

**Az értékelés azonosítója: B21K081**

## **KIEGÉSZÍTŐ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

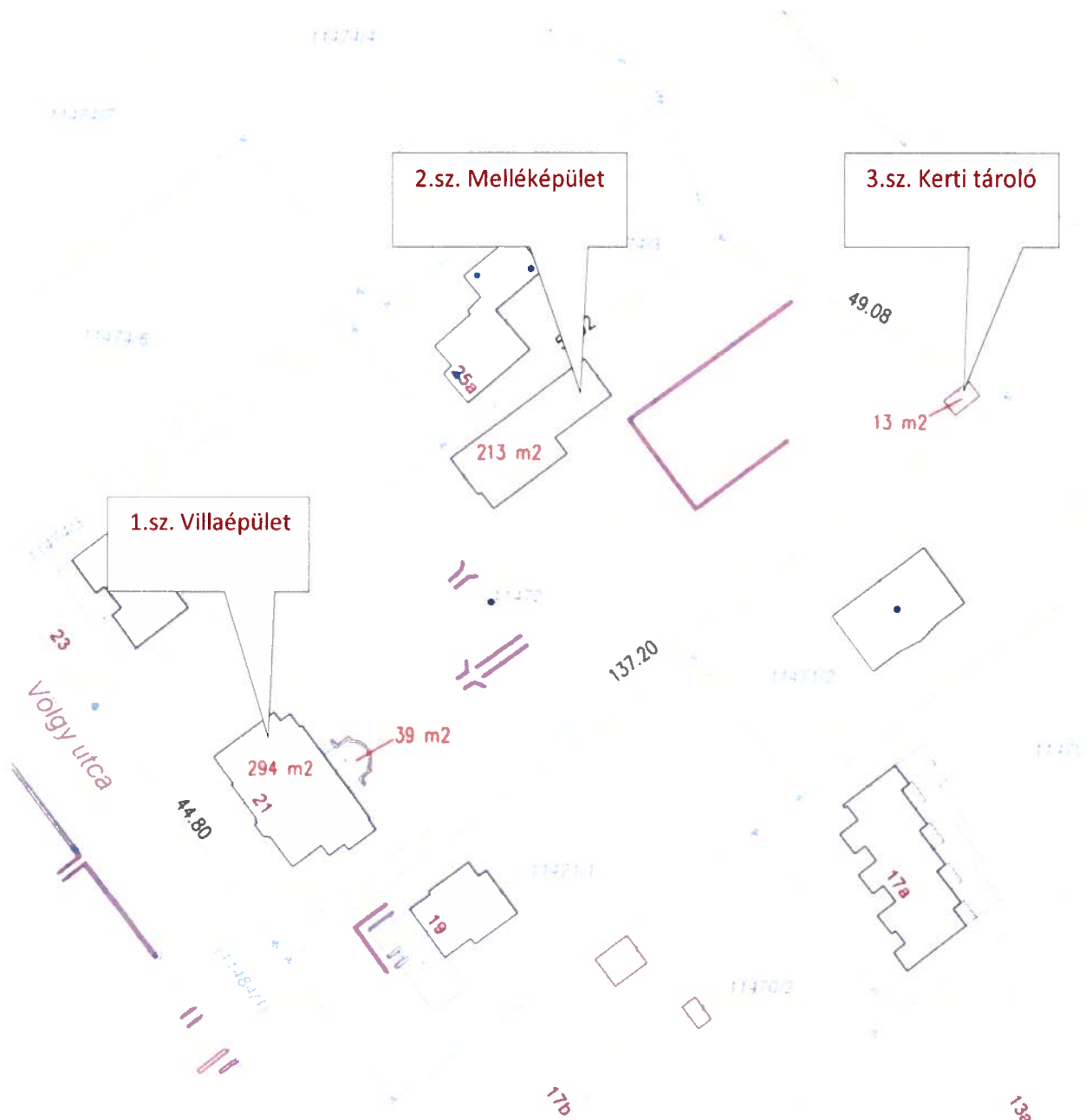


**Budapest II., Völgy u. 21. szám alatti, 11472 hrsz.-ú ingatlanról**

**Budapest, 2021. március 9.**



BFVK Zrt. **2020. szeptember 15-én** elkészítette a **Budapest II. ker., Völgy u. 21. szám alatti, 11472 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékére vonatkozó értékbecslést. Az ingatlan Budapest II. kerületében, Lipótmező városrészben található, kertvárosi környezetben. A telken egy villaépület, egy gazdasági épület és egy kisméretű kerti tároló található.



Kiegészítésünk abból a célból készült, hogy részletezzük az ingatlan lakó- és nem lakó funkciót kiszolgáló épületeit, valamint a korábban meghatározott érték felosztását az adóköteles épületekre vonatkozóan.

Az épületek területének megosztását a lakó- és a nem lakó funkció szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

Épületek:	Lakó funkciójú épületrész	Nem lakó funkciójú épületrészek	
	Villaépület	Melléképület	Kerti tároló
Épületek nettó alapterülete:	658,7 m <sup>2</sup>	286,5	13 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>	<b>659 m<sup>2</sup></b>	<b>299 m<sup>2</sup></b>	

A részletes alapterület-kimutatás és alaprajz a mellékletben található.

A 2020. szeptember 15-én elkészített ingatlanvagyon-értékelésben meghatároztuk az értékelt ingatlan bruttó piaci forgalmi értékét. Korábbi értékelésünket kiegészítjük a költségalapú módszerrel azért, hogy az épületek vonatkozásában a nettó pótlási érték alapján, a piaci módszerekkel becsült értékből arányosítással meg tudjuk határozni a nem lakó funkciójú épületek értékét, melyek áfa-fizetési kötelezettség alá tartoznak.

A költségalapú módszer eredményét az alábbi táblázat tartalmazza:

Épüle/épületrész	beépített nettó terület (m <sup>2</sup> )	Pótlási költség ÉKS 2020 alapján		Avulsági szint (%)			Nettó érték (Ft)	Bruttó érték (Ft)
		(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti		
pince	80,25 m <sup>2</sup>	237 000 Ft/m <sup>2</sup>	19 019 250 Ft	60%	70%	70%	5 591 660 Ft	7 101 408 Ft
alagsor	239,7 m <sup>2</sup>	474 000 Ft/m <sup>2</sup>	113 617 800 Ft	60%	70%	70%	33 403 633 Ft	42 422 614 Ft
földszint	256,7 m <sup>2</sup>	474 000 Ft/m <sup>2</sup>	121 661 580 Ft	60%	70%	70%	35 768 505 Ft	45 426 001 Ft
tetőtér	82,08 m <sup>2</sup>	474 000 Ft/m <sup>2</sup>	38 905 920 Ft	60%	70%	70%	11 438 340 Ft	14 526 692 Ft
<b>1. sz. villaépület összesen:</b>	<b>658,7 m<sup>2</sup></b>		<b>293 204 550 Ft</b>				<b>86 202 138 Ft</b>	<b>109 476 715 Ft</b>
pince	21,62 m <sup>2</sup>	295 000 Ft/m <sup>2</sup>	6 377 900 Ft	50%	50%	70%	1 116 133 Ft	1 417 488 Ft
alagsor	116,6 m <sup>2</sup>	295 000 Ft/m <sup>2</sup>	34 399 950 Ft	50%	50%	70%	6 019 991 Ft	7 645 389 Ft
földszint	148,3 m <sup>2</sup>	295 000 Ft/m <sup>2</sup>	43 733 750 Ft	50%	50%	70%	7 653 406 Ft	9 719 826 Ft
<b>2. sz. melléképület</b>	<b>286,5 m<sup>2</sup></b>		<b>84 511 600 Ft</b>				<b>14 789 530 Ft</b>	<b>18 782 703 Ft</b>
Kerti tároló:	13 m <sup>2</sup>	249 000 Ft/m <sup>2</sup>	3 237 000 Ft	90%	80%	90%	<b>2 097 576 Ft</b>	2 663 922 Ft
<b>Épületek összesen:</b>	<b>958,2 m<sup>2</sup></b>						<b>103 089 244 Ft</b>	<b>130 923 339 Ft</b>
<b>Telek értéke (a piaci összehasonlító módszerrel megállapítva):</b>								<b>512 518 239 Ft</b>
<b>Ingatlan eladási ára</b>								<b>643 441 578 Ft</b>

A 2020. 09. 15-én kiadott értékbecslésünkben a meghatározott forgalmi érték bruttó 447 000 000 Ft volt.

A lakó és nem lakó funkciójú épületek (melléképület, kerti tároló) és a hozzájuk tartozó telekrészekre felosztott értékeket az alábbi táblázat tartalmazza:

	Főépület	Melléképület	Kerti tároló
<b>A teljes ingatlan becsült értéke:</b>	<b>447 000 000</b>		
Felépítmények	90 950 000	76 051 430	13 047 993
Telek	356 050 000	297 725 253	51 080 132
<b>Összesen, kerekítve:</b>	<b>373 800 000</b>	<b>73 200 000</b>	
<b>Nem lakó funkciójú épületek (melléképület és kerti tároló) és az értékarányosan hozzájuk tartozó telekrészek nettó értéke</b>		<b>57 637 795 Ft</b>	
<b>Áfa fizetési kötelezettség a nem lakó funkciójú épületek (melléképület és kerti tároló) és az értékarányosan hozzájuk tartozó telekrészek után</b>		<b>15 562 205 Ft</b>	

A teljes ingatlan becsült értékében a nem lakó funkciójú épületek és az értékarányosan hozzájuk tartozó telekrészek 73 200 000 Ft bruttó értéket képviselnek.

Fentiek alapján az áfa alapja: 57 637 795 Ft, a fizetendő áfa mértéke: 15 562 205 Ft.

A kiegészítés megállapításai, eredménye:

---

<b>Nem lakó funkciójú épületek és az értékarányosan hozzájuk tartozó telekrészek nettó értéke:</b>	<b>57 637 795 Ft + áfa, azaz ötvenhétmillió-hatszázharminchétezer-hétszázkilencvenöt forint + áfa</b>
--	---

---

<b>A fenti érték után megfizetendő áfa:</b>	<b>15 562 205 Ft, azaz tizenötmillió-ötszázhatvankétezer-kétszázöt forint</b>
---	---

---

Budapest, 2021. március 9.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

  
Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



# MELLÉKLETEK

## Alapterület kimutatás

### Alapterület-kimutatás (1.sz. Villaépület)

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
pincehelyiség	pince	17,64 m <sup>2</sup>	döngölt föld	közepes	20%	3,5 m <sup>2</sup>
pincehelyiség	pince	23 m <sup>2</sup>	döngölt föld	közepes	20%	4,6 m <sup>2</sup>
mosoda	pince	20,45 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	10,2 m <sup>2</sup>
kazánház	pince	18,39 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	9,2 m <sup>2</sup>
gázmérő fülke	pince	0,77 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	0,4 m <sup>2</sup>
<b>Pince összesen:</b>		<b>80,25 m<sup>2</sup></b>				<b>27,9 m<sup>2</sup></b>
szellőző	alagsor	1,33 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	1,1 m <sup>2</sup>
lépcsőház	alagsor	28,59 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	22,9 m <sup>2</sup>
szoba	alagsor	14,32 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	11,5 m <sup>2</sup>
ötöző	alagsor	5,46 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	4,4 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	alagsor	3,78 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	3,0 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,36 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	1,1 m <sup>2</sup>
háló	alagsor	22,5 m <sup>2</sup>	beton	közepes	80%	18,0 m <sup>2</sup>
szoba	alagsor	49,63 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	39,7 m <sup>2</sup>
háló	alagsor	23,37 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	80%	18,7 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,29 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	2,6 m <sup>2</sup>
szoba	alagsor	8,44 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	6,8 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	2,71 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	2,2 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,44 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	1,2 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,69 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	3,0 m <sup>2</sup>
zuhany	alagsor	2,8 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	2,2 m <sup>2</sup>
szoba	alagsor	10,37 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	8,3 m <sup>2</sup>
ötöző	alagsor	13,47 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	10,8 m <sup>2</sup>
terasz	alagsor	16,63 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	3,3 m <sup>2</sup>
nyitott terasz	alagsor	26,52 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	5,3 m <sup>2</sup>
<b>Alagsor összesen:</b>		<b>239,7 m<sup>2</sup></b>				<b>165,9 m<sup>2</sup></b>
lépcsőház	földszint	20,87 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	20,9 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	4,1 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	4,1 m <sup>2</sup>
bojlerház	földszint	2,68 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	2,7 m <sup>2</sup>
konyha	földszint	9 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	9,0 m <sup>2</sup>
mosogató	földszint	7,06 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	7,1 m <sup>2</sup>
szoba	földszint	30,16 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	30,2 m <sup>2</sup>
szellőző	földszint	2,9 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	2,9 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	8,15 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	8,2 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	24,75 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	24,8 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	10,78 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	10,8 m <sup>2</sup>
háló	földszint	26,05 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	26,1 m <sup>2</sup>
tároló	földszint	4,99 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	100%	5,0 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	8,96 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	9,0 m <sup>2</sup>
háló	földszint	22,49 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	22,5 m <sup>2</sup>
szoba	földszint	31,05 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	31,1 m <sup>2</sup>
háló	földszint	23,42 m <sup>2</sup>	parketta	gyenge	100%	23,4 m <sup>2</sup>
szoba	földszint	8,35 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	100%	8,4 m <sup>2</sup>
terasz	földszint	10,91 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	2,2 m <sup>2</sup>
<b>Földszint összesen:</b>		<b>256,67 m<sup>2</sup></b>				<b>247,9 m<sup>2</sup></b>
közlekedő	tetőtér	29,71 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	80%	23,8 m <sup>2</sup>
szoba	tetőtér	22,52 m <sup>2</sup>	OSB	közepes	80%	18,0 m <sup>2</sup>
fürdő	tetőtér	3,28 m <sup>2</sup>	metlachi	közepes	80%	2,6 m <sup>2</sup>
szoba	tetőtér	19,61 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	15,7 m <sup>2</sup>
közlekedő	tetőtér	3,04 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	2,4 m <sup>2</sup>
tároló	tetőtér	3,92 m <sup>2</sup>	beton	jó	80%	3,1 m <sup>2</sup>
<b>Tetőtér összesen:</b>		<b>82,08 m<sup>2</sup></b>				<b>65,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Teljes nettó alapterület, kerekítve:</b>		<b>658,7 m<sup>2</sup></b>				<b>507 m<sup>2</sup></b>



