

Az értékelés azonosítója: B21Ú138

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest, XII. kerület, külterület Szilassy út 3. szám alatti, 010505/2 hrsz.-ú
kivett kollégium megnevezésű ingatlanról**

Budapest, 2021. július 2.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 23 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, 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.....	6
2.4 A felépítmény(ek) jellemzői	12
2.5 SWOT analízis	14
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	15
4. AZ ÉRTÉKELÉS	17
4.1 Piaci összehasonlító módszer	17
4.2 Költség alapú értékelés	19
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	21
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	22
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap.....	
Térképmásolat	
Kapu kivágat, a Szilassy út vizsgálata.....	
Légifotók.....	
Alaprajzok	
Metszet.....	
A Szabályozási Terv általános előírásai.....	
Az épület története	
Az Istenszeme tó és forrása.....	
Képek-1.....	
Képek-2.....	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest XII. ker., külterület Szilassy út 3. szám alatti, 010505/2 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, kivett kollégium megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadás dátuma:	2021. július 02.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és nettó pótlási költségszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti és egyéb adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett kollégium (védett terület, helyi védelem)	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli kollégium, villa épület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XII. ker. külterület Szilassy út 3.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	010505/2	
Telek övezeti besorolása	KÉSZ szerint: Ek/ÉK-13	
Telek területe:	Teljes: 38027 m ²	Értékelt: 38027 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes nettó: 776 m ²	Értékelt: 776 m ² Redukált: 689 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1	
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 366 000 000 Ft + áfa
azaz Háromszázhatvanhatmillió forint + áfa

Az ingatlan *fajlagos forgalmi értéke* kerekítve 531 205 Ft/m² + áfa
(689 m² redukált alapterületre vetítve): **azaz Ötszázharmincegyezer-kétszázöt forint/m² + áfa**

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Az értékelt ingatlan a XII. kerületben található, külterületen, a Szilassy út 3. szám alatt. A telek területe közel 4 hektár (pontosan 38027 m²), minden oldalon kerített, lejtős (14 %), csúszásveszélyes terület, Natura 2000 területhez tartozó bekerített erdő. Autóval megközelíthető egy keskeny, aszfaltozott úton. Az épület kb. 200 méterre van a kaputól, belső földút vezet az épülethez, lejtős terepen. Tömegközlekedéstől távol esik, legközelebb a Széna térre közlekedő 155 buszjárat végállomása van kb. 1000 méterre. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület (EK), a telek övezeti besorolása Ek/ÉK-13, mely nem beépíthető (0 %).

Ugyanakkor az ingatlanon van egy épület (Haggenmacher-villa, egykori „Istenszeme”-fogadó), mely műemlék és helyi védelem alatt áll, valamint a műemlék épület parkja is védett. Az épületben és a parkban 1949-től először szanatórium, majd a Kossuth Lajos Nevelőotthon működött 1999-ig, azóta használaton kívül, üresen áll. Gyenge műszaki állapotú, jelenlegi állapotában nem hasznosítható. Talajmechanikai-, statikai- és egyéb szakértői vélemények nem állnak rendelkezésre, a szárnyépületen szerkezeti repedések láthatók, a terület csúszásveszélyes, az épület egy része támfalas. Az épület eredetileg állítólag „U” alakú volt, amennyiben sikerül ezt eredeti tervrajzokkal, egyéb dokumentumokkal bizonyítani, akkor az eredeti állapot esetleg visszaállítható. A térképmásolaton szereplő melléképület már nincs a telken, a mellette lévő nagyobb melléképület (a volt lovarda) 2017-ben leégett. A parkban, az épülettől délre természetes eredetű tó volt, ami már évek óta kiszáradt. A tó kiszáradásának okaként több helyen említik, hogy a tavat tápláló forrás vizét a közcsatornába vezették.

Az ingatlan megközelítése autóval, vagy gyalogosan a térképek szerint a Szilassy út felől lehetséges. A Szilassy útnak ez a szakasza azonban a 010505/1 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó „kivett saját használatú út”, vagyis nem közút (ld. Melléklet, Kapu), tehát az értékelt 010505/2 hrsz.-ú ingatlan közterületről nem megközelíthető. Az értékelt ingatlanon lévő épület megközelítése aszfaltozott útról nyíló bejárati kapun keresztül lehetséges, egy belső földúton.

A műemléki védelem miatt a felújítási költségek az átlagosnál várhatóan magasabbak lesznek, e bizonytalanságok miatt a felújítás költsége nem prognosztizálható, hozam alapon ezért nem értékelhető az ingatlan.

Budapest, 2021. július 2.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2



Seőter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Ellenőrizte:



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája 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:

2021. június 10-én helyszíni szemlét nem tartottunk. Az alagsori szint, fixen zárt ajtók miatt nem volt bejárható. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest XII. kerülete (a Hegyvidék) a főváros budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein fekszik. Jelentős területeit erdő borítja. Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.

A kerület Buda közepén található, nagy átmenő forgalommal a városi részeken. A Déli pályaudvaron keresztül ide fut be dunántúli vasútvonalakon közlekedő vonatok nagy része, az utasok az itt található metróállomást vehetik igénybe. Jelentős közlekedési csomópont a most felújított Széll Kálmán tér is számos villamos, autóbusz átszállási lehetőséggel, illetve metróállomással. A kerület lakóinak közösségi közlekedését jelentős részben autóbuszokkal látják el, valamint itt található a Fogaskerekű vasút, Gyermekvasút és a Libegő is.

A kerület városrészei: Budakeszierdő (egy része) · Csillebérc · Farkasrét · Farkasvölgy · Istenhegy · Jánoshegy · Kissvábhegy · Krisztinaváros (egy része) · Kút völgy · Magasút · Mártonhegy · Németvölgy · Orbánhegy · Sashegy (egy része) · Svábhegy · Széchenyihegy · Virányos · és Zugliget



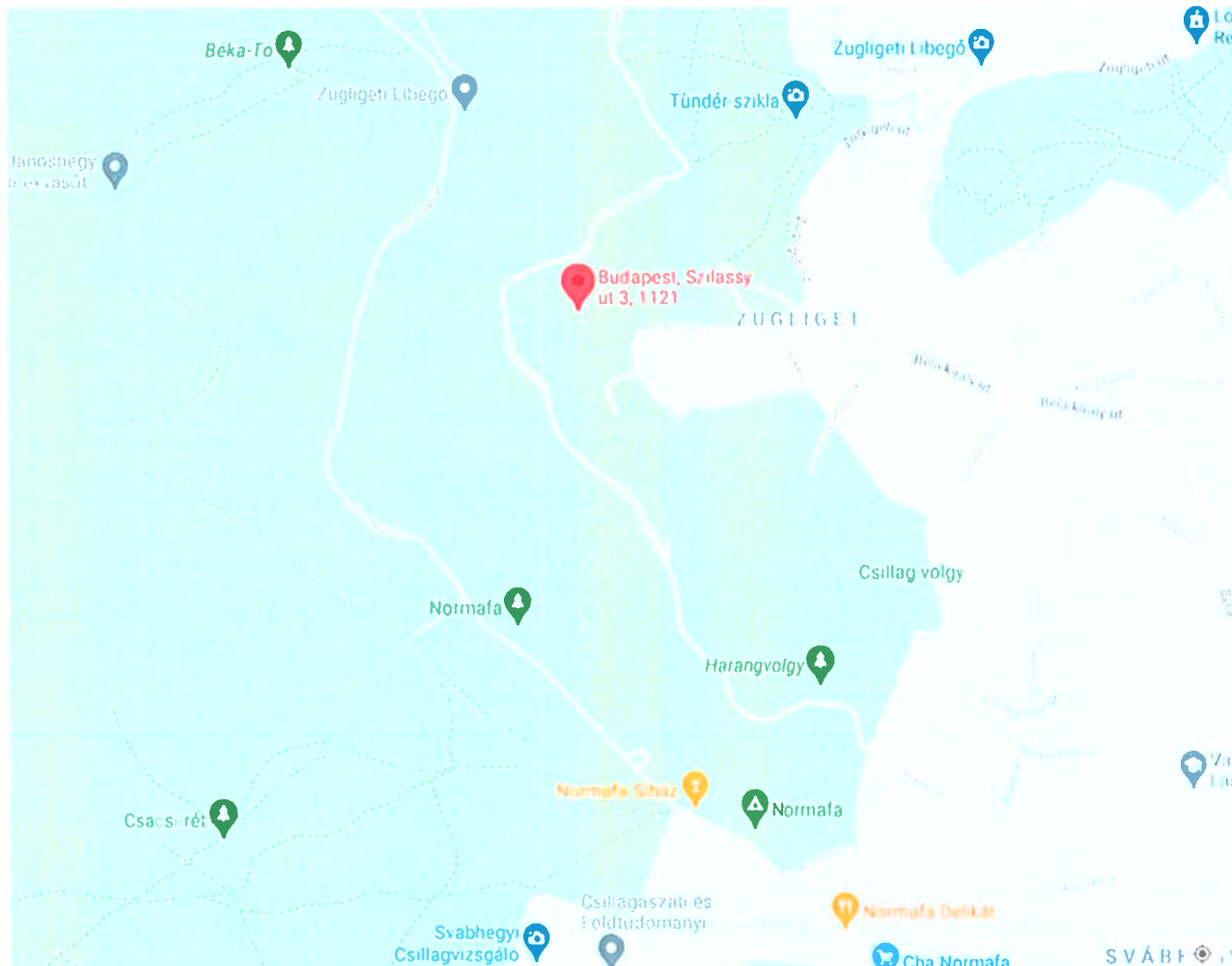
Pozíció Budaapest térképén

Az értékelt ingatlan Zugligeten található. Hozzá tartozik a Hunyad-orom és a Tündér-hegy. Zugliget már a 19. században népszerű pihenőhely volt, fogadói és szanatóriuma miatt. 1837-ben a zugligeti Istenszeme vendégfogadóban (értékelt ingatlan) nyaralás közben tartóztatták le Kossuth Lajost. 1861-ben a zugligeti Kochmajer villában nyaralt Erzsébet királyné gyermekeivel, Rudolfval és Gizellával. A 20. század első felében Zugliget Budapest egyik legkedveltebb és a villamos vonalnak köszönhetően talán legjobban megközelíthető kiránduló helye volt. A Csillag-völgyben vendéglők és fogadók sora várta a megéhezett és pihenésre vágyó kirándulókat: a Laszlovszky-féle kocsmá, a Zöld Vadász, a Disznófő, a Fácán, a Szarvas, a Szép Juhászné. A második világháborút követően Zugliget egészen a hatvanas évekig változatlanul népszerű kirándulóhely volt, majd megindult a fokozatos hanyatlás.

kirándulóhely volt, majd megindult a fokozatos hanyatlás.

