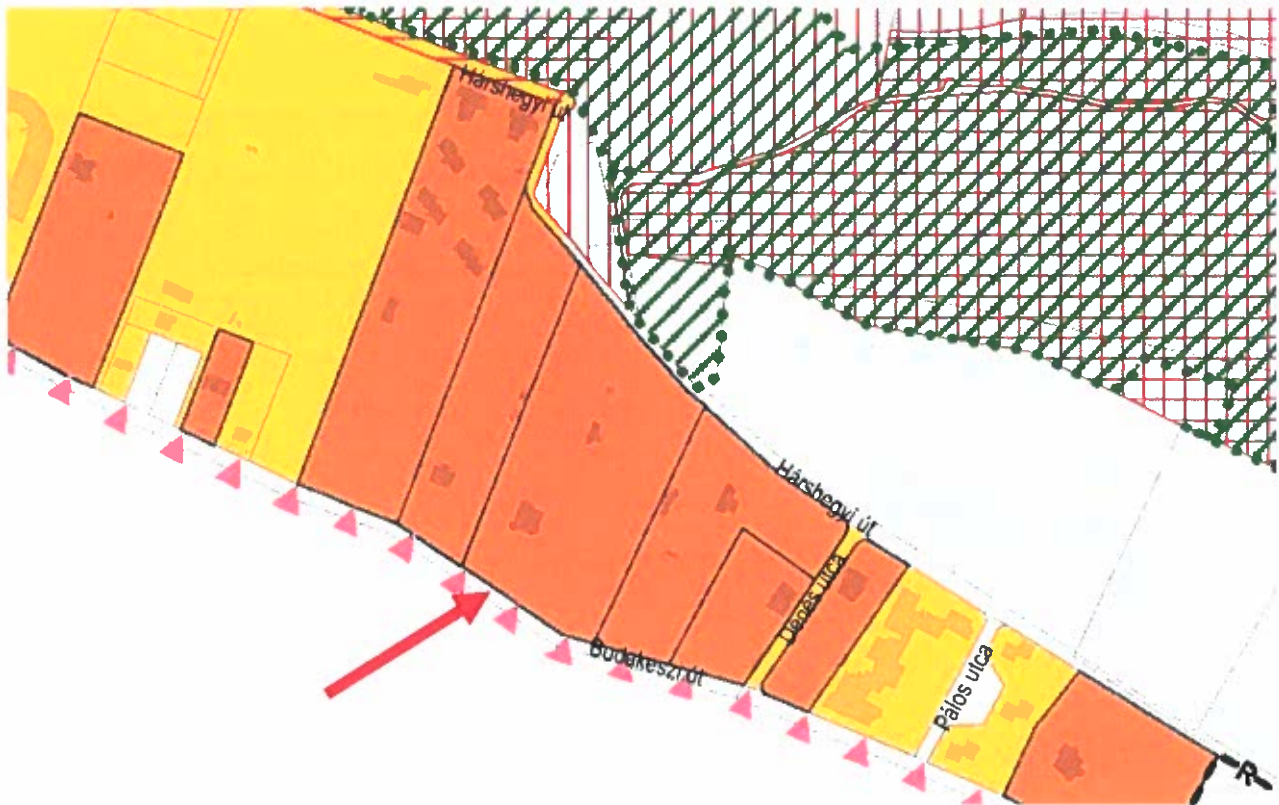
2. függelék

KORLÁTOZÁS A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLŰ TERÜLET VÉDŐTÁVOLSÁGÁN BELÜL

Az – 5. mellékleten feltüntetett – „honvédelmi és katonai célú terület védőtávolsága” lehatárolás területén újonnan nem helyezhető el – kivéve, ha az a honvédelmi objektum kiszolgálására létesül –

1. az 50 méteres védőtávolságon belül
 - 1.1. közút, távvezeték,
 - 1.2. turistautó,
2. a 100 méteres védőtávolságon belül
 - 2.1. 15 méter magasságot meghaladó építmény,
 - 2.2. vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely
3. a 200 méteres védőtávolságon belül
 - 3.1. szálloda,
 - 3.2. strand,
 - 3.3. udulótábor, kemping,
 - 3.4. közforgalmú pihenőhely,
4. az 1.500 méteres védőtávolságon belül káros levegőszennyezést okozó építmény.