**Alapterület-kimutatás (2. sz. Melléképület)**

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
raktár (bm<190cm)	pince	10,81 m <sup>2</sup>	döngött föld	közepes	0%	0,0 m <sup>2</sup>
raktár (bm<190cm)	pince	10,81 m <sup>2</sup>	döngött föld	közepes	0%	0,0 m <sup>2</sup>
<i>Pince összesen:</i>		<i>21,62 m<sup>2</sup></i>				<i>0,0 m<sup>2</sup></i>
előtér	alagsor	2,39 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,4 m <sup>2</sup>
hűtő	alagsor	4,96 m <sup>2</sup>	metlachi	közepes	60%	3,0 m <sup>2</sup>
étkező	alagsor	14,42 m <sup>2</sup>	metlachi	közepes	60%	8,7 m <sup>2</sup>
konyha	alagsor	35,36 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	60%	21,2 m <sup>2</sup>
mosogató	alagsor	8,19 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	60%	4,9 m <sup>2</sup>
kerüi raktár	alagsor	5,4 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	3,2 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,31 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	2,0 m <sup>2</sup>
zöldség raktár	alagsor	4,56 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	2,7 m <sup>2</sup>
kazánház	alagsor	5,26 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	3,2 m <sup>2</sup>
raktár	alagsor	8,21 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	4,9 m <sup>2</sup>
raktár	alagsor	19,53 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	60%	11,7 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	2,49 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,5 m <sup>2</sup>
mosdó	alagsor	1,32 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	0,8 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,21 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	0,7 m <sup>2</sup>
<i>Alagsor összesen:</i>		<i>116,61 m<sup>2</sup></i>				<i>70,0 m<sup>2</sup></i>
előtér	földszint	15,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	70%	11,0 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	2,85 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	2,0 m <sup>2</sup>
WC	földszint	1,02 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	0,7 m <sup>2</sup>
konyha	földszint	8,82 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	6,2 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	4,33 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	3,0 m <sup>2</sup>
nővérszoba	földszint	20,51 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	14,4 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	2,52 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	1,8 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	2,3 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	1,6 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	10,26 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	7,2 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	2,5 m <sup>2</sup>	beton	közepes	70%	1,8 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	14,22 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	10,0 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	6,79 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	4,8 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	13,13 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	9,2 m <sup>2</sup>
öltöző	földszint	10,35 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	7,2 m <sup>2</sup>
WC	földszint	1,54 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	70%	1,1 m <sup>2</sup>
terasz	földszint	31,41 m <sup>2</sup>	beton	közepes	20%	6,3 m <sup>2</sup>
<i>Földszint összesen:</i>		<i>148,25 m<sup>2</sup></i>				<i>88,1 m<sup>2</sup></i>
<b>Teljes nettó alapterület:</b>		<b>286,5</b>				<b>158 m<sup>2</sup></b>

**Alapterület-kimutatás (3. sz. Kerti tároló)**

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
raktár	földszint	13 m <sup>2</sup>	beton	újszerű	100%	13,0 m <sup>2</sup>
<b>Teljes nettó alapterület:</b>		<b>13 m<sup>2</sup></b>				<b>13 m<sup>2</sup></b>

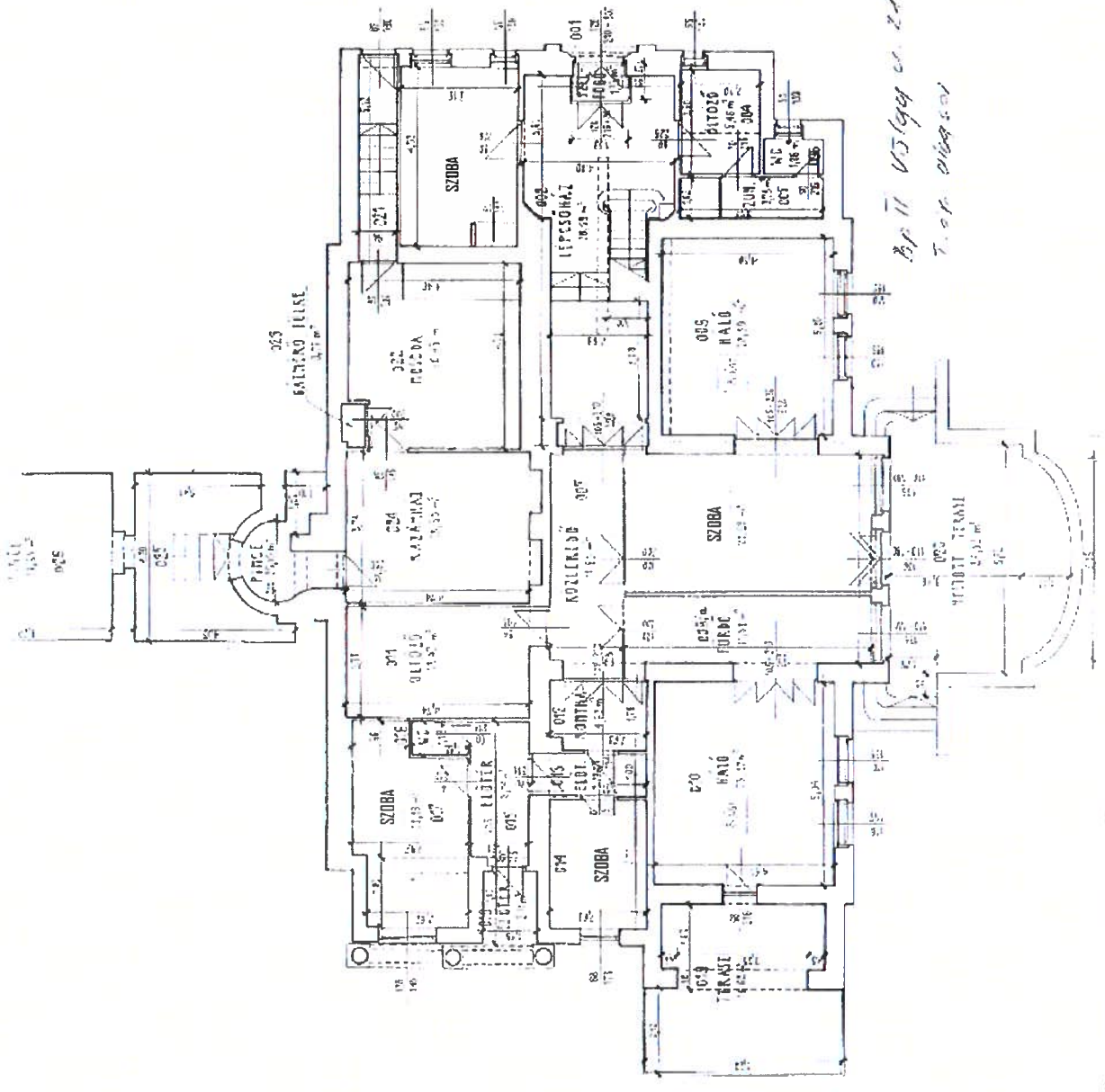
**Összes épület teljes alapterülete, kerekítve:**

**958 m<sup>2</sup>**

**678 m<sup>2</sup>**

# Alrajzok

## 1.sz. Villaépület - alagsor

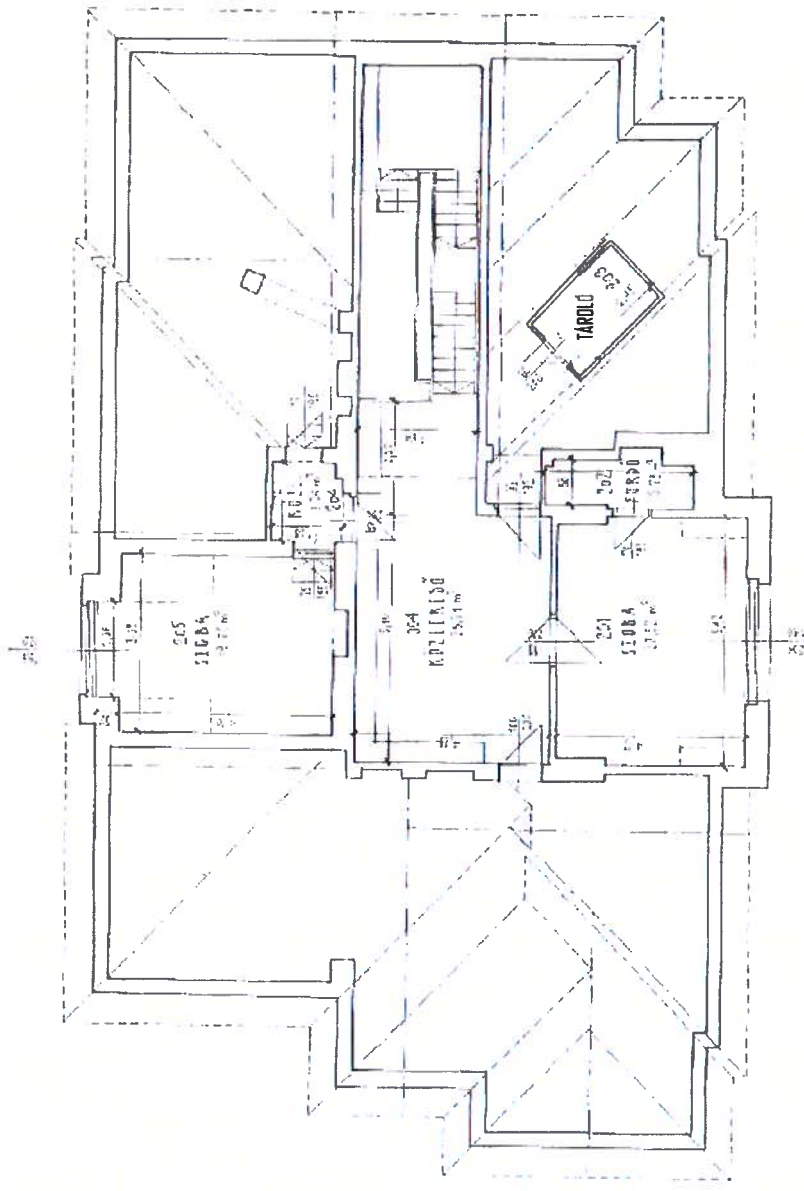


*Bp. II. V. J. 1999. évi 24.  
T. sz. önkormány.*

	VALLALKOZÓ, SZERVEZŐ SZTUMAC 1021 BUDAPEST II. R. VÖRÖSMARTY ÚT 116 VÁRSZÉK 06/1-46-11-11
	Csavaros! Önkormányzat Egyesült Csoport Budapest II. Völggy u. 21. 1027 BUDAPEST
	1. sz. Épület - Alagsor alaprajz
	1:1000 Alapsor terv és metsz

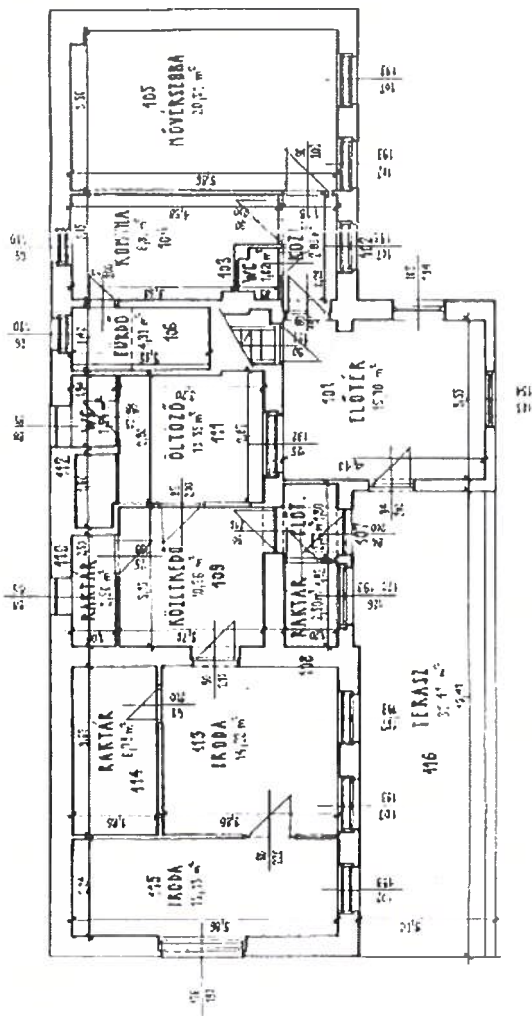


# 1.sz. Villaépület - tetőtér



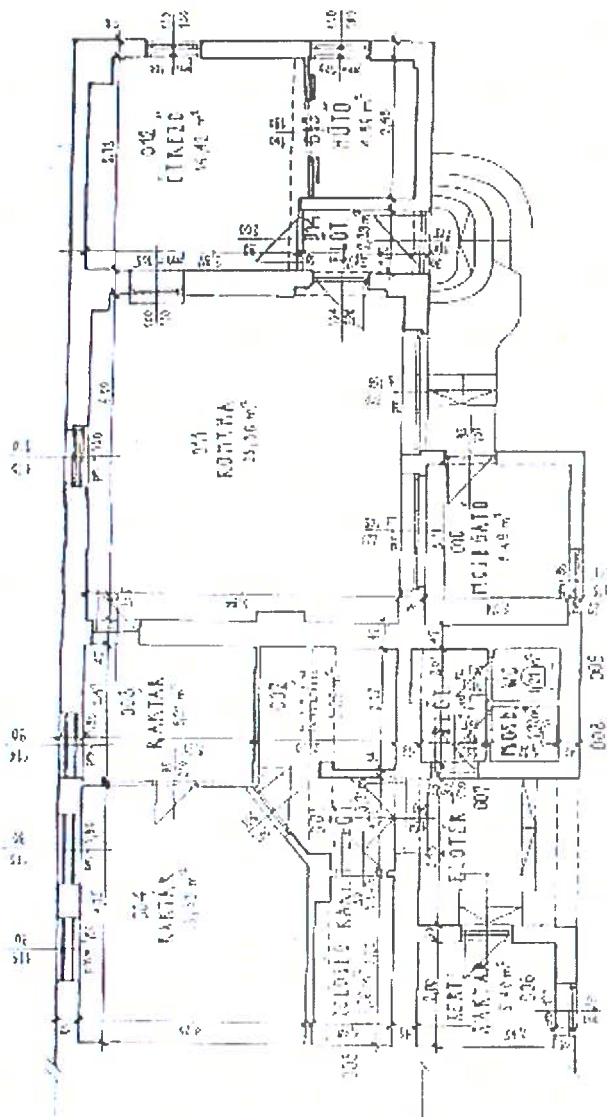
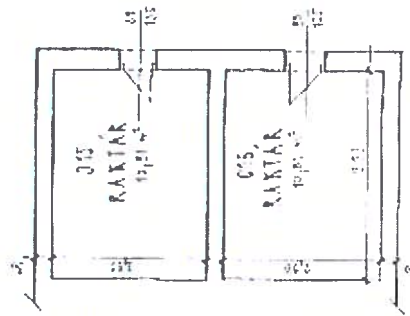
	<b>VÁLLALKOZÓ, SZERVEZŐ ÉS LÁNYCSÁH</b> 1021 BUDAPEST II. KERÜLET GYÖNGYÖSI ÚT 11/B
	<b>NYVÁNYOSULÓP</b> Fővárosi Önkormányzat Egyesült Csecsemő- Búvápost II. Voivy u. 21.
	<b>NYVÁNYOSULÓP</b> 1. sz. Épület - Tetőtér alaprajz
	1:400 Alaprajz felmérés

2.sz. Mellékület - földszint



<p> </p>		<p> <b>VALLALKOZÓ, SZERVEZŐ ÉSTANÁCSADÓ KFT.</b>                  1051 BUDAPEST II. NYUGÓUT 116.                  TELEFON: 1 43 202, TELEFON FAX: 1 43 135                  FAX: 1 43 202             </p>	
<p>                 PROJEKTEZŐ:                  Fővárosi Önkormányzat Egyesült Csoceemóthóna                  Budapest II. Völgy u. 21.             </p>		<p> <b>E - 13</b>                  LEPTEN                  M = 1 : 100             </p>	
<p>                 TERVEZŐ: Általép. tervmérés             </p>		<p>                 VÉRTANÚS:             </p>	
<p>                 TERVEZŐ:             </p>		<p>                 DÁTUM: 1997. április 30.             </p>	

2.sz. Melléképület - alagsor



**Az értékelés azonosítója: B20A235**

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest II., Völgy u. 21. szám alatti, 11472 hrsz.-ú**

volt gyermekotthonról

Budapest, 2020.09.15.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 27 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.





## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK .....	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői .....	5
1. sz. Villaépület (volt gyermekotthon) .....	8
2.4 SWOT analízis.....	17
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	17
4. ÉRTÉKELÉS.....	20
4.1 Az ingatlan értéke beépítetlen fejlesztési telekként meghatározva.....	20
4.2 Hozam alapú módszer (maradvány érték számítás).....	22
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	25
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	26
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	
Tulajdoni lap .....	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás .....	
Alaprajzok.....	
Alapterület kimutatás .....	
Képek .....	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest II. ker., Völgy u. 21. szám alatti, 11472 hrsz.-ú** ingatlan piaci 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-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.09.15.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.09.14.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozam alapú (maradványértékelés) módszere

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	volt gyermekotthon	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest II. ker., Völgy u. 21.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	11472	
Telek területe:	Teljes: 5697 m <sup>2</sup>	
Felépítmények alapterülete:	Teljes (nettó): <b>958 m<sup>2</sup></b>	Redukált: <b>678 m<sup>2</sup></b>
	Nettó alapterület részletezve: 1.sz. Villaépület: 658,7 m <sup>2</sup> 2.sz. Melléképület: 286,5 m <sup>2</sup> 3.sz. Kerti tároló: 13,0 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 39 m <sup>2</sup> területre; jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

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

**447 000 000 Ft,  
azaz négyszáznegyvenhétmillió forint**

Az ingatlan fajlagos bruttó piaci forgalmi értéke a nettó 958 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületre vetítve, kerekítve:

**467 000 Ft/m<sup>2</sup>,  
azaz négyszázhatvanhétezer forint/m<sup>2</sup>**

*A feleknek az áfa-t a mindenkor érvényes Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolniuk, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan Budapest II. kerületében, Lipótmező városrészben található, a Völgy utcában. Környezete kertvárosi jellegű, a szomszédban hasonló korú villák és újjépítésű társasházak találhatóak. Az ingatlan előtt közepes forgalmú villamospálya húzódik, a Völgy utca ezen szakaszán kétirányú a forgalom.

A telek az átlagosnál nagyobb méretű (5697 m<sup>2</sup>), közel szabályos téglalap alakú és lejtős. Széles utcafrontja van a Völgy utca felé. Az új KÉSZ szerinti övezeti besorolása Lke-3/SZ-10 lakóövezet, mely alapján a telek max. 10%-a beépíthető, szintterületi mutatója 0,25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>. Az ingatlan fejlesztése esetén összesen két épület helyezhető el a telken, maximum 6 lakás alakítható ki a vonatkozó előírások szerint. A telek Ördög-árok felé eső részén egy sáv zöldfelületként megtartandó terület.

A telken jelenleg három felépítmény található. A XIX. század végén épült villa eredetileg nyaralónak épült, később a lakófunkció került előtérbe, majd utoljára gyermekotthonként volt hasznosítva. A melléképület az egykori intézmény kiszolgáló épülete, melyben iroda és konyha funkció kialakított. A telek Ördög-árok felőli határán kis kerti tároló található. Az ingatlan jelenleg évek óta üresen áll. Az épületek műszaki állapota jellemzően gyenge, felújítandó. A villaépület homlokzata és bádогоzása az elmúlt években lett felújítva.

Az ingatlan korábban műemléki környezetben volt és a villaépületet helyi egyedi védelemre javasolták. A telken kötelezően megtartandó fa / facsoport volt jelölve a régi tervlap szerint, azonban az új KÉSZ védelmek és korlátozások mellékleteiben ezek a védettségek és korlátozások már nincsenek feltüntetve.

Budapest, 2020.09.15.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekeshazy Attila H  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

#### Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, alaprajzokat.

#### Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest II. kerülete Buda északi részén terül el. Északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédjai Budakeszi, Nagykovácsi, Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár.

A kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvesz, Vérhalom és Kurucles városrészek.

A kerület két jól elkülöníthető részből áll. Az északi (II/A kerület) és a déli rész között a Hűvösvölgy képez szűk átjárót. A Budai Tájvédelmi Körzet jelentős hányadát foglalja el, ahol szigorúan védett erdők, hegyek, növények vannak. Számos, jelentős hegycsúcs is található a kerületben.



Lipótmező, Budapest, 1021

**Lipótmező** egyik városrésze a II. kerületnek Kurucles és Hűvösvölgy között. A Kecske-hegy, a Kis-Hárs-hegy és a Ferenc-halom aljában található terület az Órdög-árokkal párhuzamosan helyezkedik el.

A kerület fő közlekedési útvonalai: a Szilágyi Erzsébet fasor - Hűvösvölgyi út - Hidegkúti út útvonal, a Budakeszi út, illetve a Margit körút, Bem rakpart, Árpád fejedelem útja.

Tömegközlekedéssel a kerület minden pontja könnyen elérhető. Legnagyobb csomópontok a Széll Kálmán tér, ahol a 2-es metró, valamint a 6-os villamos is elérhető, illetve a hűvösvölgyi busz-, és villamos végállomások.



## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest II., Völgy utca 21.	
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest II., Völgy utca 21.	
<b>Helyrajzi száma:</b>	11472	
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1	
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	
<b>Funkció a valóságban:</b>	volt gyermekotthon, jelenleg üres épületek	
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 5697 m <sup>2</sup>	
<b>Épületek alapterülete:</b>	Teljes (nettó): <b>958 m<sup>2</sup></b>	Redukált: <b>678 m<sup>2</sup></b>
	Nettó alapterület részletezve:	
	1.sz. Villaépület: 658,7 m <sup>2</sup>	
	2.sz. Melléképület: 286,5 m <sup>2</sup>	
	3.sz. Kerti tároló: 13,0 m <sup>2</sup>	
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Vezetékjog 39 m <sup>2</sup> területre; jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.	

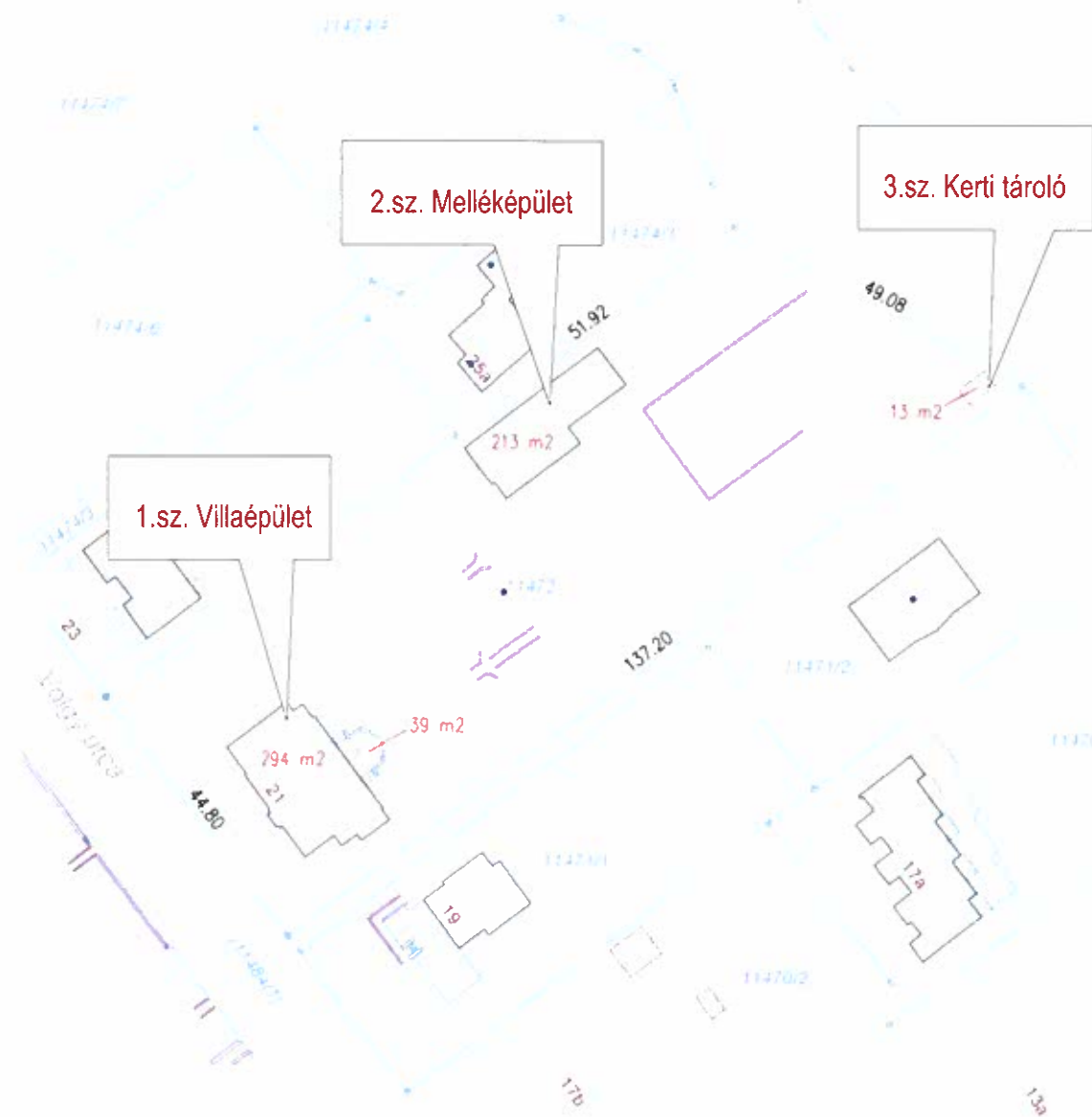
## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

A telek Budapest II. kerületében, Lipótmező városrészben a Vadaskerti utca – Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok által határolt tömbben helyezkedik el. A közbenső telek, közel téglalap alakú. Az Ördög-árok irányába lejt, ezért teraszos kialakítású.

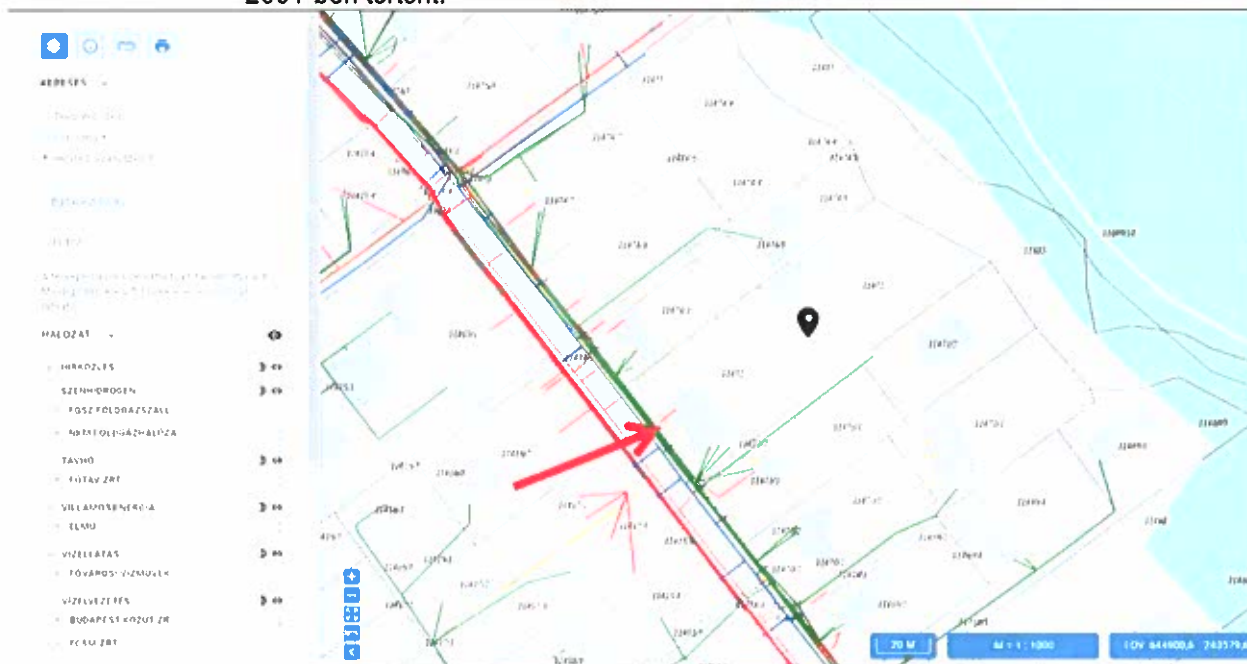
42 méter hosszú utcafronttal rendelkezik, a bal oldali telek határ hosszúsága közel 110 méter, míg a jobb oldali telekhatár közel 130 méter hosszú. A hátsó telekhatár alakja igazodik az Ördög-árok terepadottságaihoz. A Völgy utca felől egy személybejárati kapu létesült, illetve gépkocsival a telek bal oldalán lévő kétszárnyú autóbemjáró kapun keresztül juthatunk be.

A telken három épület található. Az 1.sz. villaépület a Völgy utcához közel, a 2.sz. melléképület a bal oldali telekhatáron, a 3.sz. kerti tároló pedig a hátsó és a jobb oldali telekhatár sarkán található.



<b>Beépítettség:</b>	szabadon álló és oldalhatáron álló épületek
<b>Telek alakja:</b>	közel téglalap alakú
<b>Domborzat:</b>	hátsó telekhatár felé lejtős
<b>Növényzet:</b>	egykor parkosított, füves terület, több fenyő és tuja található rajta, de vannak különböző korú gyümölcsfák és cserjék, valamint élő virágok is
<b>Kerítés:</b>	Völgy utca felől tömör téglalábazaton, díszített vaspillérek között, merev drótháló kerítés. A többi oldalon (néhol tömör lábazaton) feszített dróthálószerű kerítés
<b>Parkolás:</b>	az ingatlan előtt közterületen díjmentes, illetve a telken belül, rossz minőségű betonozott területen

**Közművek:** Az ingatlan összközműves, a városi vízhálózat, elektromos áram, csatorna és a gázközmű vezeték kiépített, azonban jelenleg a víz, gáz és villany le van zárva. Az ingatlan szennyvízelvezetése a Völgy utcai hálózatra kötött. Az egyesített rendszerű szennyvíz és csapadékvíz rendszer automatikus szintszabályozó beépítésével, kettő szivattyúval megoldott. A szivattyúrendszer elektronikája kb. 2002-ben felújításra került. Az előkertben lévő vízórától négy elzáróval rendelkező ágvezeték indul ki, de jelenleg nincs vízóra felszerelve. Tudomásunk szerint a víz és csatorna rekonstrukció 2001-ben történt.



**Megközelítése:** Lipótmező legfontosabb közlekedési eszköze a 61-es villamos Hűvösvölgy és a Móricz Zsigmond körtér között, valamint az 56-os villamos Hűvösvölgy és az Etele út / Fehérvári út között. Az ingatlantól 100 méterre található a villamos megálló, ahol az 56, 61-es villamosok közlekednek.

Gépkocsival a Hűvösvölgyi út felől a Vadaskerti utcán át közelíthető meg az ingatlan. A Völgy utca ezen rövid szakaszán kétirányú a forgalom.