A 291-es busz a Nyugati pályaudvar felé közlekedik. A Moholy-Nagy Művészeti Egyetem könnyebb megközelítése érdekében Budakeszi felé a 222-es busz is a Zugligeti úton jár, az egyetem után még a Kuruclesi úti megállóban áll meg. Zugliget felső részénél a Zugligeti Általános Iskola előtt van 155-ös busz

végállomása, kb. 1 km-re az értékelt ingatlantól. A járat a Széll Kálmán tér felé közlekedik. Az értékelt ingatlan a XII. kerület Zugliget-i városrészének külterületén található, a Tündérhegyi út és a Szilassy út közötti területen, csak autóval, illetve gyalogosan megközelíthető. Közvetlen környezete nagyrészt beépítetlen, kivéve a Szilassy úti lakóparkot és a volt Disznófő vendéglőt, ami már szintén hosszú ideje nem üzemel.



A Szilassy út 3. szám alatti ingatlan az egykori Stettner-major, a későbbi Istenszeme-fogadó, majd Haggemacher-villa. A jelenlegi épület a XIX. században épült. A névadó, Istenszeme nevű tó eredetileg természetes forrással rendelkezett, mára már kiapadt, medre megvan, környezete gondozatlan.

Az ingatlan megközelítése autóval, vagy gyalogosan a térképek szerint a Szilassy út felől lehetséges. A Szilassy útnak ez a szakasza azonban a 010505/1 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó „kivett saját használatú út”, vagyis nem közút (ld. Melléklet, Kapu), tehát az értékelt 010505/2 hrsz.-ú ingatlan közterületről nem megközelíthető. Az értékelt ingatlanon lévő épület megközelítése aszfaltozott útról nyíló bejárati kapun keresztül lehetséges, egy belső földúton.

Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények kb. 1000 m távolságban vannak. Az ingatlan közvetlen közelében csak a Disznófő forrás (volt vendéglő) található, ami szintén használaton kívül áll.

Az ingatlan részletesebb története, valamint a tőről leírás a Mellékletben található.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XII., külterület Szilassy út 3.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XII. külterület 010505/2 hrsz.
Helyrajzi száma:	010505/2

Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	Kivett kollégium Védett terület Helyi védelem
Funkció a valóságban:	használaton kívüli épület
Telek alapterülete:	Teljes: 38027 m ² , Értékelt: 38027 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes nettó: 776 m ² , Redukált: 689 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékgig 2 m ² nagyságú területre vonatkozóan jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72-74.

Megjegyzés: nincs feltüntetve a tulajdoni lapon az ingatlan címe valamint az, hogy a villaépület és parkja műemléki védelem alatt áll.

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek 38027 m² lejtős terület, szabálytalan sokszög alakú. A telek északi részén, szabadon álló módon egy villa áll.

Haggenmacher-villa, egykori Istenszeme fogadó és parkja

azonosító: 1168

törzsszám: 16060

védelem: Műemléki védelem

jelleg: Építmény

név jellemző: Mai

eredeti kategória: Lakóépület

eredeti főtípus: villa

megye: Budapest

helység: Budapest 12

cím: Szilassy út 3.

helyrajzi szám: 10505/2

földhivatal: Fővárosi Kerületek Földhivatala

rövid leírás: Haggenmacher-villa, egykori Istenszeme fogadó és parkja.

átfedő műemlék: Lakóépület

<http://www.muemlekem.hu/muemlek/show/1168>

20/2001. (XI. 14.) NKÖM rendelet egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 32. §-ában foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendelem el:

(...)

5. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest XII. kerület, Szilassy út 3. szám alatti, 10505/2 helyrajzi számú villaépületet és parkját.

(2) Műemléki környezetként a 10505/1, 10505/3 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 10506 hrsz.-ú út érintkező szakaszát jelölöm ki.

(3) A műemléken és környezetén reklám csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.

(4) A műemlékvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket II. kategóriába sorolom.

(5) A védetté nyilvánítás célja a XVIII. századi majorság, majd Istenszeme vendégfogadó, később historizáló stílusú villává átalakított épület külső és belső értékeinek fokozott védelme, valamint a villa és parkja építészeti, városképi, településtörténeti értékeinek megőrzése.

6. § Az e rendeletben műemléki védetség alá helyezett építmények fenntartásáról, jó karbantartásáról a műemlék tulajdonosa, vagyongazdálkodója, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben ingyenes használója a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint köteles gondoskodni.

7. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

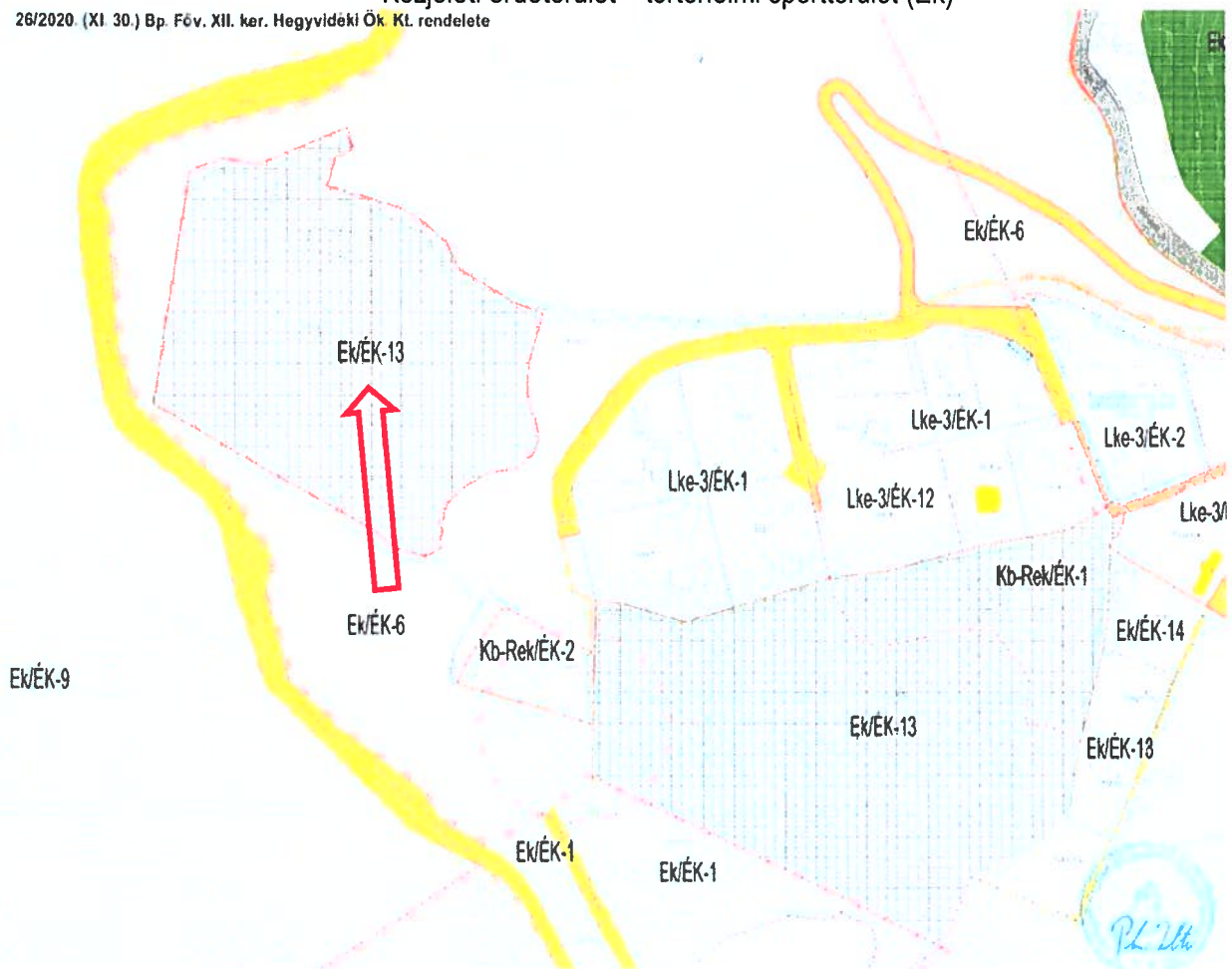
Földterület kimutatás						
Sorszám/hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató (m ² /m ²)
010505/2	38027 m ²	1/1	38027 m ²	Ek/ÉK-13	0%	0
Teljes terület:	38027 m²		38027 m²			