Budapest II. ker. KÉSZ 5.B melléklet: védelemmel érintett területek



* L'Építési és Építészettudományi Akadémia alapján
 ** TSZT szerinti elv
 *** FM Tervező-Építési és Építészeti Osztály adatai

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- műemléki védelemmel érintett telkek
- műemléki környezettel érintett telkek
- fővárosi egyedi védettségű építmény telke
- fővárosi egyedi védettségű építményteljes telke
- helyi védelemmel érintett telkek

--RV-- védetté nyilvánított régészeti lelőhely

--R-- nyilantartott régészeti lelőhely

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- tájképvédelmi terület és határa *
- Budapesti Tájképvédelmi Körzet területe és határa *
- Natura 2000 terület *
- barlangok felszíni védőövezete ***
- ex lege védett barlang és neve
- ex lege védett forrás és neve *



ókológiai hálózat területei *

- magterület
- pufferterület
- ökológiai foyosó terület

egyéb természeti értékek

- fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület
25/2013 (IV.18.) F.Öv. Kgy. rendelet szerint
- karakterében megőrzendő közpark, kőztér **
- karakterében megőrzendő temető,
és jelentős zöldfelületű intézményterület **
- Pusztaszeri úti védett földtani alapszelvény
55/2015 (IX.18.) FM r. alapján országos jelentőségű
védett természeti emlék

Tájékoztató az ingatlanon áthaladó gázvezetékéről

	RENOVO Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 1027 Budapest, Margit körút 62. 1/2. em. 3. Tel: (36-1)-214-97-61; Fax: (36-1) 214-97-62 E-mail: renovo.kft@chello.hu	 EN ISO 9001:2000 (Zertifikát: 75 150 7731) TÜV Rheinland International
---	--	---

ÉRKEZETT
Zöld Betű

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt.
Dr. Schneider Péter vezérigazgató
 1091 Budapest,
 Üllői út 45.

Iktatószám: Sz-678/K
 Ügyintéző: Kerekes Árpádné
 Tel: 487-04-12; 06 20-44-96-901
 Bp., 2004. 12. 06.

Ugyintéző: Tóth Frisnébet
 Hiv. szám: BFKK 1718/K/2004

Tóth Frisné
Dr. Schneider Péter
Kerekes Árpádné

Tárgy: **Budapest, II. Budakeszi út 65/67. sz. alatti ingatlanon áthaladó gázvezeték biztonsági övezete**

Tisztelt Vezetőigazgató Úr!

Tárgy: 10914 hrsz-ú ingatlanon átmenő nagyközep-nyomású gázvezetékkel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

- A vezeték a Sófoki Kőolajvezeték Vállalat építette és 1967. óta rendelkezik az ingatlanon bányászati joggal.
- A vezeték a Sófoki Kőolajvezeték Vállalat jogtulójától, a MOL Rt-től a Fővárosi Gázművek Rt. megvásárolta, majd ennek alapján 2000-ban kiegészítette a bányászati jog jogosultjának átadását az ingatlan nyilvántartásban.
- A kezdeményezés időpontjában a vezeték biztonsági övezete 5,0-5,0 méter volt.
- A 2002. augusztus 1-én érvényes szabványok szerinti 2002/2048/1 és 2002/2048/2 alapján a vezeték biztonsági övezete 5,0-5,0 méter.

Tájékoztatjuk, hogy a nagyközep-nyomású gázvezeték biztonsági övezetén teljes korlátozások az alábbiak:

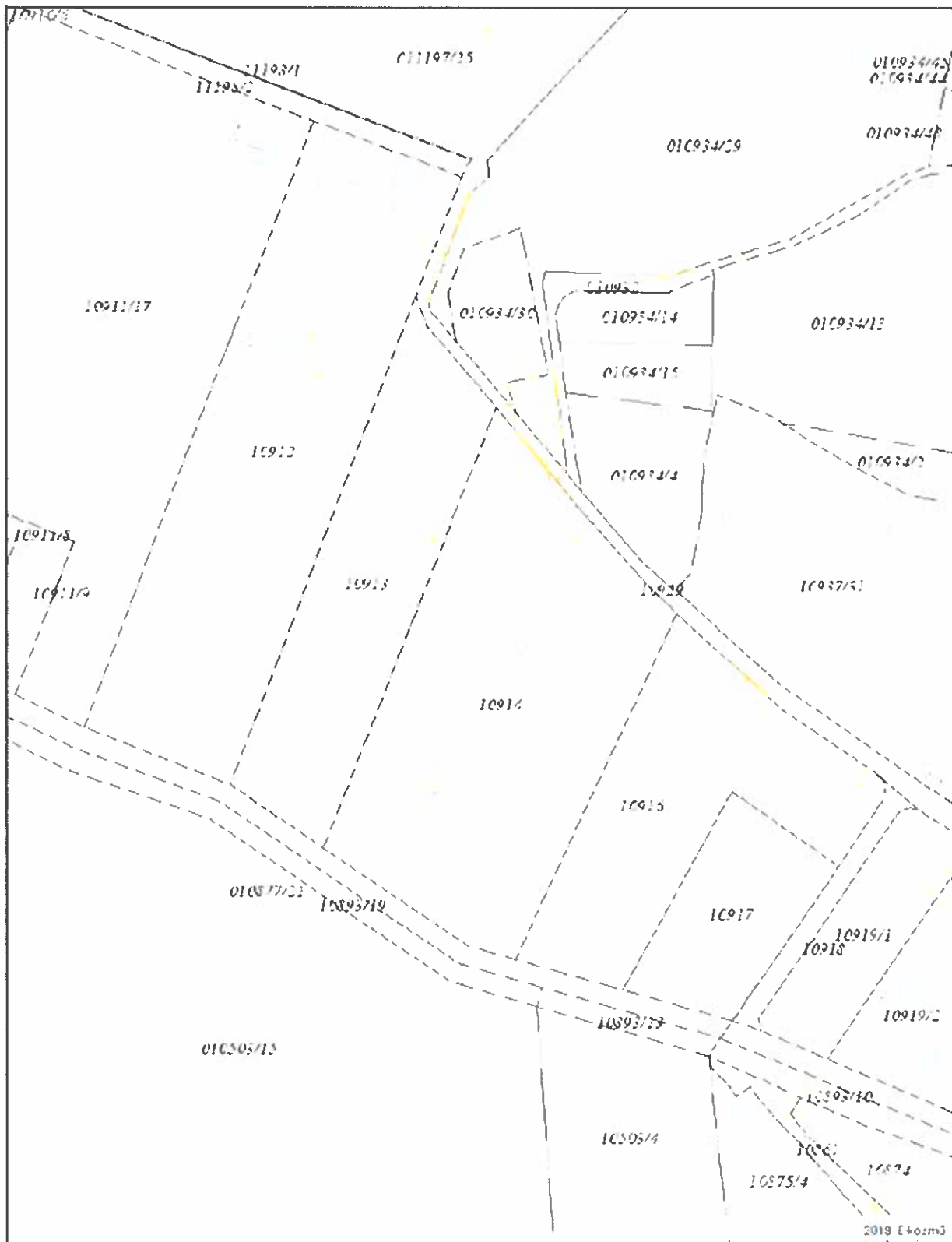
- Tilos:**
- minden építési tevékenység
 - földművelés, anyagok elhelyezése
 - vízvezeték, szennyvízvezeték, szellőzőcsatorna, szennyvízcsatorna, szennyvíztisztító állomás, szennyvízgyűjtő, szennyvízszelő, szennyvízszűrő, szennyvízszűrő elhelyezése
 - 50 cm-nél mélyebben földmunkavégzés
 - építmények állandó és ideiglenes felépítése

Egyetemes bányászati joggal rendelkező ingatlanrészek tulajdonosai a Kötölezet közzétételét követően kötelesek a fenti korlátozások betartására.

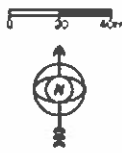
A szomszédos ingatlan tulajdonosainalát és koordináció érdekében levelünk mellé tájékoztatót csatolunk.

Dr. Schneider Péter
Kerekes Árpádné

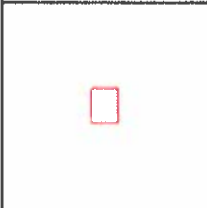
Köszönetteljesen,
RENOVO
 Tervező, Szolgáltató
 és Kereskedelmi Kft.
 Kerekes Árpádné
 ügyvezető igazgató