**Egyéb:** A szabályozási tervlap szerint a telekterület Ördög-árok felé eső részén egy sáv zöldfelületként megtartandó terület. Az ingatlan korábban műemléki környezetben volt és a villaépületet helyi egyedi védelemre javasolták, továbbá kötelezően megtartandó fa / facsoport volt a telken, azonban az új KÉSZ védelmek és korlátozások mellékleteiben már nincsenek feltüntetve.

(Forrás: II. ker. Önk. 28/2019 (XI.27.) rendelet 5. A melléklet: Korlátozással érintett területek és az 5. B melléklet: Védelemmel érintett területek.)

### Kert és eszközei

Az épületek körül, valamint az előkertben az autóbekjáró kaputól a melléképületig VIACOLOR térkövel, illetve betonlapokkal burkolt területek vannak, a közlekedés nyújtott lépcsőkkel kiépített. A telek közepén hosszan két beton lépcsősor húzódik, szakaszosan beton virágládákkal szegélyezve. Az egyik lépcsősor a melléképülethez, a másik pedig egy volt játszótérhez vezet, mely három oldalon kerített, zártszelvény kerítéssel határolt. A lépcsők és a játszótér határoló kerítés a térképmásolaton is fel van tüntetve. A játszótérnek elkerített területét egy napellenzővel fedték, mely feltehetően a rozsdá miatt már nem nyitható.



Egy kerti tusolórendszer alatt kialakított betonszerkezetű gyermekpancsoló is látható, valamint egy beton alapra helyezett acélszerkezetű, fedett kerti WC kézmosóval és egy műanyag hullámlemez oldalfalú, fedett tároló helyiség. Ezeket az építményeket aljnövényzet fedi.

A kerti burkolatok állapota az időjárás viszontagságaitól erősen rongálódott és hiányos.

A kert jelenleg füves, fenyőfáktól zöld és tujákkal határolt. Egykor szépen parkosított volt. A telek végében az Ördög-árok húzódik, mely sűrű, fákkal benőtt terület.

A kerti gyalogsétányok megvilágítására egykarú lámpaoszlopok kerültek kihelyezésre. Műszaki állapotukat nem vizsgáltuk, működésük nem volt ellenőrizhető. Több kerti csap is található a területen.

### A felépítmények ismertetése

#### 1. sz. Villaépület (volt gyermekotthon)

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1888-89-ben nyaralónak épült, később – 1915-ben – kibővítették és tetőszerkezetét is korszerűsítették. 1933-ban további bővítésekre került sor, az épület központi fűtés rendszere is ekkor készült. Gyermekotthonná történő átalakítása az '50-es években történt.	
<b>Alapterület:</b>	nettó: 659 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	4 szintes: pince, alagsor, földszint és tetőtér kialakítású	
<b>Alapozás:</b>	feltehetően téglalapozással épült	közepes állapotú
<b>Teljhordó szerkezet:</b>	hagyományos szerkezetű, téglafalazatú	közepes állapotú
<b>Tetőszerkezet:</b>	kontyolt nyeregtetős, pala héjalású	közepes állapotú
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	belső fa lépcsők a szintek között	közepes állapotú
<b>Lift:</b>	nincs	-
<b>Nyílászárók:</b>	kapcsolt gerébtokos faszerkezetűek, a földszinti ablakokat és ajtókat kívülről rács védi	rossz állapotú
<b>Padozatok:</b>	szobák padlóburkolatai parketta, a vizes helyiségekben kerámia lapok, PVC, mettlachi és beton	rossz állapotú
<b>Felületképzés:</b>	vakolt, festett falak, helyenként gipszrozzták, faldíszek, márványborítás maradványai láthatók, vizes helyiségekben csempeburkolat	rossz állapotú
<b>Energia osztály:</b>	nincs adat	
<b>Fűtési rendszer:</b>	központi gázfűtés	közepes állapotú, működése nem volt ellenőrizhető
<b>Világítás:</b>	függesztett egyedi lámpatestek, fénycső armatúrák	közepes állapotú
<b>Meleg víz:</b>	1 db 1600 literes fekvő bojler	közepes állapotú, működése nem volt ellenőrizhető
<b>Beosztás:</b>	villaépület csecsemőotthonná történő átalakítása miatt tagolt	közepes
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	jelenleg üresen áll, nincs hasznosítva	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	Lőrincze Zsuzsanna okl. építésmérnök kutatásaiból tudjuk, hogy tárgyi ingatlan 1888-89-ben kétszintes nyaralónak épült, a kert felől faszerkezetű verandával. A két szintet csigalépcső kötötte össze. A jelenlegi utca traktus az egykori épület bővítésével alakult ki. 1915-ben az épület a kert felőli traktussal kibővítésre került, a tetőszerkezet is és a főbejárat is ebből az időből maradt meg. A	

fennmaradt építési tervek szerint 1933-ban Orczy Géza ügyvéd birtokában volt az ingatlan, aki az épületet mindkét szomszéd felé tovább bővítette. Ekkor készült el az oldalsó kert felőli bejárat, a falépcső, a házmesterlakás. Mindkét szinten reprezentatív hallt alakítottak ki és az épület központi fűtési rendszere is ekkor készült.

A csecsemőotthon idejéből két építési terv maradt fenn, 1950-ben belső átalakításokra, 1961-ben pedig az utca felőli padlásszoba beépítésére kértek engedélyt.

A telek terepadottságai miatt az alagsor és a földszint megnevezés nem mindig pontos. Az épület utca felőli és a hátsó kert felőli része is földszintnek tekinthető, de a valóságban az két különálló szint. Ezért nevezik alagsornak az alaprajzon a kert felől is megközelíthető szintet.

A főbejárat alatt húzódó **pincehelyiségeibe** az épület baloldali homlokzatán kialakított bejáraton át juthatunk, az utcafronttal párhuzamosan húzódó mosoda és kazánház helyiségeken keresztül. Itt találhatóak a közüzemi mérőórák, a ház fűtésének és melegvíz-ellátásának berendezései, 3 db ETI 45 típusú gázkazán, valamint 1 db 1600 literes fekvő bojler, valamint a gázmérő fülke. A pince oldalfalain vakolatomlás, salétrom kicsapódás látható.

Az **alagsori helyiségekbe** az épület jobb oldali homlokzatán kialakított fedett előtérben keresztül, illetve az épület földszintjéről fa lépcsőn át juthatunk. A földszinti alaprajzon jelölt fedett terasz felől egy előtérbe jutunk, ahonnan az irodák és az újabban kialakított mellékhelyiségek közelíthetők meg. Beázások miatt a helyiségek állapota rossz. Gipszkarton fallal vannak leválasztva az alagsor többi helyiségétől, ahova egy nehezen nyíló ajtón át juthatunk.

Az öltözőnek csak két kis alagsori ablaka van, melyek az utca felé néznek. A hálósobák, a közlekedő és az egykori csoportszoba a hátsó kert felé és a nyitott teraszra néznek. Az alaprajzon feltüntetett fürdőszoba és konyha falait lebontották, így azok a közlekedővel és a csoportsobával egy légtérbe kerültek. Az egyik alagsori hálóból az épület jobb oldali fedett teraszára lehet jutni.

Az alagsor helyiségei tükrözik az egykori csecsemőotthon funkciót. A korabeli díszítőelemeket megszüntették, egyszerű burkolatokra cserélték, a nagy tereket több kisebbre osztották és szobákat, vizes helyiségeket alakítottak ki belőlük. Az épület baloldali részén lévő bejáraton át megközelíthető nővérszobához tartozó öltöző és zuhanyzó az intézmény megszüntetését megelőző időszakban került felújításra. A mennyezeten beázás nyomai, valamint vakolathiány látható.

A szinteket egykarú, faragott korláttal ékesített tölgyfa lépcső köti össze, mely a korához képest jó állapotú.

A telek eredetileg lejtős volt, az előkert és a hátsókert közötti szintkülönbséget az épület hidalja át, így a terepadottság miatt az utcafronti épületrész **földszint**, a kert felőli oldalon emeletként jelenik meg. A földszint előtérből, közlekedőből, lépcsőházból, 5 nagyméretű szobából, két fürdőből, egy konyhából és több kiszolgálóhelyiségből áll. A szobák padlóburkolata parketta, az oldalfal vakolt, festett, a vizes helyiségekben a padló kerámia lappal, az oldalfal többnyire csempével burkolt. A vizes helyiségek 2000-2001 között kerültek felújításra. Az épületben fellelhetők még a korabeli mives díszítőelemek (gipszrozzták,

faldíszek, márványborítás stb.) is, de nagyobb részük megszüntetésre került az átépítések alkalmával.

A tetőtér lakható helyiségeinek kialakítását a manzárdtető tette lehetővé. Az itt kialakított szobák és a padlás egy közlekedőből nyílik. Az utca felé néző szobába egy közlekedőn át jutunk, mely a szintkülönbségek miatt lépcsővel korrigált. A közlekedőből a hátsó kert felé boltíves ablakkal ellátott szoba és egy abból nyíló tetőtéri, káddal felszerelt fürdőszoba-WC került kialakításra. A fürdőszoba világos, tetőtéri ablakkal van beépítve. A padlástér gerendái között egy téglafalú, mennyezettel ellátott, ablak nélküli raktárhelyiség található, vélhetően helyhiány miatt került kialakításra. A villany bekötésre került.

A padlástérben a tartógerendák jó állapotúak, a pala héjalás hiánytalannak tűnik, a tető kert felőli részén ki lettek cserélve.

Az épület belül felújítandó állapotú, kívül a homlokzat és a bádогоzás az elmúlt években lett felújítva. A legfrissebb karbantartás során az ablakpárkány és a lábazat közötti vakolatmlások lettek kijavítva.

## 2. sz. Melléképület (volt kiszolgáló épület)

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1930-as években épült	
<b>Alapterület:</b>	nettó alapterülete: 286 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	A terepadottságok miatt alagsor és földszint kialakítású. Az épület előtt húzódó beton burkolatú teraszon keresztül – két bejáraton át – juthatunk az utcához közel eső földszinti helyiségekbe.	
<b>Alapozás:</b>	sávalapozással épült	közepes állapotú
<b>Tetherhordó szerkezet:</b>	tégla falazatú	közepes állapotú
<b>Tetőszerkezet:</b>	magas tetős, pala héjalású épület	közepes állapotú
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	fa lépcső vezet a padlásra	közepes állapotú
<b>Lift:</b>	nincs	-
<b>Nyílászárók:</b>	kapcsolt gerébtokos faszerkezetűek, kívül ráccsal ellátva	rossz állapotú
<b>Padozatok:</b>	PVC-, mettlachi-, csempe és beton burkolatú	rossz állapotú
<b>Felületképzés:</b>	falak festettek, helyenként fa lambéria burkolattal ellátva, a vizes helyiségek csempével burkoltak	rossz állapotú
<b>Energia osztály:</b>	nincs adat	
<b>Fűtési rendszer:</b>	központi gázfűtés	működése nem volt ellenőrizhető
<b>Világítás:</b>	fénycső armatúra, egyedi lámpatest	közepes állapotú
<b>Meleg víz:</b>	villanybojler	működése nem volt ellenőrizhető
<b>Beosztás:</b>	az egykori étkeztetés funkció kiszolgálására megfelelő volt	közepes
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	jelenleg üresen áll, nincs hasznosítva	
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	A felépítmény a telek közepén, a bal oldali telekhatár mentén épült. Az épület előtt kialakított beton burkolatú terasról lehet a földszinti helyiségeket	

megközelíteni, két külön bejárton keresztül. Az egykori csecsemőotthon iroda funkcióit és ételmezését kiszolgáló épület volt.

Az épület **földszintje** – hasonlóan a volt kúria épülethez – a terepadottságok miatt az utca felől földszintként, a hátsó telekhatár felől alagsorként jellemezhető. A földszinti teraszról két külön bejáratú épületrész közelíthető meg. Az egyikben az előtérből egy kis raktár, egy közlekedő, egy öltöző, WC és további két raktárhelyiség és két iroda nyílik. Az öltöző helyiség ablaka a másik traktus előterére nyílik.

A másik épületrészben szintén az előtérből nyílik egy közlekedő, amin keresztül a nővérszobába, a konyhába és a fürdőbe jutunk. Külön bejáratú WC került kialakításra a közlekedőből, valamint az előtérből nyílik a padlásfeljáró. A tetőszerkezet és pala héjalás szemrevételezéssel jó állapotú.

Az **alagsori** épületrésznek három bejárata van. Az egyik fedett előterű bejárat a földszinti terasz alatt helyezkedik el, ahonnan balra egy rossz műszaki állapotú kerti raktár, jobbra egy előtérből nyíló mosdó és WC helyiségek, valamint szintén előtérből nyíló raktárhelyiségek és a kazán található. Innen átjárás nyílik a konyhába, a mosogatóhoz, az étkezőbe és a hűtő helyiségeihez, de kívülről is be lehet jutni a mosogató helyiség, illetve az előtér felőli bejáratokon pár lépcsőfokon keresztül. A konyha valamennyi berendezési tárgya leszerelésre és elszállításra került.

Az étkező és a hűtő helyiségek alatti részen külön bejáratú két raktárhelyiség került kialakításra. Tekintettel arra, hogy a helyiségek belmagassága nincs 190 cm, ezért ezek alapterületét 0%-kal vettük figyelembe az alapterület-kimutatásnál.

Műszaki állapota a Völgy utca felé eső részen jobb, mint az Ördög-árok felőli oldalon.