Övezeti besorolása:

KÉSZ szerint: Ek/ÉK-13

Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület (Ek)

26/2020. (XI. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kl. rendelete



HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XX. FEJEZET
ERDŐTERÜLETEK

59. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület* (Ek)

119. § (1) Az Ek/ÉK-6 övezet területén kizárólag sport- és szabadidő, valamint ezeket kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

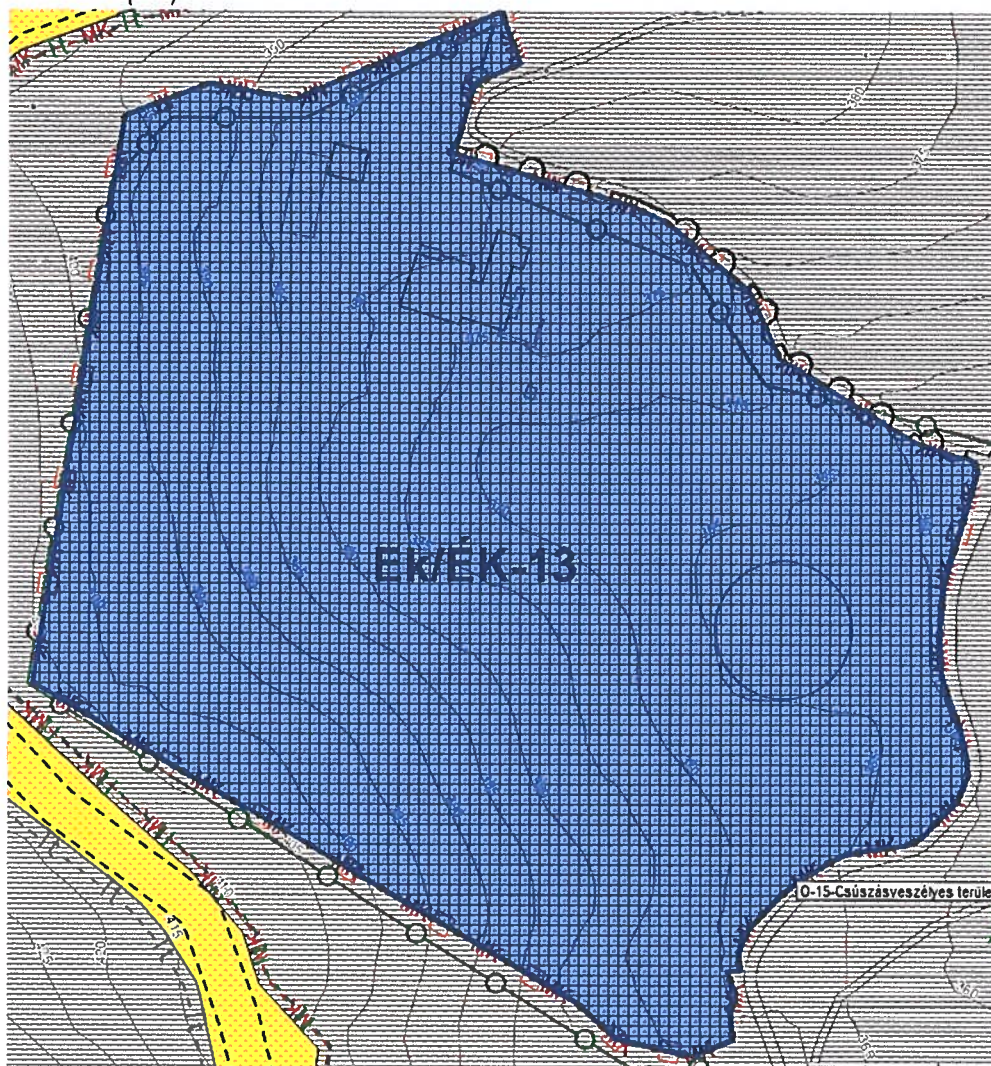
17. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület* (Ek)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/ÉK-6	10.000	-	-		0	95	-	0 ^{**}	-	-	4,5
3.	Ek/ÉK-7	5.000	-	-		22	15	-	0,35	-	3,0	4,5
4.	Ek/ÉK-8	10.000	-	-		10	50	-	0,3	-	3,0	6,5
5.	Ek/ÉK-9	10.000	-	-		0,91	95	-	0,002	-	3,0	7,0 [#]
6.	Ek/ÉK-10	10.000	-	-		0,1	95	-	0,002	-	-	7,5
7.	Ek/ÉK-11	4.000	-	-		20	50	10	0,4	-	3,0	7,5
8.	Ek/ÉK-12	2.000	-	-		10	85	-	0,2	-	3,0	7,0
	Ek/ÉK-13	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
	Ek/ÉK-14	10.000	-	-		3	95	3	0,06	-	-	6,0

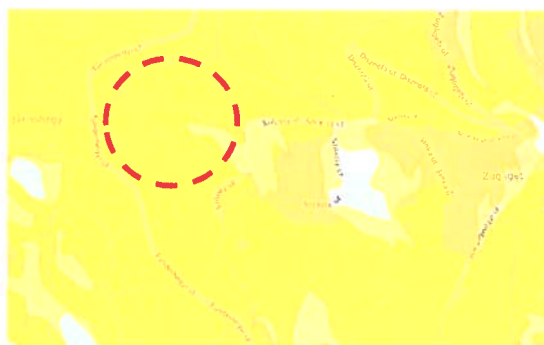
^{**} A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényben meghatározott beépítési mértékkel azonos

[#] Kizárólag hitéleti rendeltetés esetén 15,0 méter

Beépíttség:	beépített, jelenlegi beépítettsége: 1,05%
Telek alakja:	szabálytalan sokszög, amorf
Domborzat:	a telek helyenként erősen lejt, a telek délnyugati sarka 405 m, északkelet sarka 360 m magas (a tómeder 360-365 m közötti, az épület pedig a telek északi részén, 375-380 m között épült)