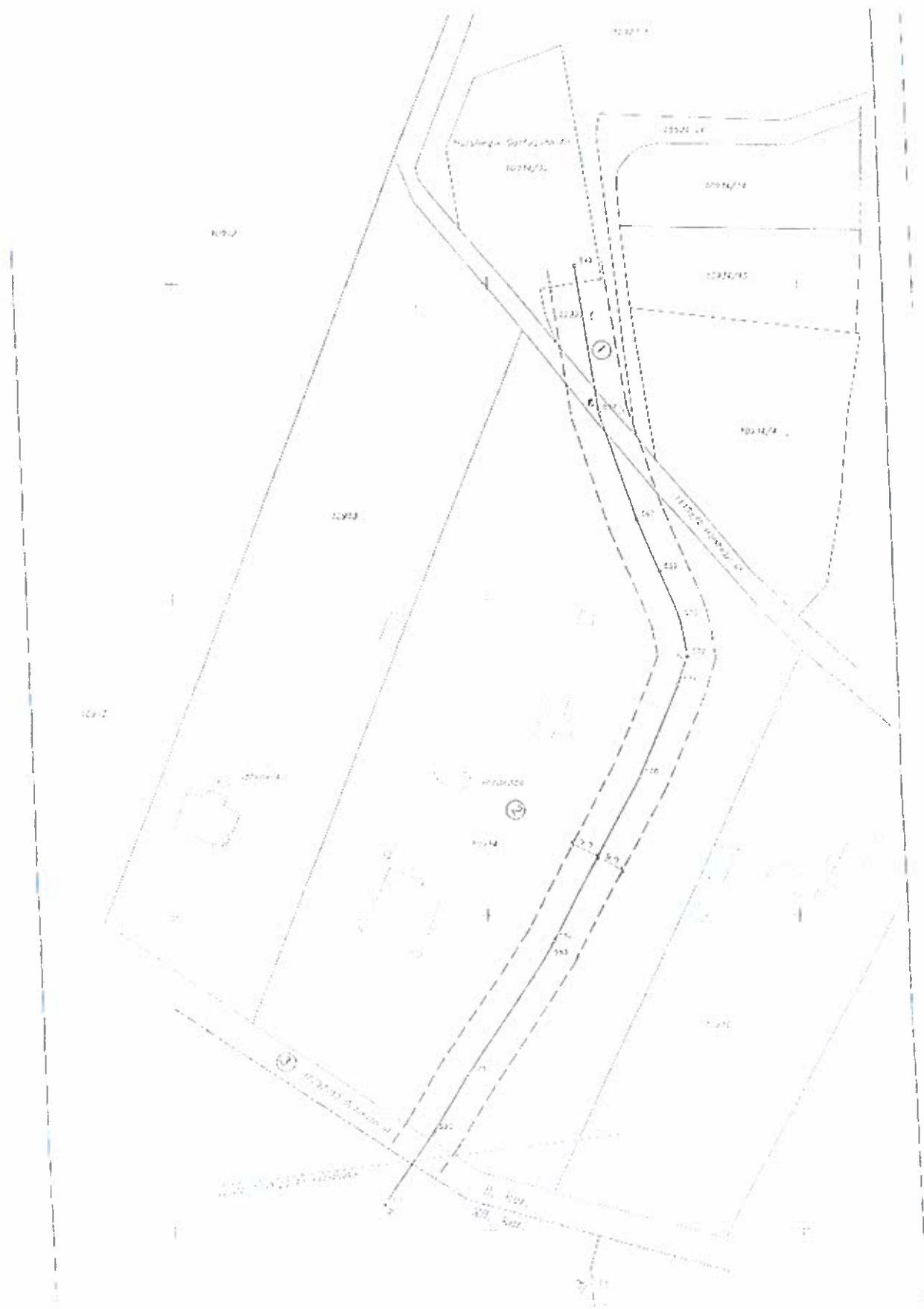
2018-05-17



M = 1:2500
 Lechner Tudásközpont
 Nonprofit Kft.
 1111 Budapest
 Budafoki út 59.
 Telefon: (1) 279 2640
 www.lechnerkozpont.hu