### 3.sz. Kerti tároló

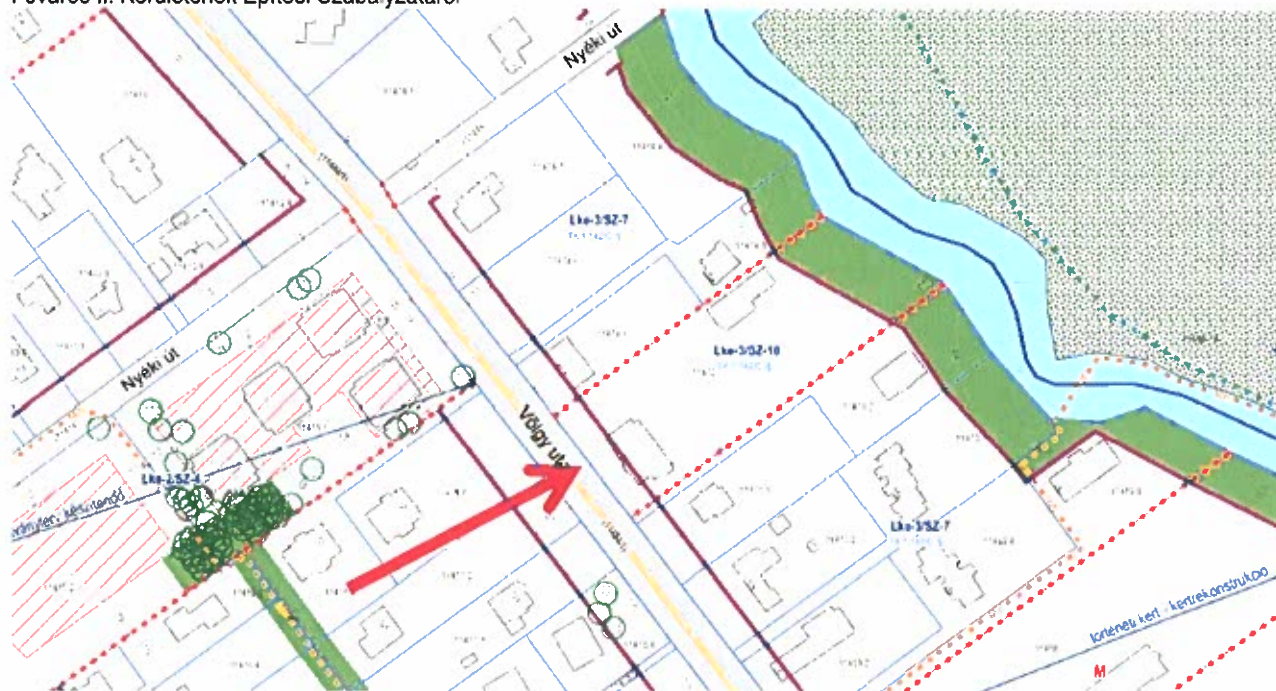
		állapot
<b>Építési éve:</b>	1960-80	
<b>Alapterület:</b>	nettó alapterülete: 13 m <sup>2</sup>	
<b>Szintszám:</b>	földszintes épület	
<b>Alapozás:</b>	sávalapozással épült	jó állapotú
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla falazatú	jó állapotú
<b>Tetőszerkezet:</b>	kontyolt nyeregtetős épület	jó állapotú
<b>Lépcsőház, lépcsők:</b>	nincs	-
<b>Lift:</b>	nincs	-
<b>Nyílászárók:</b>	fa szerkezetű ajtó és ablak	jó állapotú
<b>Padozatok:</b>	simított beton	jó állapotú
<b>Felületképzés:</b>	festett falak	jó állapotú
<b>Energia osztály:</b>	nincs adat	
<b>Fűtési rendszer:</b>	nincs	-
<b>Világítás:</b>	függesztett egyedi lámpatest	jó állapotú
<b>Meleg víz:</b>	nincs	-
<b>Beosztás:</b>	egy helyiség	jó

<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	kerti tároló
<b>Egyéb (az épület szöveges bemutatása):</b>	Az épület a hátsó telekhatáron áll. Csak a villany került bevezetésre. Az ipari áram feltételezhetően a kerti gépek használatához kiépített. Egy helyiségből áll, kerti szerszámok tárolására vagy fáskamrának alkalmas. Az épület funkciójának megfelelő, jó állapotú.

Az épületek alapterület kimutatása a mellékletekben található.



### Kerületi Szabályozás Terv (KÉSZ) részlet

Forrás: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI.27.) Önkormányzati Rendelete Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról



#### az építés helye és módja a telken

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

 építési határvonal (előkert, oldalkert, hátsókert építési határvonal)	 jelemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület
--	---

## 62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

92. § (1) **Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületek főként szabadonálló vagy oldalhatáron álló 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 Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetek
    - általános előírásait rögzítő 93-95. §-sal, és
    - a részletes előírásait rögzítő 96-104. §-sal, és
  2. melléklet 6. és 7. 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 érték csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
93. § (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
  - szállás jellegű,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - alapintézményi,
  - intézményi, úgymint
    - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
    - hitéleti,
    - kulturális
    - igazgatási, valamint
    - egyéb intézményi,
  - irodai,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
    - vendéglátó – a (4) bekezdés figyelembevételével,
    - sport,
    - önálló parkolóház, mélygarázs,
    - 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 vegyesen 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, óltöző).
- (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 „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
  - az egyéb építési övezetek KÖU jelű övezetek menti telkein.
- (4) Kereskedelmi rendeltetés
- csak az épület pincszintjén, földszintjén, és
  - telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> általános szintterülettel
- létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Vendéglátó rendeltetés - az általános szintterületének több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖU övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az alapintézményhez, intézményhez tartozó vendéglátó rendeltetésekre.
- (6) Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m<sup>3</sup>-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.

102. § (1) A (2) - (7) bekezdések szerinti Lke-3/SZ jelű építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincésztjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egység

- a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m<sup>2</sup> általános szintterületet, és
- b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(5) Az Lke-3/SZ-10 építési övezetben

- a) a 93. §-ban meghatározottak közül csak
  - aa) lakás,
  - ab) alapintézményi és intézményi,
  - ac) az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
- b) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m<sup>2</sup>-t;
- c) a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7. táblázat			
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
2.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
			legkisebb				legnagyobb				az épület legnagyobb					
3.	Lke-3	övezetsorozat	terület (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldterületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P <sub>mu</sub> v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.			felet (%)	alatt (%)	átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parcellási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	P <sub>mu</sub> v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)									
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	T <sub>sz</sub>	T <sub>m</sub>	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	É <sub>m</sub>	P <sub>mu</sub> v. H.v.Élp				
6.	Lke-3/A1/SZ-1	SZ	1000	-	-	40	30	35	1	0.5	6	-	x	x	x	
7.	Lke-3/E1/SZ-1	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8 /KH 0.5	0.55	6	-	-	§/1	-	
8.	Lke-3/E1/SZ-2	SZ	3500	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6	-	x	x	x	
9.	Lke-3/E1/SZ-3	SZ	5000	-	-	75	10	15	0.25 /KH 0.5	0.15	6.5	-	x	x	x	
10.	Lke-3/E1/SZ-4	SZ	3000	-	-	50	25	40	0.25 /KH 0.5 /A 0.5	0.35	4.5	-	-	§/1	-	
11.	Lke-3/SZ-1	SZ	1000	-	-	65	25	40	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
12.	Lke-3/SZ-2	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.2	6.5	-	-	§/1	-	
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-	
14.	Lke-3/SZ-4	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/1	-	
15.	Lke-3/SZ-5	SZ	1000	24	24	75	10	15	0.2	0.15	4.5	-	-	§/1	§	
16.	Lke-3/SZ-6	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
17.	Lke-3/SZ-7	SZ	2000	24	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
18.	Lke-3/SZ-8	SZ	2000	-	-	90	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-	
19.	Lke-3/SZ-9	SZ	3000	30	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§	§	
20.	Lke-3/SZ-10	SZ	2000	24	50	80 / A 70	10 / A 15	15 / A 20	0.25 /A 0.4	0.15	6	HL: 7.5	-	§/2	-	

Beépítési mód	Intézményi jelölésre/funkcióra utaló jelölés	Alkalmazási feltétel	Kedvezmények esetei	Magasságok	Önálló rendeltetési egységek száma
SZ = szabadonálló oldajlathatáron álló O = zártsonú	AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén saroktelek esetén S = parkolóhely pótlás PP = Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§ = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többbetű)	É <sub>m</sub> = épületmagasság P <sub>mu</sub> = utcai párkánymagasság H <sub>l</sub> = legfőbb homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint
					megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján

- (7) Nem létesíthető
- a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
  - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárpépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
  - üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
  - sorgarázs – a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.
- (8) A telken – ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – egy vagy több főépület helyezhető el az alábbiak betartásával
- csak egy főépület helyezhető el, amennyiben a telek mérete nem éri el az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
  - az előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – a tereő szabályozás hiányában – a (9) bekezdés betartásával több főépületben szabad csak megvalósítani.
- (9) Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- az „A1” és „E1” jelű építési övezetekben, valamint
  - ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető.
- (12) Kiszolgáló épület kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (13) A Rendeletben általánosan megengedett mellékepítményeken és kert építményeken túl
- kerti pavilon,
  - legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kert tető, napcella-terő helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (14) A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m<sup>2</sup>-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

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

- új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
  - elsődlegesen a főépületen belül,
  - a telken belüli önálló terepszint alatti építményben,
  - jelentős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban, vagy
  - lejtőoldali telken terepszint alatti előkert építményben, emelőszerkezetes kialakítással történhet,
  - felsőszint parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a parkolási kötelezettségen túli járművek elhelyezését szolgálja.
- meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
  - utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
  - a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

## 64. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

101. § (1) **Az Lke-3/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) - (4) bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szinterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
- az 1.500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telekméret esetén
    - a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szinterületi mutató számításánál a telek 1.500 m<sup>2</sup> feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
    - a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
  - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincészintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
    - nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m<sup>2</sup> általános szinterületet, és
    - nem haladhatja meg a telken megengedett általános szinterület 50%-át.



**94. A Társasházak karakterű terület TK/1 jelű, a Vadaskerti utca – Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok által határolt részterületének kiegészítő előírásai**

142/C. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a „történeti kertrekonstrukció” területén az eredeti terepmagasságokat kell megtartani, visszaállítani, a TKR előírásainak együttes figyelembevételével,
  - b) a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területén
    - ba) annak legalább 70%-át - a 11461/1 hrsz-ú ingatlanon 50%-át – zöldfelületként kell kialakítani, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*,
    - bb) burkolt felület csak az épületek megközelítésének céljára létesíthető kizárólag vízáteresztő kialakítással,
    - bc) a bb) alpont szerinti burkolat szélessége
      - személygépkocsi bejáró esetén legfeljebb 4,0 méter,
      - gyalogút, szabadlépcső esetén 1,5 méter.
- (2) A Völgy utca felőli 10 méter mély előkertbe benyúló meglévő épületrészek építési helynek tekintendők.
- (3) A Vadaskerti út végén az Ördög-árok felett a gyalogos és kerékpáros közlekedést a gépjárműforgalomtól elválasztva kell biztosítani úgy, hogy a meglévő híd kő és téglá szerkezete megtartandó.

## IX. FEJEZET – SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK

### 45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg
- a) a telken létesíthető *általános szintterületre* vonatkozó osztószám, vagy
  - b) a telekterület, vagy
  - c) az építési övezet *egyedi* előírása
- alapján.
- (2) A számítás során
- a) a földszinti rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zártosurú beépítési módú építési övezetekben,
  - b) egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.
- (3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterületet* és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.
- (4) Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma
- a) a 2. melléklet „§/1” jelölése esetén
    - aa) az 1.000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
    - ab) az 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és az 1.500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület 250 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
    - ac) az 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében 4 db és az 1.500 m<sup>2</sup> feletti telekterület felére számítva a 250 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;
    - ad) Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosi karakterű – a TKR-ben lehatárolt – meghatározó területeken
      - az 1.000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
      - az 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és az 1.500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület 500 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
      - az 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében 3 db és az 1.500 m<sup>2</sup> feletti telekterület felére számítva az 500 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab
- lehet;
- b) a 2. melléklet „§/2” jelölése esetén
    - ba) a 2.000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
    - bb) a 2.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és az 3.000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és a 2.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület 500 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
    - bc) a 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében 4 db és az 3.000 m<sup>2</sup> feletti telekterület felére számítva az 500 m<sup>2</sup>-rel történő osztásból adódó hányados szerinti szám egész része szerinti darab
- lehet.
- (5) Rendeltetés módosítás eredményeként a telken a lakások száma nem haladhatja meg a 2. melléklet táblázatai alapján számított maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (Egységes szerkezetben a 29/2020. (VII. 8.) önkormányzati rendelettel)

27. \* A Társasházak karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények
34. § \* (1) A Társasházak karakterű meghatározó területen belül a TK/1 jelű, a Vadaskerti utca - **Völgy utca** - Nyéki út - Ördög-árok által határolt részterület egyedi építészeti településképi követelményei:
- a) a KÉSZ-ben Lke-3/SZ-7 és Lke-3/SZ-10 jelű építési övezetek területén magastetűn kívül más tetőforma nem létesíthető,
- b) a 11468 hrsz-ú műemlék ingatlan (Sándor-villa) telkén a történeti kert kertrekonstrukciója során
- ba) nem hagyható figyelmen kívül az eredeti szerkezet és növényelhelyezés,
- bb) megengedett az eredeti terepmagasság, az eredeti gyalogutak, az eredeti kert részét képező növényanyag és az eredeti kompozíció szerinti kialakítás, helyreállítás.

## 2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reprezentatív elhelyezkedésű ingatlan</li> <li>• kevés fejleszhető telek a környéken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az épületek a jelenlegi állapotukban nem hasznosíthatók, teljes körű felújítást igényelnek – vagy bontandók</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• a meglévő épületek bonthatók, így fejlesztési teleként összesen 6 lakás építhető a telekre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a meglévő épületek kialakítása és funkciója nem kelti fel a vevők érdeklődését</li> <li>• a ráépíthető 6 lakáshoz képest túl nagy a telek mérete, ami megdrágíthatja a megépíthető lakások eladási árát</li> </ul>

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

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

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

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

## 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci forgalmi érték

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

### MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értébecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok

hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

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

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/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 ingattal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmelen kívül kell hagyni.

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer

ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

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

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

### **Költség alapú értékelés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

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

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú (maradványértékelés) módszert alkalmaztuk az alább részletezettek szerint.

##### 4.1 Az ingatlan értéke beépítetlen fejlesztési telekként meghatározva

A teljes (beépítetlen) telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az épületek jellemzően gyenge műszaki állapota miatt azok becsült bontási költségével és a tereprendezés költségével csökkentettük a telekárként kapott értéket.

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő telekingatlanhoz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk az interneten fellelhető ingatlanok adatait.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb álltak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a telek területére eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, felszoroztuk a telek méretével, majd az így kapott értéket csökkentettük az épületek bontási- és a tereprendezés költségével.

A bontási költségek és a tereprendezési munkák költségeinek meghatározása:

Bontandó épületek	Bontási költség	Épület alapterülete	Belmagasság	Szint	Épület bontása összesen (nettó)	Épület bontása összesen (bruttó)
Villaépület	9500 Ft/légm <sup>3</sup>	294 m <sup>2</sup>	3 m	3	25 137 000 Ft	31 923 990 Ft
Kiszolgáló épület	5700 Ft/légm <sup>3</sup>	213 m <sup>2</sup>	2,2 m	2	5 342 040 Ft	6 784 391 Ft
Kerti tároló	5700 Ft/légm <sup>3</sup>	13 m <sup>2</sup>	2 m	1	148 200 Ft	188 214 Ft
<b>Összes költség, kerekítve:</b>					<b>30 600 000 Ft</b>	<b>38 900 000 Ft</b>

	Terület-előkészítés	Érintett telekterület	Tereprendezés összesen (nettó)	Tereprendezés összesen kerekítve (bruttó)
<b>Teljes telekterületre számolva:</b>	3 000 Ft/m <sup>2</sup>	699 m <sup>2</sup>	2 097 000 Ft	2 700 000 Ft

A piaci összehasonlító módszer eredményének a fent említett költségek levonása után kapott értéket fogadtuk el, az alábbi táblázatok szerint:

## A teljes telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	II. Völgy u. 21. (11472 hrsz.)	II. Hűvösökgyi út 149. A és B	II. Völgy u. 34. A.	II. Hűvösökgyi út 151. B
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Adat forrása		<a href="https://ingatlan.com/31522891">ingatlan.com/31522891</a>	<a href="https://ingatlan.com/30602380">ingatlan.com/30602380</a>	<a href="https://ingatlan.com/31699237">ingatlan.com/31699237</a>
Ingtalan típusa	lakóövezeti építési telek	lakóövezeti építési telek	lakóövezeti építési telek	lakóövezeti építési telek
Kínálati bruttó ár (Ft)		438 150 000 Ft	310 000 000 Ft	220 000 000 Ft
Kínálati miaz korrigált (Ft)	kinálati korrekció mértéke -15%	372 427 500 Ft	263 500 000 Ft	187 000 000 Ft
Telek terület (m <sup>2</sup> )	5 697 m <sup>2</sup>	3 617 m <sup>2</sup>	2 115 m <sup>2</sup>	2 337 m <sup>2</sup>
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		102 966	124 586	80 017
Szöveges leírás	Kerített, lejtős, egykor parkosított telek az Ördögárok szomszédságában	Két hrsz -on nyilvántartott telek. Főút menti elhelyezkedéssel, közművek a telken.	5 lakásos társasház építésére alkalmas telek, teraszos kialakítású, széles utcáfrontal, bontandó épület.	Főútról megközelíthető, összközműves nyeles telek. Társasház építésére alkalmas.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Lipómező	Lipómező	Lipómező	Lipómező
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Megközelíthetőség	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek domborzata	lejtős	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	5 697 m <sup>2</sup>	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	-20%	-15%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	víz villany csatorna	víz villany gáz
Korrekció		0%	2%	2%
Övezeti besorolás	Lke-3/SZ-10	Lke-2/SZ-16	Lke-2/SZ-13	Lke-2/SZ-16
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség; szintterületi mutató	10%; 0,25	15%; 0,4	15%; 0,4	15%; 0,4
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Építhető lakások száma	6db	8db	5db	5db
Korrekció mértéke		-10%	5%	5%
Bontandó épület	beépítetlen telekként értékelve	nincs	van	nincs
Korrekció mértéke		0%	3%	0%
Egyéb	nincs	nincs	parkosított kert	nyeles telek
Korrekció mértéke		0%	-5%	10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-15%	2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	89 963 Ft	82 373 Ft	105 898 Ft	81 617 Ft
Korrigált ár (Ft)	512 518 239 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
Bontási költségek tereprendezéssel	- 41 600 000 Ft			
Korrigált ár (Ft)	470 918 239 Ft	fajlagos m <sup>2</sup> ár x telek alapterület		
<b>A telek bruttó forgalmi értéke kerekítve (Ft)</b>	<b>471 000 000 Ft</b>			

#### 4.2 Hozam alapú módszer (maradvány érték számítás)

Az értékelés során tárgyi 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. Az építési költségeket az ÉKS 2020 kiadvány szerint kalkuláltuk. Befektetési kiadásként figyelembe vettük a finanszírozás, marketing, értékesítési költségeket is.