csúszásveszélyes terület



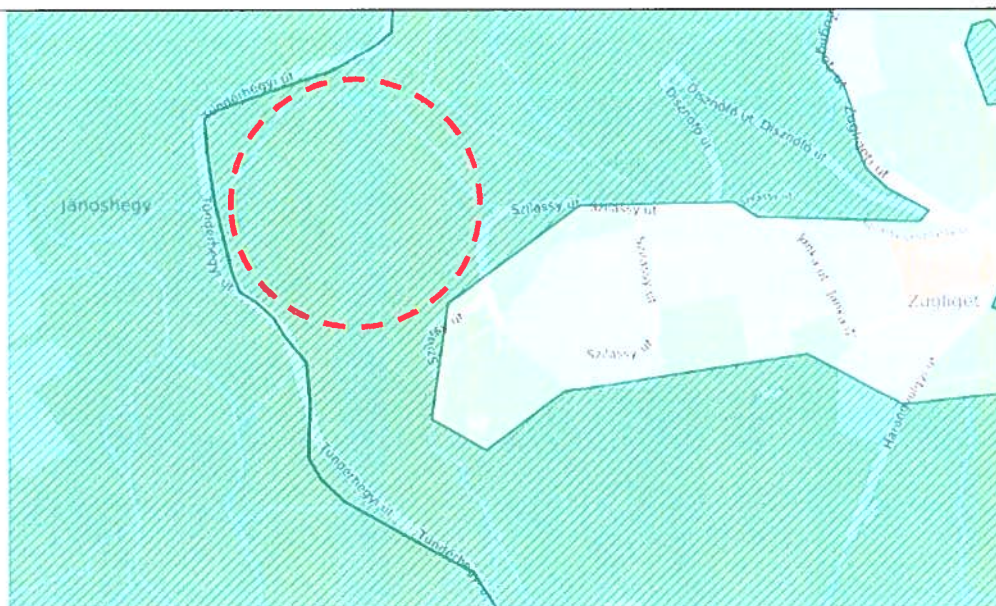
JELMAGYARÁZAT

12%-os lejtő

17%-os lejtő

12% lejtő

**Kert,
növényzet:** erdő (Natura2000 területe)

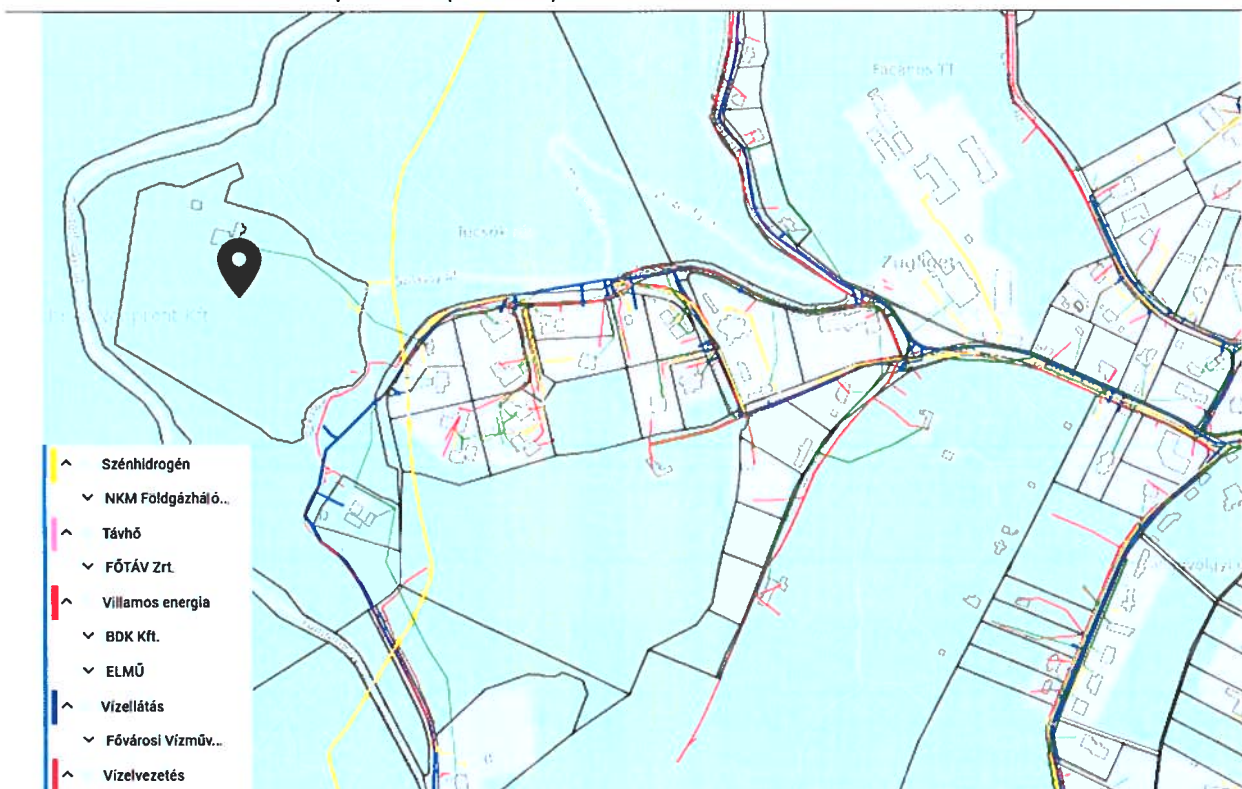


JELMAGYARÁZAT

 Natura2000 területek

Kerítés: fémrács elemekkel, ill. feszített dróthálóval körbekerített

Közművek: Az ingatlan összközműves volt, a vezetékek állapotáról nincs információnk. Jelenleg a mérőórák le vannak szerelve, kivéve a villanyórát, melynek teljesítménye csak a riasztó üzemeltetéséhez elegendő. A villanyóra egy lezárt, kulccsal nem nyitható helyiségben van, a vízóra a Szilassy út felőli telekhatár közelében aknában található. A csatorna az épületbe bekötésre került. Az alábbi közműterkép szerint a villany a telken, az épületbe a hírközlés (zöld vezeték) van bevezetve (vonalas telefonhálózat ki van építve az épületben):



2.4 A felépítmény(ek) jellemzői

		állapot
Építési éve:	eredeti épület 1700-as évek közepe, 1884-85 (átépítés/új építés ideje), 1965 szárnyépület átépítése („téliésítése”)	
Alapterület (nettó):	776 m ²	
Szintszám:	4 (alagsor + magASFöldszint + 1 emelet + tetőtér) csak kis része alapincézett, a tetőtér egy része beépített	
Parkolás:	a telekre is be lehet hajtani egy kétszárnyú kapun keresztül	
Alapozás:	sávalap (kő, vagy téglá), részben támfalazott	az alap állapota nem ismert (az épületen látható repedések alapján lehetséges, hogy elmozdult, mivel az épület csúszásveszélyes, lejtős területen áll)
Teherhordó szerkezet:	tégla	statikai szakértői vélemény nem készült, a szárnyépület külső falán egy függőleges szerkezeti repedés látható, több kisebb repedés mellett
Tetőszerkezet:	összetett tető, ácsolt faszervezet, pala héjalás	közepes, héjalás felújítandó, a faszervezetű tetőről nem készült szakértői vélemény
Lépcsők:	beton külső lépcsők, alagsorban kazánházhoz vezető beton lépcső, faszervezetű belső lépcső a földszint és emelet között	felújítandó
Lift:	van (étellift)	működőképessége nem volt ellenőrizhető
Nylászárók:	kapcsolt gerébtokos faszervezetek, földszinten fémrácsok, egyes ablakokon fa spaletták	felújítandó
Padozatok:	PVC, kerámia, parketta	felújítandó
Felületképzés:	vakolt, festett, vizes helyiségekben csempézett falburkolatok	felújítandó (kivéve egy felújított fürdőszobát)
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	központi fűtés gázkazánokkal (2 db ThermoTéka 40 állókazán), lapradiátorokkal	működőképessége nem volt ellenőrizhető
Világítás:	függesztett neon armatúrák	közepes
Meleg víz:	forróvíztárolók (2 db)	működőképessége nem volt ellenőrizhető
Beosztás:	kollégiumnak átalakított villa	korszerűtlen alaprajzi elrendezés
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	A villa jellegű épület homlokzata rizalitokkal tagolt, földszinten terméskő burkolatú, a támfal is terméskőből épült. A legfelső ablakokat timpanon, a tetőt faragott oromzat díszíti. Az épület rossz állapotban van, 22 éve használaton kívül áll. Az épület hő- és vízszigetelése nem megoldott. A falazat egy helyen függőleges irányban megrepedt (csúszásveszélyes terület). A parkettaburkolat használhatatlan. A teljeskörű felújítás megkezdése előtt statikai vizsgálat szükséges. A műemléki előírások, védettség nehezíti, drágítja a felújítást.	

Szintek szerinti nettó és redukált alapterület kimutatás

A rendelkezésünkre álló alaprajzok alapján számítottuk ki a beépített nettó alapterületeket, az egyes épületszintek esetében, és az elhelyezkedésük figyelembevételével egyenműsítettük, redukáltuk.

Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során. A költség alapú érték meghatározás alkalmával pedig az egyes épületrészek nettó alapterületeivel számolunk.

Számításunkat a következő táblázat tartalmazza:

Helyiség	Szint	Nettó alapterület m2	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált alapterület m2
Előtér	alagsor	29,15	mozaik	gyenge	50%	14,58
Konyha	alagsor	13,58	mozaik	gyenge	50%	6,79
Pince	alagsor	75,15	dongolt föld	gyenge	50%	37,58
Alagsor összesen		118				59
Ebédlő	magasföldszint	34,06	parketta	gyenge	100%	34,06
Folyosó	magasföldszint	23,10	PVC	gyenge	100%	23,10
Iroda	magasföldszint	18,20	parketta	gyenge	100%	18,20
Iroda	magasföldszint	19,50	parketta	gyenge	100%	19,50
Iroda	magasföldszint	18,70	parketta	gyenge	100%	18,70
Kozlekedő	magasföldszint	6,16	PVC	gyenge	100%	6,16
Műhely	magasföldszint	15,40	parketta	gyenge	100%	15,40
Kozlekedő	magasföldszint	7,04	PVC	gyenge	100%	7,04
WC	magasföldszint	4,84	PVC	gyenge	100%	4,84
Lépcső előtér	magasföldszint	4,37	PVC	gyenge	100%	4,37
Tároló	magasföldszint	14,82	PVC	gyenge	100%	14,82
Mosókonyha	magasföldszint	49,32	PVC	gyenge	100%	49,32
Magasföldszint összesen		216				216
Szélfogó	I emelet	3,80	PVC	gyenge	100%	3,80
Folyosó	I emelet	29,45	PVC	gyenge	100%	29,45
Tanuló szoba	I emelet	34,38	parketta	gyenge	100%	34,38
Hálószoba	I emelet	27,30	PVC	gyenge	100%	27,30
Hálószoba	I emelet	24,30	parketta	gyenge	100%	24,30
Hálószoba	I emelet	26,32	parketta	gyenge	100%	26,32
Tanári	I emelet	22,00	parketta	gyenge	100%	22,00
Kozlekedő	I emelet	12,32	PVC	gyenge	100%	12,32
WC	I emelet	2,28	PVC	gyenge	100%	2,28
Tanulószo	I emelet	13,00	PVC	gyenge	100%	13,00
Furdoszoba	I emelet	9,36	mozaik	gyenge	100%	9,36
Furdoszoba	I emelet	9,36	mozaik	gyenge	100%	9,36
Társalgó	I emelet	14,62	PVC	gyenge	100%	14,62
Férfi WC	I emelet	15,84	mozaik	gyenge	100%	15,84
Tanterem	I emelet	47,74	PVC	gyenge	100%	47,74
Hálószoba	I emelet	40,50	PVC	gyenge	100%	40,50
I. emelet összesen		333				333
Előtér	tetőtér	4,56	PVC	gyenge	75%	3,42
Kozlekedő	tetőtér	11,60	PVC	gyenge	75%	8,70
Hálószoba	tetőtér	54,00	PVC	gyenge	75%	40,50
Hálószoba	tetőtér	18,98	PVC	gyenge	75%	14,24
Konyha	tetőtér	13,12	PVC	gyenge	75%	9,84
Furdoszoba-WC	tetőtér	7,44	PVC	gyenge	75%	5,58
Tetőtér összesen		110				82
Épület összesen		776				689

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • XII. kerületi elhelyezkedés • közel 4 ha területű telek • kedvező fekvés (kis járműforgalom, erdei környezet, csendes környék, jó levegő) • meglévő, viszonylag nagyméretű villa • Natura 2000 természetvédelmi területen belüli erdő 	<ul style="list-style-type: none"> • külterületi • nem beépíthető, tovább nem fejleszthető, bővíthető (közjóléti erdő, Ek/ÉK-13 övezeti besorolású), • a telek elhanyagolt és az évek óta használaton kívül álló épület teljeskörű felújítása szükséges • műemléki védelem alatt álló terület és épület miatti kötöttségek, az épület felújítása költségesebb
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • a területen lévő erdő szakszerű gondozása, rekreációs célra való hasznosítása, sétányok helyreállítása • a tó eredeti állapotának visszaállítása • a meglévő épület felújítása (gyógyszálló, szanatórium stb.) 	<ul style="list-style-type: none"> • csúszásveszélyes terület • épületen szerkezeti repedés • az üres, fűtetlen épület állaga tovább romolhat

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-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 értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító- és a költségápolú módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és a telek értékének meghatározására alkalmazzuk.