2018 É. közmű





67	20%	8.4
7.60	40.600	50%

SZ	10%	0.25
7.50	K	63%

12.89

A+F+II

GENVA

GENVA

40.00m

10.00m

10.00m

10.00m

40.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

10.00m

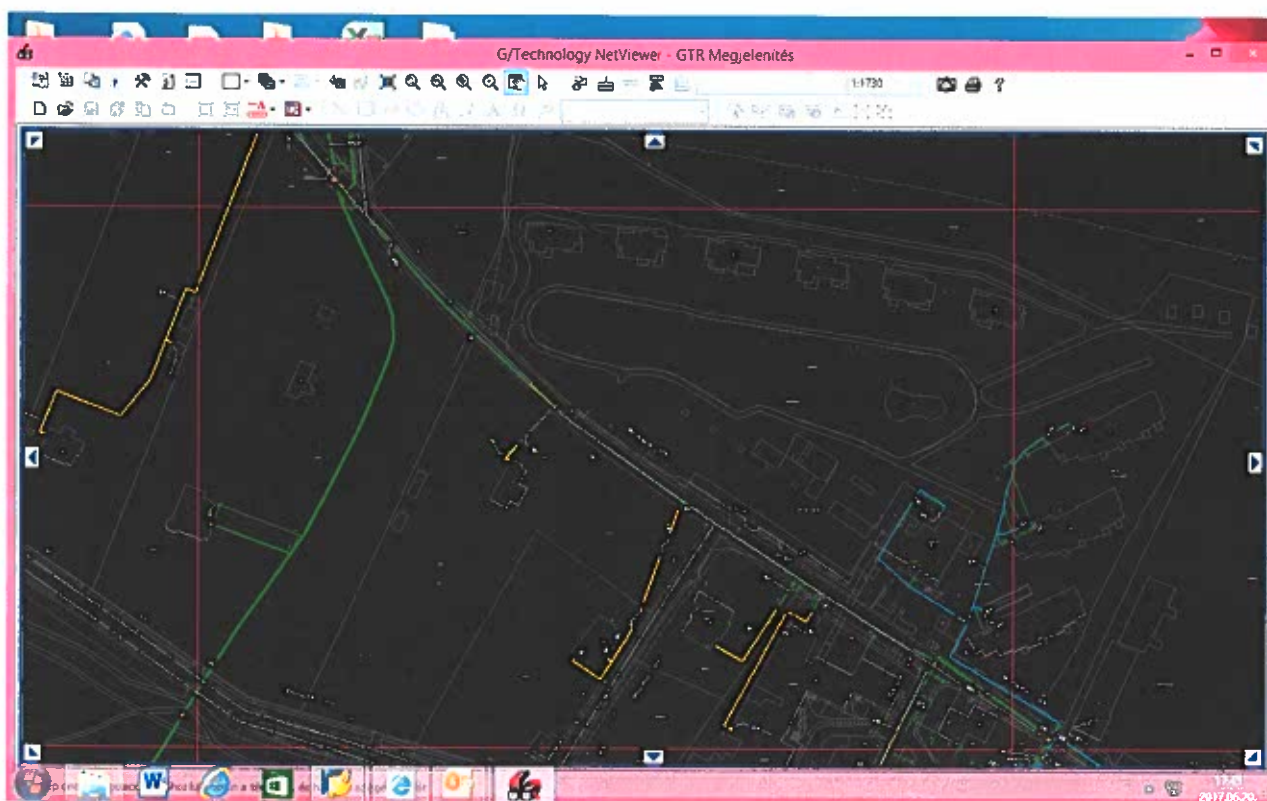
10.00m

10.00m

10.00m

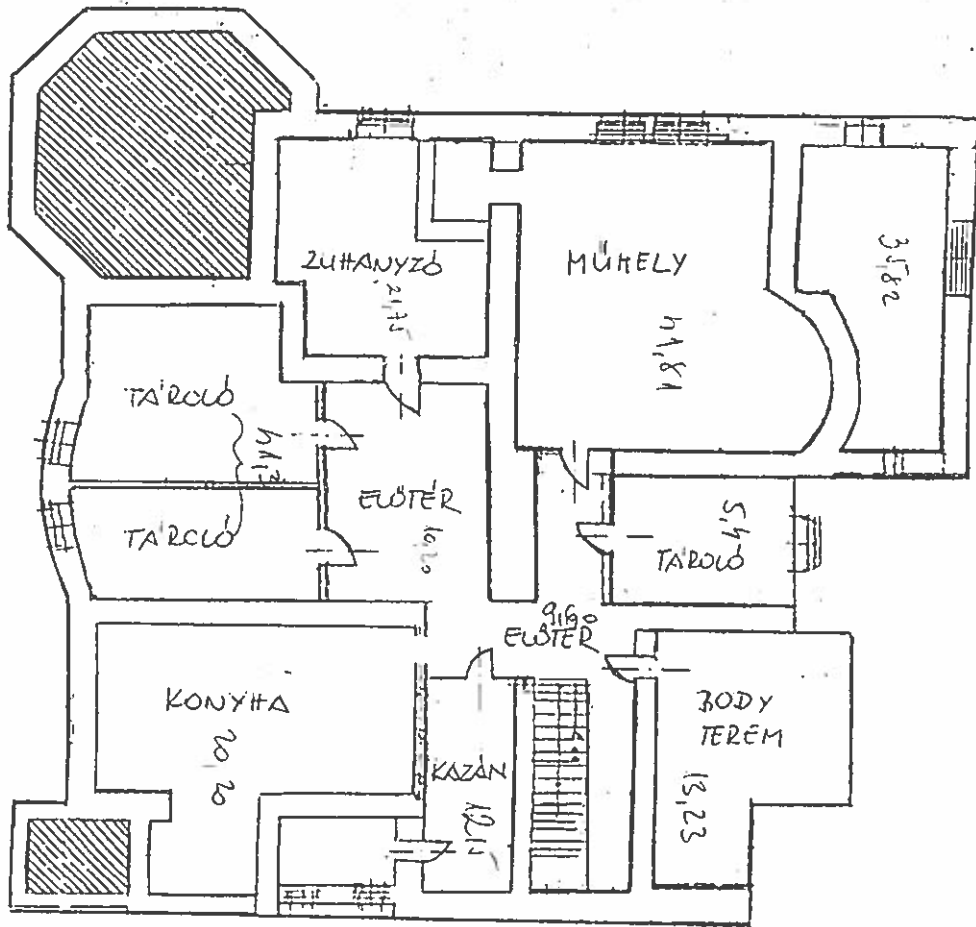
10.00m

Tájékoztató – Főgáz Zrt.