A bevétel kalkulációjánál az értékesítést modelleztük, itt felhasználtuk a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt. A bevételek és a kiadások különbözeteként kapott érték az un. maradványérték, mely a telek értékével egyenlő. Ezzel a módszerrel határoztuk meg a teljes telek értékét.

Az 5697 m<sup>2</sup> nagyságú telken három épület található: az 1.sz. villaépület, a 2. sz. melléképület és a 3.sz. kerti tároló. A meglévő épületek bontását követően a telek építési előírások szerinti, lehetséges fejlesztését vizsgáltuk meg. Az ingatlan legkedvezőbb beépítése két társasház építésével érhető el, mert a KÉSZ 102 § (5) b) pontja szerint „egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m<sup>2</sup>-t”. Továbbá a KÉSZ 57. § (4) ac) pontja szerint az 5697 m<sup>2</sup> területű ingatlanra összesen 6 lakás építhető, ami telekosztással sem lenne növelhető. Maradványértékeléssel kiszámoltuk a teljes telek értékét 2 és 4 lakásos társasházak építését feltételezve.

A projekt során tervezett társasházi lakások értékesítésének meghatározásához gyűjtött összehasonlító kínálati adatok:

**Piaci lakás kínálati adatok maradványértékeléshez**

II. kerület	Forrás és azonosító	Terület (m <sup>2</sup> )	Bruttó ár	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )
Pasarét	<a href="http://www.ingatlan.com/2989719">www.ingatlan.com/2989719</a>	87 m <sup>2</sup>	140 250 000 Ft	1 612 069 Ft/m <sup>2</sup>
Kurucses, Tárogató lejtő	<a href="http://www.ingatlan.com/31691505">www.ingatlan.com/31691505</a>	147 m <sup>2</sup>	260 000 000 Ft	1 768 707 Ft/m <sup>2</sup>
Torokvész, Nábrányi Emil u	<a href="http://www.ingatlan.com/29237069">www.ingatlan.com/29237069</a>	140 m <sup>2</sup>	259 000 000 Ft	1 850 000 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlag kerekítve:</b>		<b>374</b>	<b>219 750 000 Ft</b>	<b>1 700 000 Ft/m<sup>2</sup></b>

**Piaci garázs kínálati adatok maradványértékeléshez**

II. kerület	Forrás és azonosító	Bruttó ár
Hüvosvolgy, Orvos J u. 15/a	<a href="http://www.ingatlan.com/30974458">www.ingatlan.com/30974458</a>	9 000 000 Ft
Pasarét	<a href="http://www.ingatlan.com/2989719">www.ingatlan.com/2989719</a>	7 000 000 Ft
Kurucses, Tárogató lejtő	<a href="http://www.ingatlan.com/31691505">www.ingatlan.com/31691505</a>	6 000 000 Ft
Torokvész, Nábrányi Emil u	<a href="http://www.ingatlan.com/29237069">www.ingatlan.com/29237069</a>	8 000 000 Ft
<b>Átlag kerekítve:</b>		<b>8 000 000 Ft</b>

## TERVEZETT 4 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó lakások összterület terasz és lépcsőház nélkül (m <sup>2</sup> )	Nettó területek (m <sup>2</sup> )						Értékesíthető albetétek darabszáma		
				Teremgarázs	Tárolók	Értékesíthető lakások teraszokkal	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Lakások mérete terasz nélkül (m <sup>2</sup> )	Terasz, erkély	Teremgarázs beállítások száma lakásokhoz	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Princeszrnt.	570,0 m <sup>2</sup>	427,6 m <sup>2</sup>		200,0 m <sup>2</sup>	142,0 m <sup>2</sup>		85,5 m <sup>2</sup>			8 db	4 db	
Földszrnt.	475,0 m <sup>2</sup>	403,8 m <sup>2</sup>	343,2 m <sup>2</sup>			363,4 m <sup>2</sup>	40,4 m <sup>2</sup>	171,6 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>			2 db
Emelet.	475,0 m <sup>2</sup>	403,8 m <sup>2</sup>	343,2 m <sup>2</sup>			363,4 m <sup>2</sup>	40,4 m <sup>2</sup>	171,6 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>			2 db
<b>Összterülete</b>	<b>1 520 m<sup>2</sup></b>	<b>1 235 m<sup>2</sup></b>	<b>686 m<sup>2</sup></b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	<b>727 m<sup>2</sup></b>	<b>166 m<sup>2</sup></b>		<b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>8 db</b>	<b>4 db</b>	<b>4 db</b>

## TERVEZETT 2 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ TERÜLET-SZÁMÍTÁSA MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

Szintek	Bruttó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó összterület (m <sup>2</sup> )	Nettó lakás összterület terasz és lépcsőház nélkül (m <sup>2</sup> )	Nettó területek (m <sup>2</sup> )						Értékesíthető albetétek darabszáma		
				Teremgarázs	Tárolók	Értékesíthető lakások teraszokkal	Lépcsőház, közlekedő folyosó	Kétszintes lakások mérete terasz nélkül (m <sup>2</sup> )	Terasz, erkély	Teremgarázs beállítások száma lakásokhoz	Tárolók (db)	Lakások száma (db)
Princeszrnt.	285,0 m <sup>2</sup>	213,8 m <sup>2</sup>		100,0 m <sup>2</sup>	71,0 m <sup>2</sup>		42,8 m <sup>2</sup>			4 db	2 db	
Földszrnt.	237,0 m <sup>2</sup>	201,5 m <sup>2</sup>	171,2 m <sup>2</sup>			181,3 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>	161,2 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>2</sup>			2 db
Emelet.	237,0 m <sup>2</sup>	201,5 m <sup>2</sup>	171,2 m <sup>2</sup>			181,3 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>	161,2 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>2</sup>			2 db
<b>Összterülete</b>	<b>759 m<sup>2</sup></b>	<b>617 m<sup>2</sup></b>	<b>342 m<sup>2</sup></b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>	<b>363 m<sup>2</sup></b>	<b>83 m<sup>2</sup></b>	<b>322 m<sup>2</sup></b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>4 db</b>	<b>2 db</b>	<b>2 db</b>

\* Az 1. emeleten és a földszinten készírt lakásokat terveztük, mert a telek méretéhez a nagyméretű luxus lakások értékesítésével érhető el a legnagyobb haszon a terület ezen részén.

## HITELKAMAT SZÁMÍTÁS MARADVÁNY ÉRTÉKELÉSHEZ

HITEL KAMAT (ÁTLAG)		6,00%		
NETTÓ ÖSSZES BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG		876 330 292 Ft		
HITELIGÉNY		525 798 175 Ft		
Hónap	HITELFOLYÓ- SÍTÁS ÜTEMEZÉSE	HITELIGÉNY	GONGYOLT HITELIGÉNY	HAVI KAMAT A FENNÁLLÓ HITEL UTÁN
1	0,00%	0 Ft	0 Ft	
2	20,00%	105 159 635 Ft	105 159 635 Ft	0 Ft
3	10,00%	52 579 817 Ft	157 739 452 Ft	525 798 Ft
4	10,00%	52 579 817 Ft	210 319 270 Ft	788 697 Ft
5	10,00%	52 579 817 Ft	262 899 087 Ft	1 051 596 Ft
6	10,00%	52 579 817 Ft	315 478 905 Ft	1 314 495 Ft
7	10,00%	52 579 817 Ft	368 058 722 Ft	1 577 395 Ft
8	10,00%	52 579 817 Ft	420 638 540 Ft	1 840 294 Ft
9	10,00%	52 579 817 Ft	473 218 357 Ft	2 103 193 Ft
10	10,00%	52 579 817 Ft	525 798 175 Ft	2 366 092 Ft
11		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
12		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
13		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
14		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
15		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
16		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
17		0 Ft	525 798 175 Ft	2 628 991 Ft
18				2 628 991 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>525 798 175 Ft</b>		<b>32 599 487 Ft</b>

A maradványértékelésben alkalmazott hitelgény és a saját tőke aránya 60-40%. A maradványértékelés számítás részleteit a következő táblázat tartalmazza:



MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
<b>1. PROJEKT</b>		Budapest, II. ker. Völgy utca 21	
Helyrajz szám	11472 Hrsz		
Cím	Budapest, II. ker. Völgy utca 21		
Beruházás	társasház létesítése		
Teltek méret	5697 m <sup>2</sup>		
<b>2. SZABÁLYOZÁS</b>			
Övezet besorolás	L6/A-II-05 (városias lakóterület)		
Minimális telkméret	2 000 m <sup>2</sup>		
Minimális telepszélesség	24 m		
Építménymagasság	6 m		
Max. beépíthetőség sznt. alaz	15%	854,55 m <sup>2</sup>	
Max. beépíthetőség sznt. felez	10%	569,7 m <sup>2</sup>	
Minimális zöldterület	80%	4 557,6 m <sup>2</sup>	
Szintterület mutató	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Brutó ráépíthető szntterület	1 424 m <sup>2</sup>		
<b>3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS</b>			
Lakás (m <sup>2</sup> )	1 029 m <sup>2</sup>		A részletes tervezésábrázolást a táblázat tartalmazza
Terasz, erkély (m <sup>2</sup> )	60,52 m <sup>2</sup>		
Tároló (m <sup>2</sup> )	213 m <sup>2</sup>		
Teremgarázs beálló (12 db)	300 m <sup>2</sup>		
<b>4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN</b>			
Értékesítés	Fajlagos árak (bruttó)	Bevételek értékesítésből (bruttó)	Bevételek értékesítésből (nettó)
Eladási ár lakásokra	1 700 000 Ft/m <sup>2</sup>	1 749 028 000 Ft	1 377 187 402 Ft
Eladási ár teraszokra, erkélyekre	850 000 Ft/m <sup>2</sup>	51 442 000 Ft	40 505 512 Ft
Eladási ár tárolókra (lakások 25%-os fajt. árával számolva)	425 000 Ft/m <sup>2</sup>	90 525 000 Ft	71 279 528 Ft
Eladási ár teremgarázs beállóira	8 000 000 Ft/db	96 000 000 Ft	75 590 551 Ft
Összbevétel értékesítésből		1 986 995 000 Ft	1 564 562 992 Ft
<b>5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN</b>			
<b>5.1 TERÜLETELŐKÉSZÍTÉS</b>			
Tereprendezés	2 097 000 Ft		
Bontási költségek	30 600 000 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	32 697 000 Ft		
<b>5.2 KOZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS (6 lakásra)</b>			
KOZMŰFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS ÖSSZESEN	576 000 Ft	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, Képviselő-testületének 18/2016. (VI. 17.) önkormányzati rendelete alapján.	
<b>5.3 ÉPÍTKEZÉS NETTÓ ÁRAKON</b>			
Fajlagos ár	Beépített terület	Építés költsége	
Parce sznt	278 525 Ft/m <sup>2</sup>	641,25	178 604 156 Ft
Felépítmény	557 050 Ft/m <sup>2</sup>	1 240,40	690 564 820 Ft
Építkezési ktg. összesen			869 568 976 Ft
<b>5.4 Szakértői díjak</b>			
Építész	26 087 069 Ft	3,0%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
Szakus	13 043 535 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
Számelmélet	13 043 535 Ft	1,5%	5.3 Építkezési ktg. összesen-re vet.
Szakértői költség összesen	52 174 139 Ft		
<b>5.5 Menedzsment költségek</b>			
Kivitelezés felügyelete	7 222 736 Ft	0,8%	5.1+5.2+5.3 -ra vetve
Iroda	4 514 210 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 -ra vetve
Értekesítés, marketing	31 291 260 Ft	2,0%	4. Bevételértékesítésére vetve
Menedzsmentköltség összesen	43 028 206 Ft		
<b>5.6 Tartalékképzés</b>			
Egyre nem látható költségek	29 941 330 Ft	3,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	29 941 330 Ft		
<b>5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)</b>			
	1 027 985 650 Ft		5.1 - 5.6 -ig
<b>6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK</b>			
Építkezési költségek kamatfő (árak)	6,00%		
<b>7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)</b>			
	411 194 260 Ft	40,0%	5.7 Fejlesztési ktg. -re vetve
<b>8. HITEL (NETTÓ)</b>			
	616 791 390 Ft	60,0%	5.7 Fejlesztési ktg. -re vetve
Egyszeri és garanciaottség	30 839 589 Ft	5,0%	B. Hitel-re vetve
Kamatottség	38 241 066 Ft		
Összes költség	1 097 066 286 Ft		
Elvart nyereség	123 358 278 Ft	30,0%	7. Saját tőkére vetve
Utemezővel kapcsolatos tobbletkockázatok	10 970 663 Ft	1,00%	8. Összes ktg. -re vetve
Összes költség:	1 231 395 227 Ft		
Összes bevétel - Összes költség	333 167 766 Ft		
<b>9. Maradék telehérték (nettó)</b>			
Bruttó piaci érték, kerekítve	333 200 000 Ft		
	423 000 000 Ft		

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest, II. ker. Völgy u. 21. szám alatti, 11472 hrsz.-ú ingatlan** forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámítás (maradványértékelés) módszerét alkalmazva.