XII. kerületi, hasonló ingatlanok kínálati adataival tudtuk az összehasonlítást elvégezni. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az épületek redukált alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés (külsőterület – belterület), a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, az épület műszaki állapota, funkciója, fűtése, a telek mérete, övezete, védelem és panoráma.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. Az alábbi táblázat tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott forgalmi értékét.

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XII. Szilassy út 3.	XII. Zuglger	XII. Zuglger út	XII. Óra u
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. május	2021. május	2021. május
Adat forrása		www.ingatlan.com/31938002	www.ingatlan.com/5965820	www.ingatlan.com/31707715
Ingatlan típusa	villa (vot. kolégium)	lakóház (vot. kemping)	villa	villa
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		220 472 441 Ft	275 401 575 Ft	1 023 006 299 Ft
Kínálati máz. korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke -10%	198 425 197 Ft	247 861 417 Ft	920 705 669 Ft
Épület redukált alapterülete (m ²)	689 m ²	275 m ²	271 m ²	1100 m ²
Telek terület (m ²)	38027 m ²	6180 m ²	2689 m ²	5000 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		721 546 Ft	914 618 Ft	837 005 Ft
Szöveges leírás	Közel 4 ha kiterjedésű, erősen lejtő, bekerített telken, központi erdőterületen (Natura2000) álló műemlék épület felújítandó állapotban. A terület nem beépíthető, az egykori tő kiszáradt.	Bekerített erdőterület közepén 2 szintes, 210 nm-es családi ház, 60 m ² melléképület és pince. A ház kétszintes, szintetolámos, fűtése vegyes tüzelésű kazánról ellátott radiátorokkal.	2689 m ² telken 1920-as években épült P+Fsz+Em 6 szobás, 2 fürdőszobás felújítandó villa, emeleten erkéllyel, árkáddal.	Svábhegyen, klasszicista századfordulós reprezentatív, panorámás, felújítandó 10 szobás villa eladó közel 5000 m ² -es telekkel.
Értékmódosító tényezők				
Telekkönyvi nyilvántartás	külső terület	bekertes terület	bekertes terület	bekertes terület
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Kerületen belüli elhelyezkedés	zöldövezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	autóval megközelíthető, tömegközlekedéstől távol	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	689 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-13,0%	-14,0%	14,0%
Műszaki állapot	teljeskörűen felújítandó	közepes	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		-20%	-10%	-10%
Fűtés	központi fűtés gázkazánok, radiátoros (jelenleg a gázóra leszerelve)	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Használat, funkció	villa (vot. kolégium)	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		10%	0%	0%
Telek méret	38027 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Övezet, beépíthetőség	EKÉK-13; 0%	EKÉK-13; 0%	Lke-3/EK-1; 10% és 0,25+0,15 m ² /m ²	lakóövezet
Korrekció mértéke		0%	-20%	-20%
Védelem	műemlék épület és parkja	nem védett	elkövetett (helyi védelem) lakóház	nem védett
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-10%
Infrastruktúra (közmu-ellátottság)	összkozműves*	víz villany csatorna	összkozműves	összkozműves
Korrekció mértéke		5%	-5%	-5%
Panoráma	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	-10%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-18,0%	-49,0%	-36,0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	531 269	591 668	466 455	535 683
Korrigált ár (Ft)	366 044 163	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	366 000 000 Ft			

*Az értékelt ingatlan összközműves volt, de jelenleg a gázóra le van szerelve, a vízóra le van zárva, a villanyóra teljesítménye csak a riasztó tudja ellátni. A meglévő víz- villany-, gáz- és csatornavezetékek állapota nem ismert. A vezetékek hossza közel 200 méter.

4.2 Költség alapú értékelés

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. XII. kerületi külterületi erdők és II. kerületi szántó ingatlanok kínálati adataival tudtuk az összehasonlítást elvégezni. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők a jogi jelleg, az elhelyezkedés, a közlekedés, telek alakzata, domborzata, mérete, övezete, védettsége, infrastruktúra, bontandó épület és panoráma.

A korrekciót követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte, a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XII Szilassy út 3	XII Magasút	XII Edvi Illés út	II Budakeszierdő
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021 május	2021 május	2021 július
Adat forrása		ingatlan.com/32176269	ingatlan.com/31982912	ingatlan.com/31120486
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		102 362 205 Ft	62 992 126 Ft	100 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		80 600 161 Ft	49 600 099 Ft	78 740 157 Ft
Kínálati máz korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke -10%	72 540 145 Ft	44 640 089 Ft	70 866 142 Ft
Telek terület (m ²)	38027 m ²	7572 m ²	4560 m ²	12500 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		9 580	9 789	5 669
Szöveges leírás	Küsterület, erősen lejtős, bekerített telek, közjóléti erdőterület (Natura 2000), a rajta álló műemlék épület máz védett park. A terület az övezete máz nem beépíthető, az egykori tó kiszáradt.	Turisztikai erdő, lejtős terület, közművek az utcában	Turisztikai erdő, lejtős terület, közművek az utcában	Petneházyréten, a Szép Juhászné Úrhoz közeli területen 6 db 5,42 AK szántó művelési ágú ingatlan. Sík terület, kurukerítve nincs, közművesítésre nincs
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon	osztatlan közös tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Elhelyezkedés	központról távol	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	tömegközlekedéstől távol	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat,	lejtős	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Kerítés	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek méret	38027 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-10%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves*	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Korrekció		10%	10%	15%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	közjóléti erdőterület - történelmi sportterület, 0%	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Védettség	Natura 2000, műemlék épület máz védett park	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Panoráma	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	7 512	8 622	8 811	5 102
Korrigált ár (Ft)	285 645 539	fajlagos m ² ár x telek alapterület		
Az erdő forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	286 000 000 Ft			

*Az értékelt ingatlan összközműves volt, de jelenleg a gázóra le van szerelve, a vízóra le van zárva, a villanyóra teljesítménye csak a riasztót tudja ellátni. A meglévő víz- villany-, gáz- és csatornavezetékek állapota nem ismert. A vezetékek hossza közel 200 méter.

A felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS legfrissebb kiadványának családi házra vonatkozó 488 500 Ft/m² pótlási költségét. A magasföldszint és az I. emelet pótlási költsége teljes értékű, az alagsor (nagy részt pince) pótlási költségénél -50 %-os, a tetőtérnél -25%-os korrekciót alkalmaztunk. Az I. emelet területét megbontottuk, a szárnyépület rosszabb műszaki állapota miatt. A fizikai avultsági szint: 50%-os (kivéve az I. emeleti szárnyépületet, amit 40%-osnak becsültünk) a funkcionális avultsági szintet: 70%-os, a gazdasági-, környezeti avultsági szintet 80%-os mértékűnek becsültük. Végül az épültre kapott nettó pótlási költséghez hozzáadtuk az erdő értékét.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást:

Épület/épületrész	beépített nettó terület	Pótlási költség*		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcio- nális	gazdasági-, kör- nyezeti	(Ft)
Alagsor	118	244 250	28 792 190	50%	70%	80%	8 061 813
Magasföldszint	216	488 500	105 276 635	50%	70%	80%	29 477 458
I emelet	276	488 500	134 826 000	50%	70%	80%	37 751 280
I emelet, szárnyépület	57	488 500	27 844 500	40%	70%	80%	6 237 168
Tetőtér	110	366 375	40 191 338	50%	70%	80%	11 253 575
Összesen	776		336 930 663				92 781 294
A 38037 m2 erdő értéke összehasonlító módszer alapján							286 000 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							378 800 000

*EKS 2021 családi ház: 488 500 Ft/nettó m²

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését piaci összehasonlító- és költség alapú módszereket alkalmazva. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító megközelítés eredményét fogadtuk el végső értéknek, tekintettel arra, hogy ez közelíti meg legjobban az ingatlan valós értékét. A költség alapú módszer nem piaci módszer, eredményét csak ellenőrzésre használtuk fel.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	366 000 000 Ft	100%	366 000 000 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	378 800 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve		100%	366 000 000 Ft


Az ingatlan *forgalmi értéke*, kerekítve: **366 000 000 Ft + áfa**
azaz Háromszázhatvanhatmillió forint + áfa


Az ingatlan *fajlagos forgalmi értéke* kerekítve **531 205 Ft/m² + áfa**
 (689 m² redukált alapterületre vetítve): **azaz Ötszázharmincegyezer-kétszázöt forint/m² + áfa**

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

Budapest, 2021. július 2. **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ**
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


 Seöter Ágnes
 ingatlanvagyon-értékelő
 Névjegyzéksz.: 01419/94

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


 Fekesházy Attila
 Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben 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 vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283392/2021

2021.06.16

BUDAPEST XII.KER.

Szektor : 15

Külterület 010505/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 38031 (m2) törölő határozat: 9012/2007

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett kollégium

0 3.8027 0.00

2.