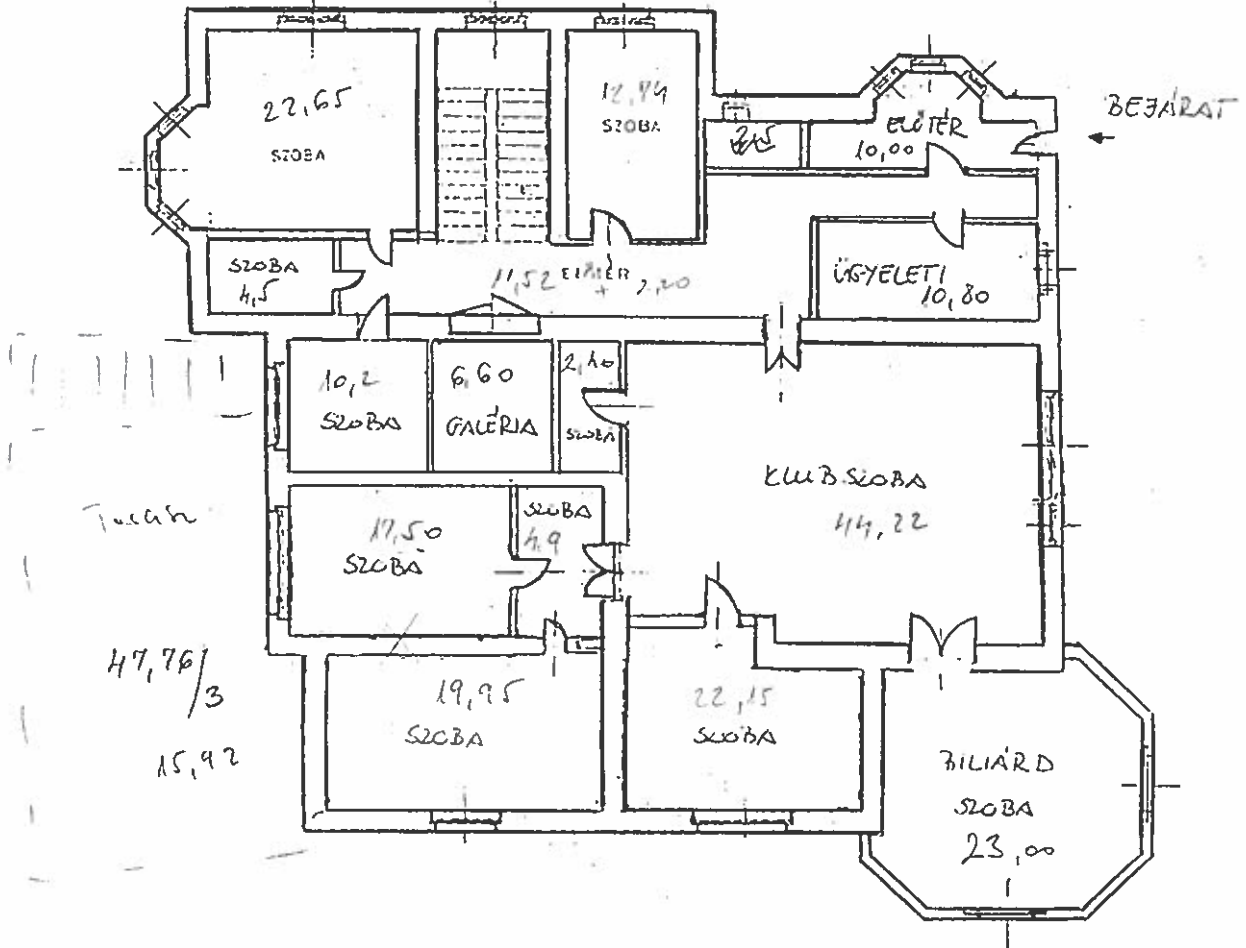
Alaprajzok

PINCE

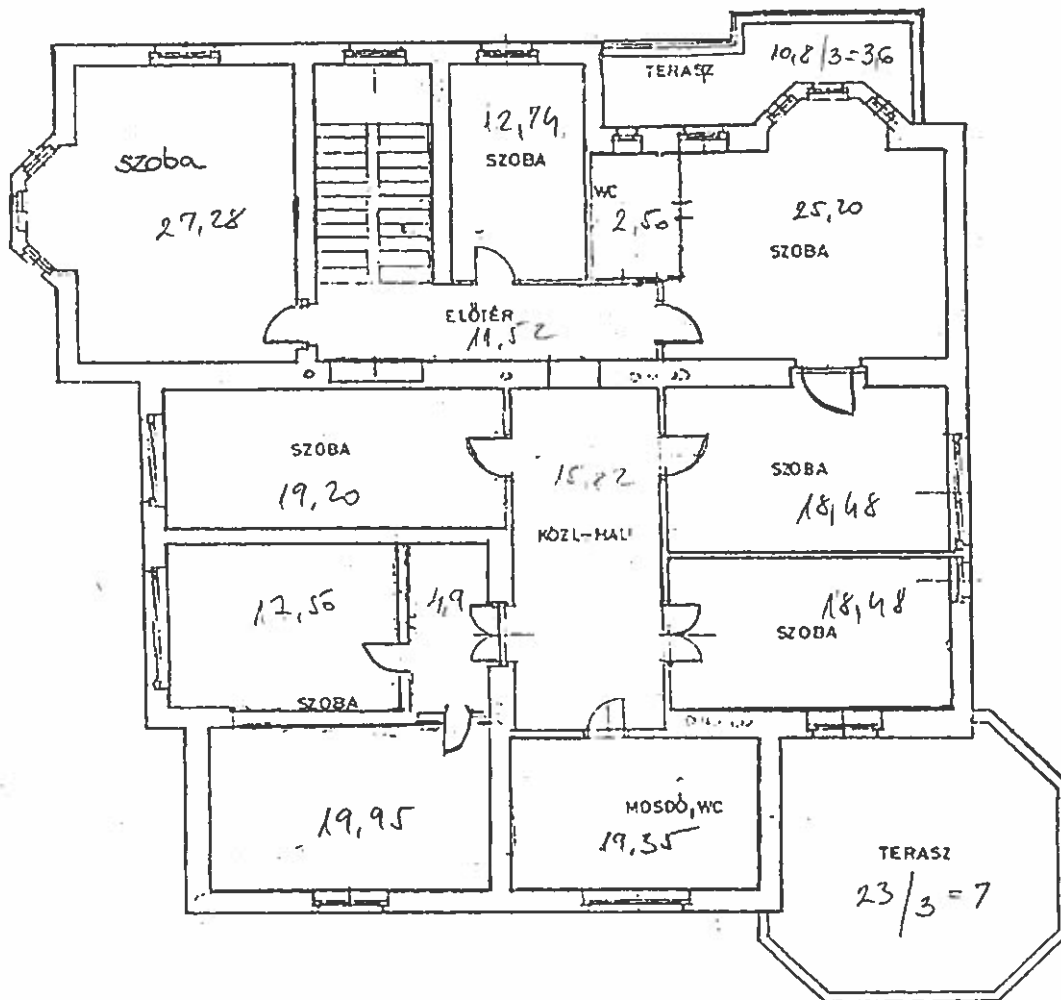


Σ 209

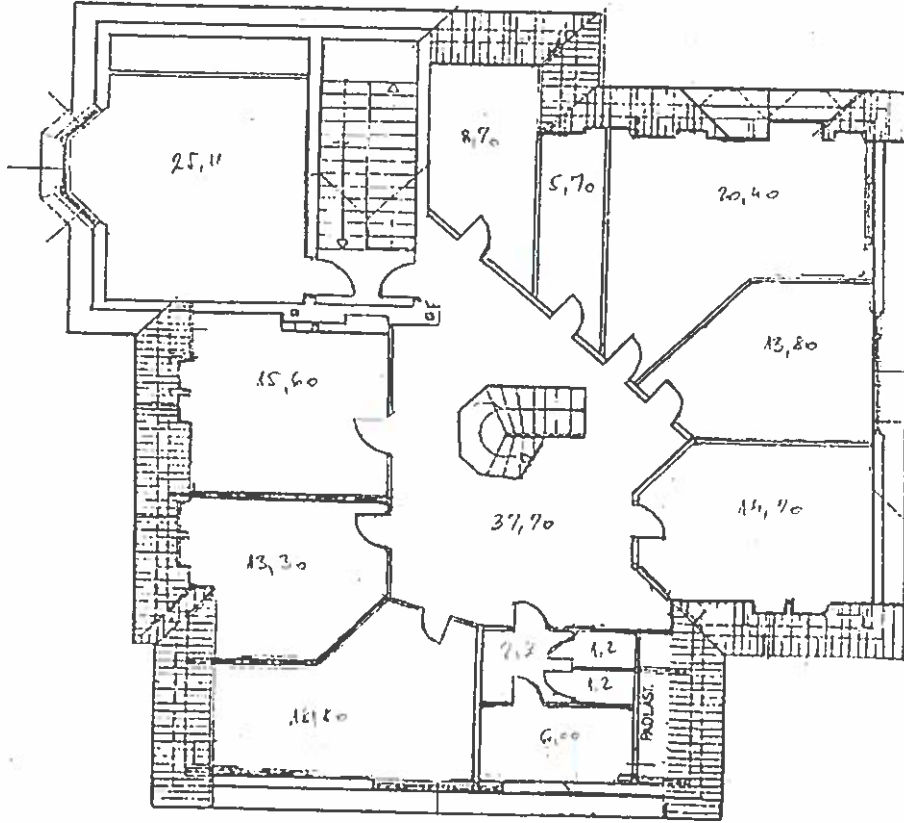
FÖLDSZINT



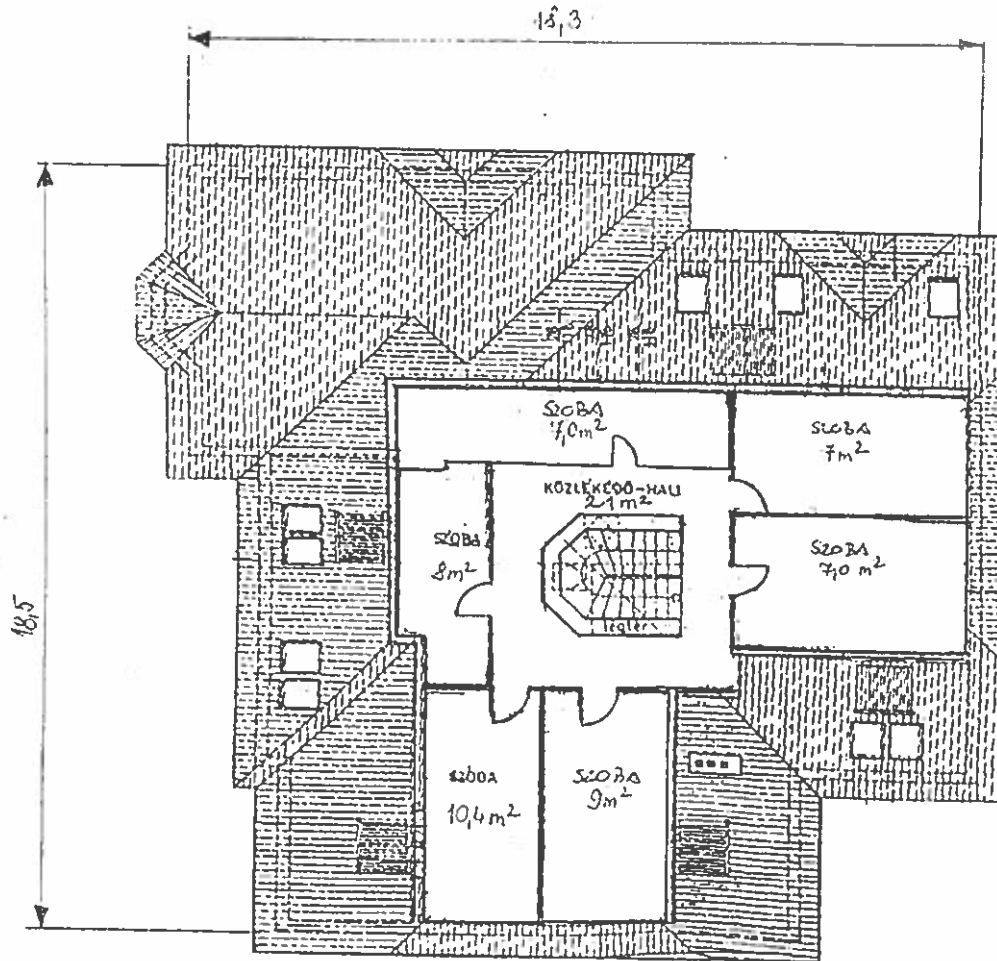
I. EMELET



TETÜTE'R (1)



TETŐTER (2)



Képek



Budakeszi út



Kapubejáró



Villához vezető belső út



Udvar / Kert



Udvar / Kert





Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat

Terasz



Medence

Egyéb építmény



Romos fa építmény



Ingatlanon található szemét



Nyarlóépület



Nyarlóépület



Udvari pince



Alagsori helyiségek





Földszinti helyiségek







2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.



2021.08.18.

Emeleti helyiségek







Tetőtér (1) helyiségei







Tetőtér (2) helyiségei