A végső érték kialakításához a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítás során kapott eredményeket 50-50% arányban fogadtuk el, az alábbi táblázat szerint:

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszer	-	0%	-
Hozam alapú (maradványérték számítás) módszer	423 000 000 Ft	50%	211 500 000 Ft
Teljes telek értéke piaci összehasonlító módszer	471 000 000 Ft	50%	235 500 000 Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>			<b>447 000 000 Ft</b>

Az értékelés megállapításai, eredménye:

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

**447 000 000 Ft,**  
azaz négyszáznegyvenhétmillió forint

Az ingatlan fajlagos bruttó piaci forgalmi értéke a nettó 958 m<sup>2</sup> nagyságú alapterületre vetítve, kerekítve:

**467 000 Ft/m<sup>2</sup>,**  
azaz négyszázhatvanhétezer forint/m<sup>2</sup>

*A feleknek az áfa-t a mindenkor érvényes Áfa törvény szerint kell egymás között elszámolniuk, annak megfelelően, hogy alanyai-e az Áfa körnek.*

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

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

Budapest, 2020.09.15.



Biró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekésházy Áttila  
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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

### Jogi körülmények

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

### Kompetencia

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

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

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

### Megbízástól való függés

A 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, sztxenderdek

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

**Felhasznált adatok**

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

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 az értékbecslés kiadása 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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/325430/2020

2020.08.19

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 11472 helyrajzi szám

1021 BUDAPEST II.KER. Völgy utca 21.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5697 (m2) törlő határozat: 5095/1/2003/03.10.16

Földrészlet területe változás előtt: 5697 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

5697

0.00

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 186281/1/2001/01.07.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 0173/1953/

törlő határozat: 186281/1/2001/01.07.27

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 0/1 törlő határozat: 186281/1/2001/01.07.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 110018/1987/1987.12.23

törlő határozat: 186281/1/2001/01.07.27

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI TANÁCS VB. EGYESÍTETT CSECSEMŐÖTTTHONA

cím: 1063 BUDAPEST Kmetty György utca 31

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186281/1/2001/01.07.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 149274/3/2012/12.07.13

Vezetékjog

39 m2 területre 7103/85/2012.

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

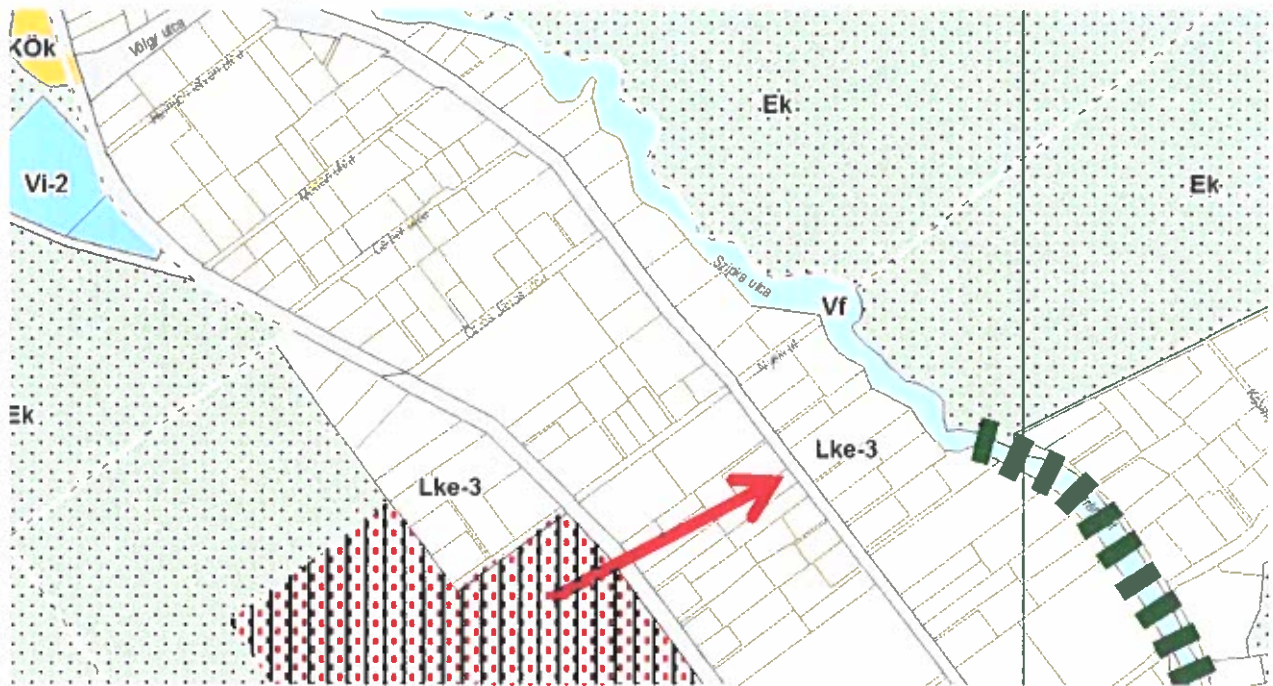
Nem hiteles tulajdoni lap





## Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

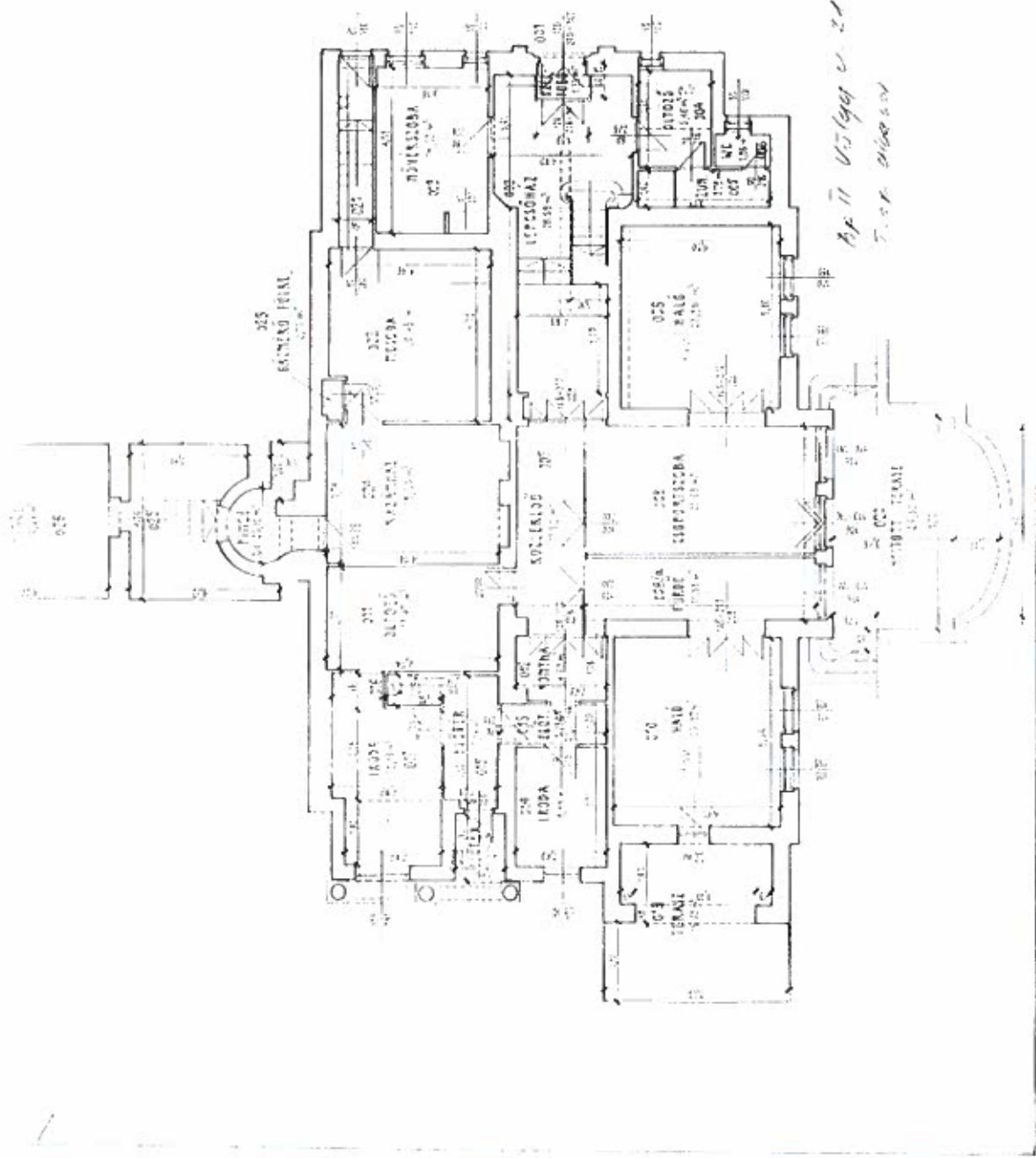
### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



*Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) területfelhasználási egységbe a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztízű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A beépítési magasság 6,5 méterben történő meghatározásával új épületek építése esetén is biztosítható a terület jellegének megtartása. A beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,6. A legkisebb zöldfelületi átlagérték a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 55%.*

# Alaprajzok

## 1.sz. Villaépület - alagsor



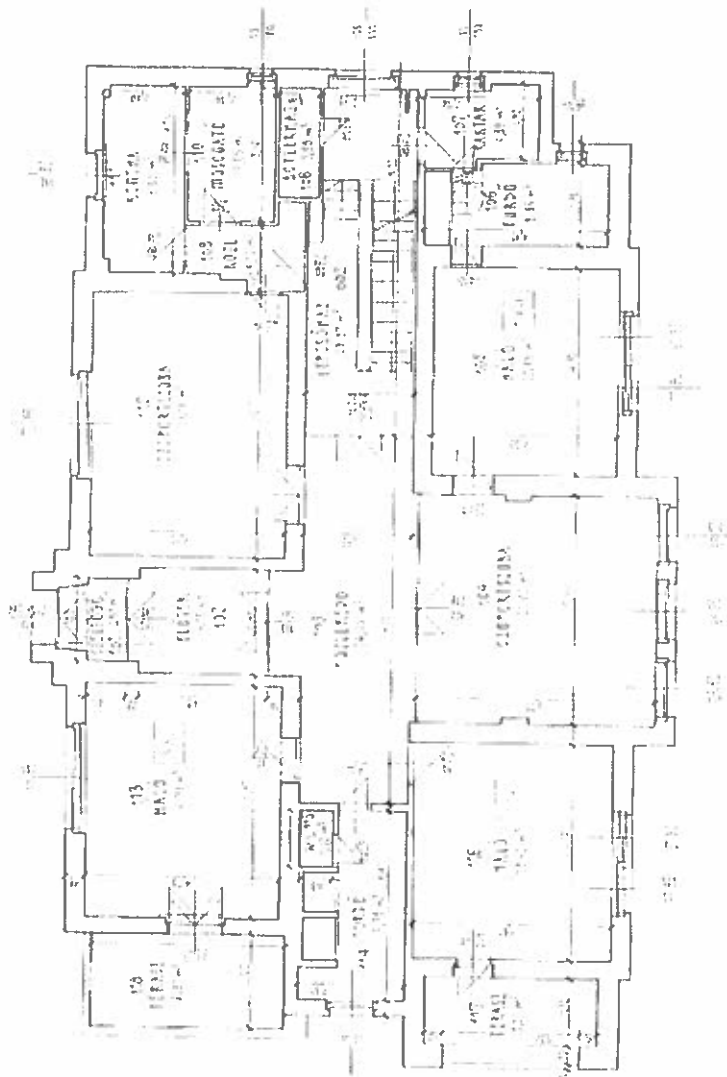
**SÁLLÁS-ÉPÍTŐ IRODA**  
1121 BUDAPEST, ELŐZEMENY UTCA 11/B.

**Csövárosi Önkormányzat Egyesület**  
Budapest II. Völgy u. 21.

1.sz. Épület - Alagsor alaprajz

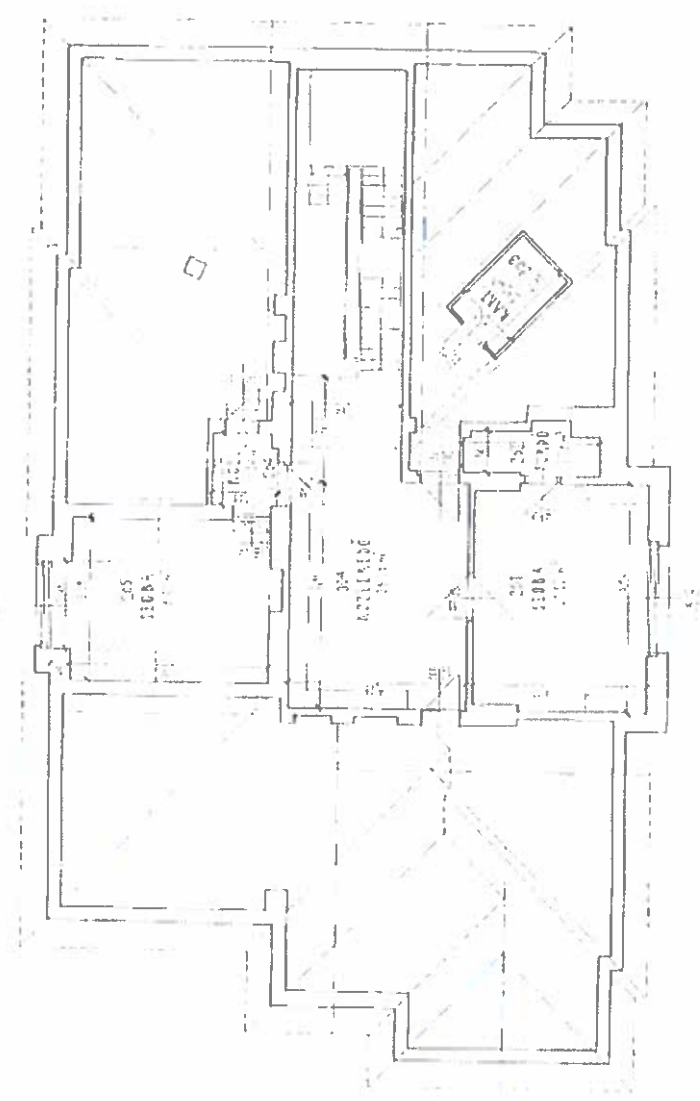
Ábratípus: Alagsor - 1:100

# 1.sz. Villaépület - földszint



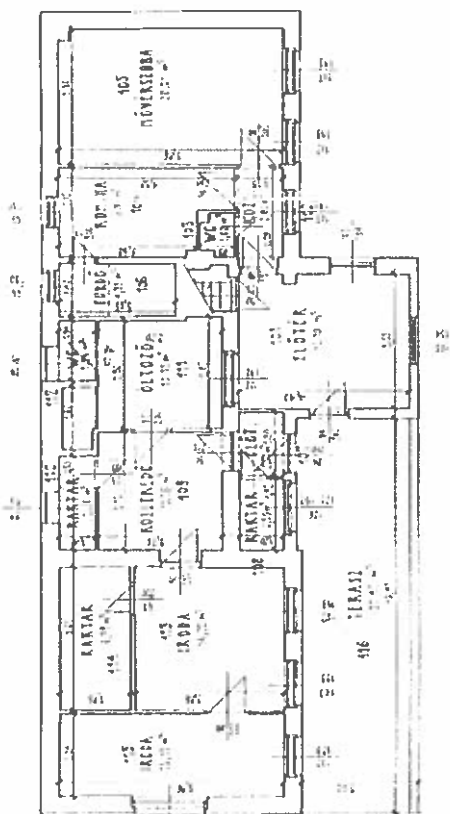
	<p> <b>NYITÁNYTARTÓ</b>                  Fővárosi Önkormányzat Egyesült Csoportja                  Budapest, I. Várny 6. 2.                  1121 Budapest, Váci utca 112.             </p>
<p>                 1. sz. Épület - Földszint alaprajz                  Alaprajztervezés             </p>	<p>                 1121 Budapest, Váci utca 112.             </p>