Védett terület

3. bejegyző határozat: 57843/1/2008/08.02.06

Helyi védelem.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 163435/1/1999/93.02.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 20815/1964/1964.12.29

törölő határozat: 163435/1/1999/93.02.08

jogcím: csere 36854/1941/1941.10.24

jogcím: államosítás 20815/1964/1964.12.29

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányad: 0/1 törölő határozat: 163435/1/1999/93.02.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 7843/1967/1967.05.03

törölő határozat: 163435/1/1999/93.02.08

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI MŰVELŐDÉSÜGYI INTÉZMÉNYEK

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai utca 22/a.

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 196257/1/2001/01.08.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 163435/1/1999/93.02.08

törölő határozat: 196257/1/2001/01.08.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/283392/2021

2021.06.16

BUDAPEST XII.KER.

Szektor : 15

Külterület 010505/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 163435/1/1999/93.02.08
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.
Szerzési jogcím kijavítása.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 137247/2/2012/12.07.03
Vezeték jog
2 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-78/2012.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 162086/1/2012/12.09.05

törölő határozat: 39011/1/2013/13.01.16

Fellebbezés

A 137247/2/2012. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: FŐR ANDREA, FŐR LÁSZLÓ, PÉTER JÓZSEF, ERNYEI TAMÁS, ERNYEI TAMÁSNÉ

cím : 1121 BUDAPEST XII.KER. Ordas köz 9.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 166950/1/2012/12.09.17

törölő határozat: 39011/1/2013/13.01.16

Fellebbezés

A 137247/2/2012. számú I. fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: NORMAFA OTTHON ZRT.

cím : 1121 BUDAPEST XII.KER. Normafa utca 50.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

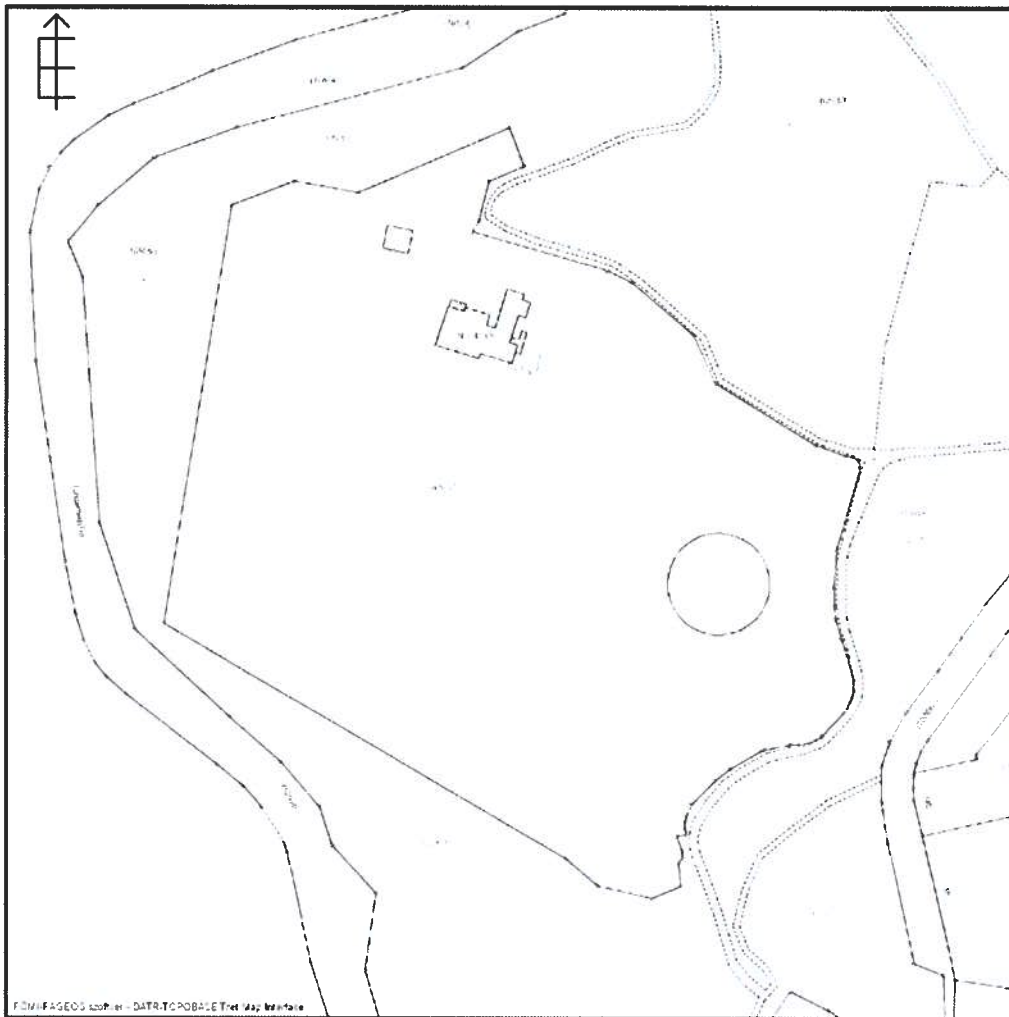
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.06.16 15:48:59

Helyrajzi szám: BUDAPEST XII.KER. külterület 10505/2

Megrendelés szám: 9000/8337/2021

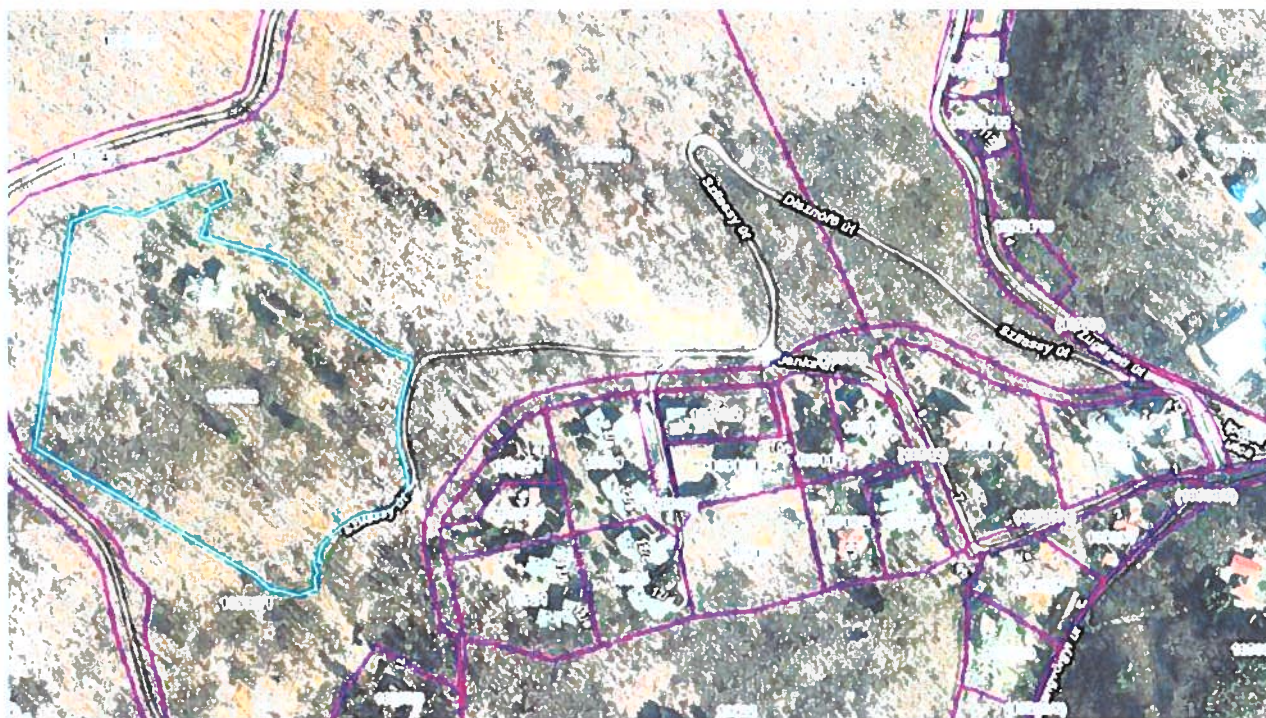
Méretarány: 1 : 2000



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

Megjegyzés: a térképmásolaton feltüntetett melléképület nincs már a területen, a mellette lévő nagyobb melléképület, a volt istálló néhány éve leégett, a jelölt tó pedig kiszáradt.

Kapu kivágat, a Szilassy út vizsgálata



Megjegyzés: az értékel 010505/2 hrsz.-ú ingatlant körbeveszi a 010505/1 hrsz.-ú Magyar Állam 1/1 tulajdonát képező több, mint 13 ha erdő, mely védett terület és a Natura 2000 területe. A tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ 1/1, vagyonkezelő: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az a), b), c), d), f), g), h), j) alrészletek vonatkozásában. A tulajdoni lap d) alrészletben szereplő 4184 m² területű „kivett saját használatú út” a Szilassy út. (ld. alábbi tulajdoni lap részlet)
Ebből következik, hogy a Szilassy út önálló helyrajzi számmal nem rendelkezik, nem közút, így az értékel 010505/2 hrsz.-ú önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik.

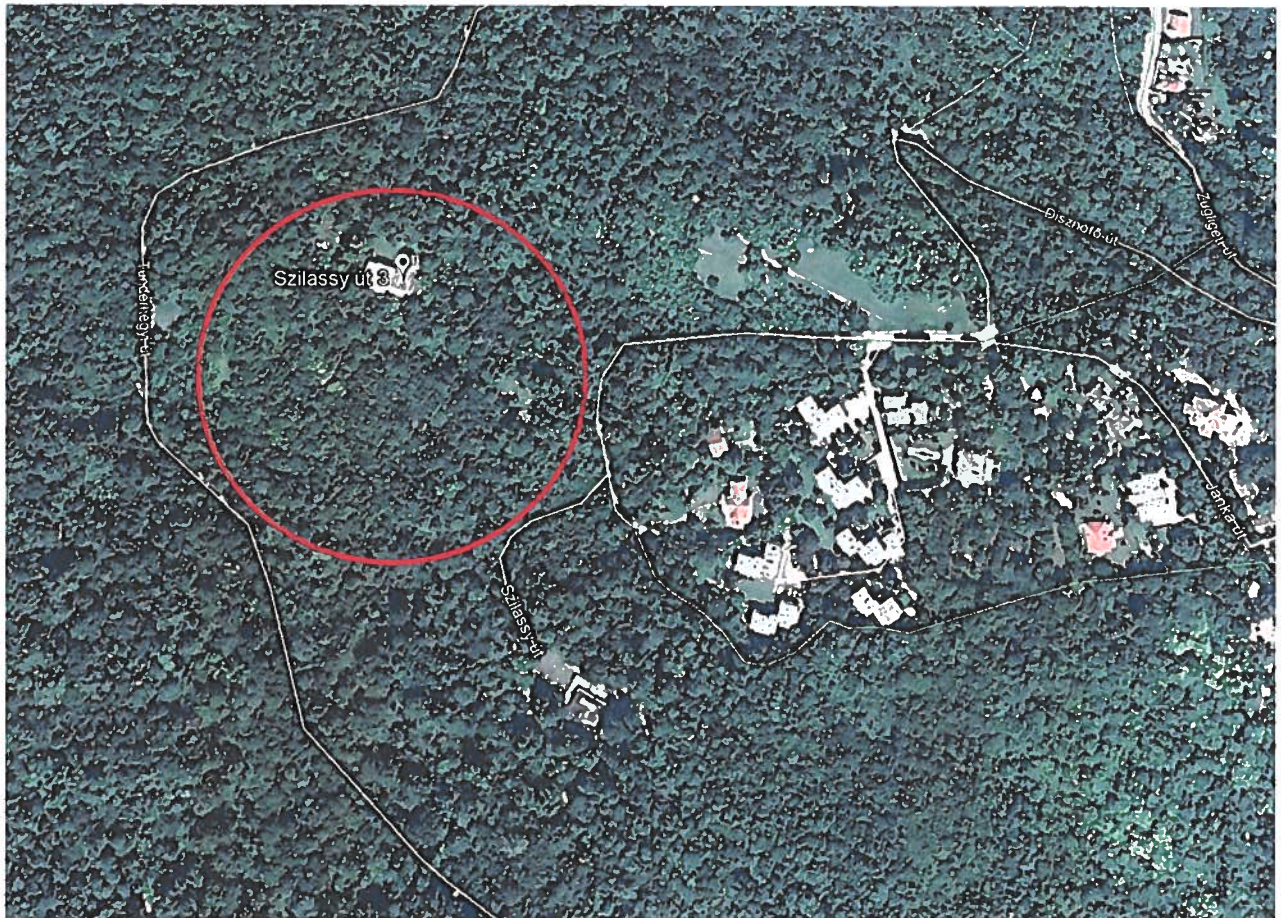
BUDAPEST XII. KER.

Szektor : 13

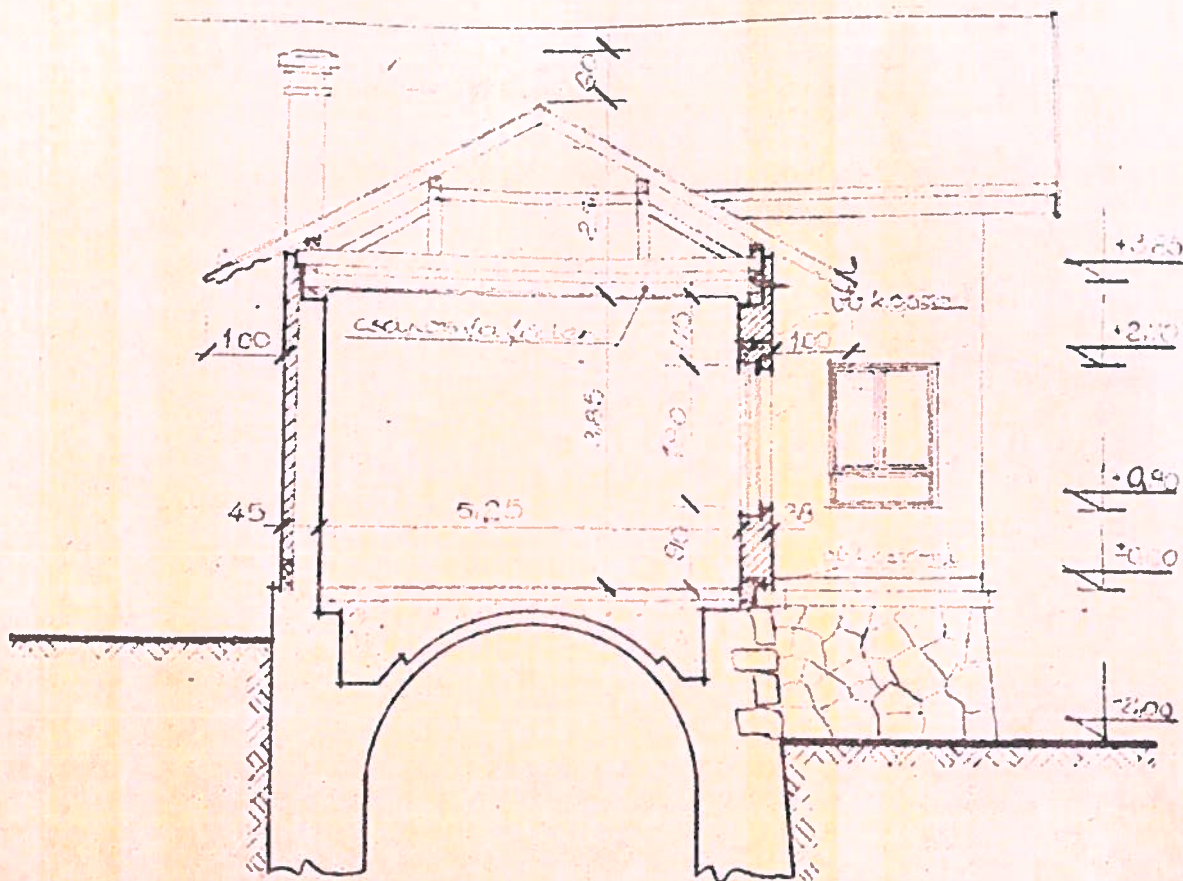
Külterület 010505/1 helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:		132395 (m ²)	terület határozat: 9012/2007
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m ²	k. f. ill.
			alorészlet adatai
			ter. kat. jöv.
			ha m ² k. f. ill.
a erdő -	1	3.0347	34.51
b erdő -	1	4.0957	35.86
c erdő -	1	1.8370	16.53
d Kivett saját használatú út	0	4184	0.00
e erdő -	1	1.3714	12.34
f erdő -	1	4635	4.17
g erdő -	1	8240	7.42
h erdő -	1	3923	1.53
A Földrészlet összes területe:		13.2370	115.36
2.			
Védett terület			
i. bejegyző határozat: 78598/2/2008/08.03.05			
Natura 2000 terület			

Légifotók



Metszet



A-B metszet $n = 1:100$

A Szabályozási Terv általános előírásai

II. FEJEZET

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások

4. § Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.^[1]

6. § Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.

(3) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.^[2]

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló

számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

6. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

9. § (1) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább egyoldali fasor kialakításának lehetőségét, amennyiben azt a meglévő beépítés, a domborzati adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye lehetővé teszi.

(2) Az *1. mellékleten* Telepítendő fasorral jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken telepíteni kell.

(3) Az *1. mellékleten* jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó területének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

7. A terepalakításra vonatkozó előírások

10. § (1) Ha az *1. melléklet* máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségesség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a K-Közl jelű építési övezetekben, valamint a KÖk, KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakra legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

8. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

11. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) Veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

9. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

12. § Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

10. A táj és természeti környezet védelme

13. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt Megtartandó fás növényállomány területén

a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz-és légáteresztő burkolt felület,

b) a meglévő faállomány ösztörzsátmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,

c) szabadban történő tárolás (építőanyag, bontási hulladék, kitermelt talaj, egyéb, a talaj fedettségét eredményező ömlesztett anyag) nem megengedett,

d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.

(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha a területén külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy az adott területre készített dendrológiai vizsgálat megtartandó fát/fákat állapít meg.

(3) Az *1. mellékleten* jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

14. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

11. A zöldfelületek kialakítása

15. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy

napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

12. Közműekre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 17. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A K-Közl jelű építési övezetek, valamint a zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

17. § (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

13. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

18. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

19. § (1) Új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

Forrás: https://minerva.bp12ker.hu/12ker_szabterv/2020-26-altalanos.htm

Az épület története

A hegyvidék első épületei a Zugliget felső, lakatlan részén, a *Disznófó-forrás* közelében épültek fel, egymáshoz közel, a Budáról Budakeszire vezető fontos hegyi útvonal mellett.