# 1.sz. Villaépület - tetőtér



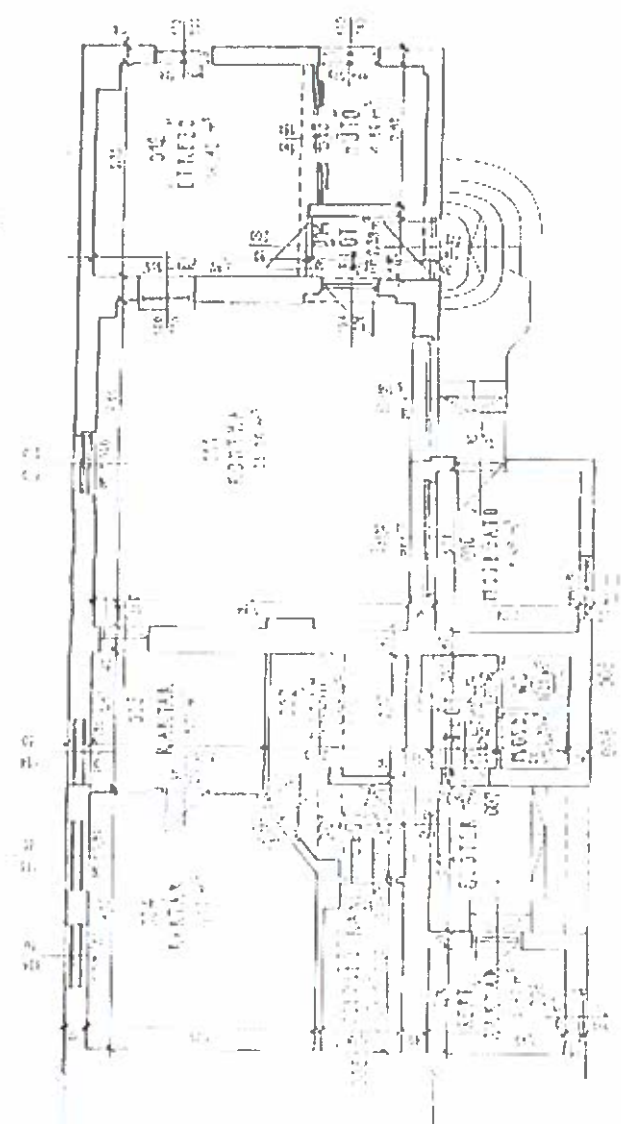
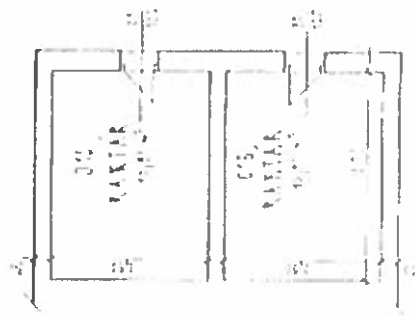
**VILLAÉPÍTŐ SZÁRVÉZES I. INACSAI**  
1052 BUDAPEST II. RÁKOSVÁRI UTCA 117.  
1052 BUDAPEST II. RÁKOSVÁRI UTCA 117.  
Fővárosi Önkormányzat Egyesület, Csécsenn  
Budapest II. Völgy u. 21.  
1052 BUDAPEST II. RÁKOSVÁRI UTCA 117.  
1. sz. Épület - Tetőtér alrajz

## 2.sz. Melléképület - földszint



	<p style="text-align: center;"><b>VALTIKORZÓ SZERVIZÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.</b>          1052 BUDAPEST, II. RÚKÓCSUTYÚ 110. TELEFON: 1-46-118          FAX: 1-46-118</p> <p style="text-align: center;"><b>Fővárosi Önkormányzat Egységes Cseceemóthosa</b>          Budapest II. Völgy u. 21.</p> <p style="text-align: center;"><b>2. sz. Épület - Földszint alaprajz</b></p> <p style="text-align: center;">TERVEZŐ: <input type="checkbox"/> TITKOSZÓ          NEMZETLEN          ALAPJEL: <input type="checkbox"/> 1987. évi 32. sz. évi törvény</p> <p style="text-align: right;"><b>E - 13</b>          MÉRETEK: M 1 : 100          DÁTUM: 1987. évi 32. sz. évi törvény</p>
--	---

## 2.sz. Melléképület - alagsor



## Alapterület kimutatás

### Alapterület-kimutatás (1.sz. Villaépület)

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
pinceszécső	pinceszécső	17,64 m <sup>2</sup>	döngölt föld	közepes	20%	3,5 m <sup>2</sup>
pinceszécső	pinceszécső	23 m <sup>2</sup>	döngölt föld	közepes	20%	4,6 m <sup>2</sup>
mosoda	pinceszécső	20,45 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	10,2 m <sup>2</sup>
kazánház	pinceszécső	18,39 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	9,2 m <sup>2</sup>
gázmérő	pinceszécső	0,77 m <sup>2</sup>	beton	közepes	50%	0,4 m <sup>2</sup>
<b>Pinceszécső összesen:</b>		<b>80,25 m<sup>2</sup></b>				<b>27,9 m<sup>2</sup></b>
szélfogó	alagsor	1,33 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	1,1 m <sup>2</sup>
lépcsőház	alagsor	28,59 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	22,9 m <sup>2</sup>
rövidszoba	alagsor	14,32 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	11,5 m <sup>2</sup>
otthoz	alagsor	5,46 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	4,4 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	alagsor	3,78 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	3,0 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,36 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	1,1 m <sup>2</sup>
háló	alagsor	22,5 m <sup>2</sup>	beton	közepes	80%	18,0 m <sup>2</sup>
szoba	alagsor	49,63 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	39,7 m <sup>2</sup>
háló	alagsor	23,37 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	80%	18,7 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,29 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	2,6 m <sup>2</sup>
iroda	alagsor	8,44 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	6,8 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	2,71 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	2,2 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,44 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	1,2 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,69 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	3,0 m <sup>2</sup>
zuhanyzó	alagsor	2,8 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	80%	2,2 m <sup>2</sup>
iroda	alagsor	10,37 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	8,3 m <sup>2</sup>
otthoz	alagsor	13,47 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	80%	10,8 m <sup>2</sup>
terasz	alagsor	16,63 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	3,3 m <sup>2</sup>
nyitott terasz	alagsor	26,52 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	5,3 m <sup>2</sup>
<b>Alagsor összesen:</b>		<b>239,7 m<sup>2</sup></b>				<b>165,9 m<sup>2</sup></b>
lépcsőház	földszint	20,87 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	20,9 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	4,1 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	4,1 m <sup>2</sup>
bojlerház	földszint	2,68 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	2,7 m <sup>2</sup>
konyha	földszint	9 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	9,0 m <sup>2</sup>
mosogató	földszint	7,06 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	100%	7,1 m <sup>2</sup>
csoporszoba	földszint	30,16 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	30,2 m <sup>2</sup>
szélfogó	földszint	2,9 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	2,9 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	8,15 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	8,2 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	24,75 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	24,8 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	10,78 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	10,8 m <sup>2</sup>
háló	földszint	26,05 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	26,1 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	4,99 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	100%	5,0 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	8,96 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	100%	9,0 m <sup>2</sup>
háló	földszint	22,49 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	22,5 m <sup>2</sup>
csoporszoba	földszint	31,05 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	31,1 m <sup>2</sup>
háló	földszint	23,42 m <sup>2</sup>	parkéta	gyenge	100%	23,4 m <sup>2</sup>
szoba	földszint	8,35 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	100%	8,4 m <sup>2</sup>
terasz	földszint	10,91 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	20%	2,2 m <sup>2</sup>
<b>Földszint összesen:</b>		<b>256,67 m<sup>2</sup></b>				<b>247,9 m<sup>2</sup></b>
közlekedő	tetőtér	29,71 m <sup>2</sup>	kőlap	közepes	80%	23,8 m <sup>2</sup>
szoba	tetőtér	22,52 m <sup>2</sup>	OSB	közepes	80%	18,0 m <sup>2</sup>
fürdő	tetőtér	3,28 m <sup>2</sup>	medach	közepes	80%	2,6 m <sup>2</sup>
szoba	tetőtér	19,61 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	15,7 m <sup>2</sup>
közlekedő	tetőtér	3,04 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	80%	2,4 m <sup>2</sup>
raktár	tetőtér	3,92 m <sup>2</sup>	beton	jó	80%	3,1 m <sup>2</sup>
<b>Tetőtér összesen:</b>		<b>82,08 m<sup>2</sup></b>				<b>65,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Teljes nettó alapterület, kerekítve:</b>		<b>658,7 m<sup>2</sup></b>				<b>507 m<sup>2</sup></b>

**Alapterület-kimutatás (2. sz. Melléképület)**

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
raktár (bm<190cm)	pince	10,81 m <sup>2</sup>	döngött föld	közepes	0%	0,0 m <sup>2</sup>
raktár (bm<190cm)	pince	10,81 m <sup>2</sup>	döngött föld	közepes	0%	0,0 m <sup>2</sup>
<b>Pince összesen:</b>		<b>21,62 m<sup>2</sup></b>				<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
előtér	alagsor	2,39 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,4 m <sup>2</sup>
hűdő	alagsor	4,96 m <sup>2</sup>	mezzaföld	közepes	60%	3,0 m <sup>2</sup>
étkező	alagsor	14,42 m <sup>2</sup>	mezzaföld	közepes	60%	8,7 m <sup>2</sup>
konyha	alagsor	35,36 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	60%	21,2 m <sup>2</sup>
mosogató	alagsor	8,19 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	60%	4,9 m <sup>2</sup>
kerá raktár	alagsor	5,4 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	3,2 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	3,31 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	2,0 m <sup>2</sup>
zöldség raktár	alagsor	4,56 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	2,7 m <sup>2</sup>
kazánház	alagsor	5,26 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	3,2 m <sup>2</sup>
raktár	alagsor	8,21 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	4,9 m <sup>2</sup>
raktár	alagsor	19,53 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	60%	11,7 m <sup>2</sup>
előtér	alagsor	2,49 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	1,5 m <sup>2</sup>
mosdó	alagsor	1,32 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	0,8 m <sup>2</sup>
WC	alagsor	1,21 m <sup>2</sup>	beton	közepes	60%	0,7 m <sup>2</sup>
<b>Alagsor összesen:</b>		<b>116,61 m<sup>2</sup></b>				<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
előtér	földszint	15,7 m <sup>2</sup>	kerámialap	gyenge	70%	11,0 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	2,85 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	2,0 m <sup>2</sup>
WC	földszint	1,02 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	0,7 m <sup>2</sup>
konyha	földszint	8,82 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	6,2 m <sup>2</sup>
fürdő	földszint	4,33 m <sup>2</sup>	kerámialap	közepes	70%	3,0 m <sup>2</sup>
nővérszoba	földszint	20,51 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	14,4 m <sup>2</sup>
előtér	földszint	2,52 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	1,8 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	2,3 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	1,6 m <sup>2</sup>
közlekedő	földszint	10,26 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	7,2 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	2,5 m <sup>2</sup>	beton	közepes	70%	1,8 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	14,22 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	10,0 m <sup>2</sup>
raktár	földszint	6,79 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	4,8 m <sup>2</sup>
iroda	földszint	13,13 m <sup>2</sup>	PVC	közepes	70%	9,2 m <sup>2</sup>
otkozó	földszint	10,35 m <sup>2</sup>	PVC	gyenge	70%	7,2 m <sup>2</sup>
WC	földszint	1,54 m <sup>2</sup>	beton	gyenge	70%	1,1 m <sup>2</sup>
terasz	földszint	31,41 m <sup>2</sup>	beton	közepes	20%	6,3 m <sup>2</sup>
<b>Földszint összesen:</b>		<b>148,25 m<sup>2</sup></b>				<b>88,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Teljes nettó alapterület:</b>		<b>286,5</b>				<b>158 m<sup>2</sup></b>

**Alapterület-kimutatás (3. sz. Kerti tároló)**

Helyiség megnevezése	Szint	Nettó terület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
raktár	földszint	13 m <sup>2</sup>	beton	újszerű	100%	13,0 m <sup>2</sup>
<b>Teljes nettó alapterület:</b>		<b>13 m<sup>2</sup></b>				<b>13 m<sup>2</sup></b>

<b>Összes épület teljes alapterülete, kerekítve:</b>	<b>958 m<sup>2</sup></b>					<b>678 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------	--	--	--	--	--------------------------



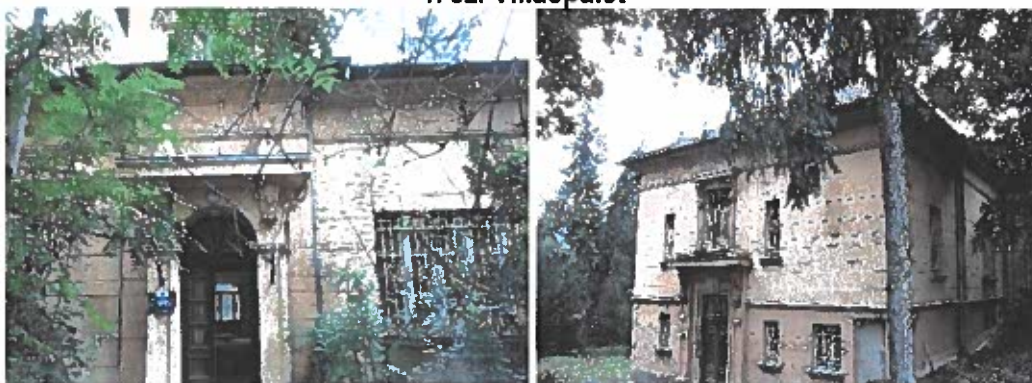
## Képek

### Az ingatlan környezete



Völgy utca

### 1. sz. Villaépület



Völgy utca felőli főbejárat és az oldalkert felőli bejárat



Hátsó homlokzat és teraszajtó



Oldalkert felőli bejáratok



Járda az előkertben



Az egykor parkosított kert és lépcsősor

### Az 1. sz. Villaépület alagsori belső tereinek kialakítása



Lépcsőház és közlekedő



Öltöző, WC, zuhanyzó



Egykori háló és csoportszoba



Egykori háló és öltöző



Pincejáró az oldalkert felől



Egykori mosoda és kazánház (pince)

**Az 1. sz. villaépület földszinti belső tereinek kialakítása**



A főbejárat szelfogója, előtere és a csoportszoba



Egykori háló



A csoportszoba és a háló



Lépcsőház

**Az 1. sz. villaépület tetőtéri belső tereinek kialakítása**



Szoba (beázás nyomaival)



Fürdőszoba és szoba

**A 2. sz. melléképület homlokzata és környezete**



Kert felőli homlokzat és bejárat az alagsorba



Alagsori és emeleti bejárat

**A 2. sz. melléképület alagsori belső tereinek kialakítása**



Raktárak



Raktárak és a kazán



Konyha és étkező

**A 2. sz. melléképület földszinti belső tereinek kialakítása**



Közlekedő, WC



Öltöző és iroda



Iroda



Közlekedő, konyha



Előtér, nővérszoba

### 3.sz. Kerti tároló