A mai *Szilassy út 3.* sz. telken állt Johann Karl von Stettner császári udvari tanácsos, majd főhadbiztos *majorsága*, több mint száz holdas rét- és erdőbirtokán. Stettner egyike volt a Buda török alóli felszabadulása utáni első hegyvidéki birtokosoknak. A majorság egy kisebb tó mellett létesült, amelynek a birtok felső részén fakadó, mára elapadt Hangya-forrás volt a természetes vízadója. A majorban az 1760-as években már működött az „*Istenszeme*” fogadó. A birtok nagy részét még az 1770-es években eladták, az utódingatlanokon újabb majorságok létesültek.

Szilassy út 3.

Helyrajzi szám: 10505/2

Megnevezés: **Haggenmacher-villa (egykori „Istenszeme” fogadó) és parkja**

Védelem fajtája: Műemlék

Műemléki törzsszám: 16060

Műemléki azonosító: 1168, 12886, 12887

Leírás és az értékek megnevezése:

Nagyméretű parkban, lejtős terepen szabadon álló, részben magas alépitménnyen nyugvó, nagyméretű, földszintes, lombfürészelt oromzatokkal diszitett **historizáló villaépület** (műemléki azonosító: 12886). Építette Haggenmacher Károly, a XVIII. századi „Istenszeme” fogadó épületének felhasználásával. 1895-ben. Ekkor **tájképi kertet** is létesített a villa körül (műemléki azonosító: 12887), és a villától D-re található természetes eredetű - mára kiszáradt - tavat is belekomponálva a kertbe, azt **csónakázó tóvá** építette ki. A tó egykor a fogadó névadója volt, amely a XIX. sz. elején már népszerű nyaralóhely volt, itt tartóztatták le Kossuth Lajost 1837-ben. Az ingatlan 1949-től szanatórium, illetve a fővárosi Kossuth Lajos Nevelőotthonként működött, ekkor a villa homlokzataiba újabb ablakokat vágtak. Az intézmény 2000-ben kiköltözött, azóta az ingatlan használaton kívül, üresen áll. A villa és parkja jelentős településtörténeti érték, valamint kiemelkedő értékű a villa, a kert és a környező természetes táj harmonikus kapcsolata. A park is műemléki védettségű.

Forrás: Hegyvidék KSZT - Örökségvédelmi hatástanulmány - Műemléki értékvizsgálat, 2016.

A 2013. júniusában kiadott Normafa és Libegő környéke turisztikai és sportfejlesztési lehetőségének vizsgálata c. előkészítő anyagban a következő javaslat szerepel, ami azóta sem realizálódott:



„1949-ben kezdte itt működését a Kossuth Nevelőotthon (eleinte szanatórium) nehezen kezelhető gyermekek nevelésére, tanítására. Jelenleg az ingatlan a Buda Tájvédelmi körzet része, így erdő övezetben található, emiatt nem fejleszhető, ennek megfelelően üresen áll és fokozatosan romlik a helyi védelemre javasolt épület állaga. A Normafa Park fejlesztés kapcsán biztosítani kell a Kossuth Nevelőotthon épületének maximum 10% bővítéssel járó felújítására, korszerűsítésére és funkcióváltására.”

Forrás: [Normafa és környéke \(előkészítő anyag\).pdf \(hegyvidek.hu\)](#)

ELHELYEKEDÉS, MEGKÖZELÍTÉS

A Szilassy útról megközelíthető, erdőbe ékelődött, hatalmas alapterületű telken helyezkedik el, közvetlen környezete beépítetlen. Célforgalmi jellegű közúti megközelíthetősége van.

ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁS, MŰSZAKI JELLEMZŐK

Az épület hatalmas parkban található. A jelenlegi épület a XIX. században épült. Az eredetileg U alakú beépítés bal szárnyát elbontották. A területen 1949-től 1999-ig a Kossuth Nevelőotthon működött. A névadó, Istenszeme nevű tó medre ma is megvan, de környezete gondozatlan. Az épület hagyományos épületszerkezetekkel - kő-, téglafal, fa fedélszerkezet- épült klasszicista stílusban.

HELYREÁLLÍTÁS, HASZNOSÍTÁS

Az épület építészeti és helytörténeti szempontból is értékes. Műszaki állapota rossz, a műemlék épület szakszerűen felújítandó, helyreállítandó. A környezet rendezendő, a kert erdős jellegét meg kell őrizni, az egykori mesterséges tó visszaállítása javasolható.

Hasznosítása megoldandó, mivel jelenleg használaton kívüli. A szabadidős tevékenységekhez szorosan kapcsolódó, minimális környezeti terhelést jelentő funkció szükséges. A funkció megválasztásakor figyelembe kell venni az eredeti tulajdonosok igényét, hogy gyermekeket szolgáló intézményként hasznosuljon.

Megjegyzés: az utolsó mondat nem helytálló, az ingatlan hasznosítására nincs megkötés, mivel az ingatlan csere útján került a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába.

ISTENSZEME FOGADÓ

10

Cím	Szilassy út 3.
HRSZ	10505/2
Tulajdonos	Főváros
Kezelő	Nem önkormányzat
Jelenlegi funkció	Használaton kívül
Eredeti funkció	Isten szeme fogadó majd Kossuth Nevelőotthon
Teljes terület	38027 m ²
Szintek száma	Főépület 3 (P+F+1), Mellépület 1
Beépített terület	Főépületek: 417 m ² Mellépületek: 240 m ²
Összes bruttó alapterület	Főépületek: 877 m ² Mellépületek: 240 m ²
Védettség	Országos műemlék: 16060
Építés ideje	1830 körül
Műszaki állapot	rossz műszaki állapotú
Javaslat	Helyreállítás, új hasznosítással, a környezete rendezendő
Megjegyzések	Natura2000, Budai Tájvédelmi körzet
Övezeti besorolás	beépítettsége max. 10%-kal növelhető E-TG-XII/V Védett turisztikai erdők

ZOBOKI - DEMETER ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSI IRODA

Forrás: Normafa történelmi sportterület rehabilitációja Épületvizsgálati munkarész - melléklet

Az Istenszeme tó és forrása



3.1.3 FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK ÁLLAPOTA

3.1.3.1 FELSZÍNI VIZEK

A terület geológiai felépítése kapcsán sok forrás található (pl. Béla király kút, Városkút, Disznófó forrás, Darázs forrás, Ibolya forrás, Csermely utcai vízfakadások). Sajnálatos azonban, hogy ezek a fővárosi szempontból is kiemelt értéket képviselő források vize mára már erősen elszennyezett, és a források többsége csak látványelemként szolgál.

Az ismert forrásokon kívül számos névtelen vízszivárgás is van a Hegyvidéken, elsősorban a felszínmozgásos-suvadásos területeken.

Ex lege védettek azok a források, melyek vízhozama tartósan meghaladja az 5 l/perc értéket, akkor is, ha időszakosan elapad. A Nemzeti Természetvédelmi Alapterv előírása alapján el kell készíteni a védett források kataszterét.

Vízhozammal rendelkező források (forrás: Pagony Kft 1996.)

név	helyszín
Béla király kútja	Béla király út 9529/3 hrsz
Városkút	Béla király út 9562 hrsz
Ibolya forrás	Alkony út – Csillagvölgyi út 10456 hrsz
Disznófó forrás (vize csatornába vezetve)	
Darázs forrás	
Vaddisznó forrás	
Csermely forrás (vize csatornába vezetve)	
Csermely kút (vize csatornába vezetve)	

Az utóbbi évtizedekben elapadt források:

- Ágnes forrás (Fodor utcai forrás, Orbán forrás)
- Hangya forrás
- Istenszeme forrás

A 20. század 50-es éveiben még több a Béka-tóhoz hasonló tavacska volt a Budai-hegységben. Ilyen volt az Istenszeme-tó, a Disznófó-forrás alatti névtelen tavacska. A budai hegység 1960 körül végrehajtott csatornázásával ezeket a tavakat tápláló forrásokat: Istenszeme-forrást, Disznófó-forrást, de más forrásokat is pl. Csermely-forrást közvetlenül vezették be a csatornahálózatba. Ezzel visszafordíthatatlan kárt okoztak a Budai hegység élővilágának.

*Forrás: Budapest XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Környezetvédelmi Program 2017-2022
Budapest, 2017. (részlet)*

Képek-1

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.

Külső képek



Utcakép – Szilassy út



Értékelt ingatlan, kerítés



Értékelt ingatlan, kapu



Belső földút



Kerti épület



Kiszáradt tómeder

Képek-2

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.

Épület külső képek



Déli homlokzat, terméskő lábazat



Alagsori ablak



Alagsori ajtó



Alagsori ajtó és a Kossuth emléktábla

Képek-3

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.



Nyugati homlokzat



Nyugati és északi homlokzat



Nyugati és északi homlokzat



Nyugati homlokzat



Nyugati homlokzaton repedés



Keleti homlokzat

Képek-4

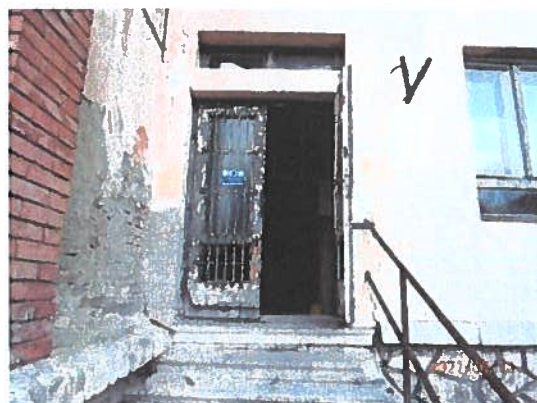
Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.



Keleti homlokzat



Keleti homlokzat és a terasz



Teraszról előlépcsős bejárat az I. emeletre

Képek-5

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.

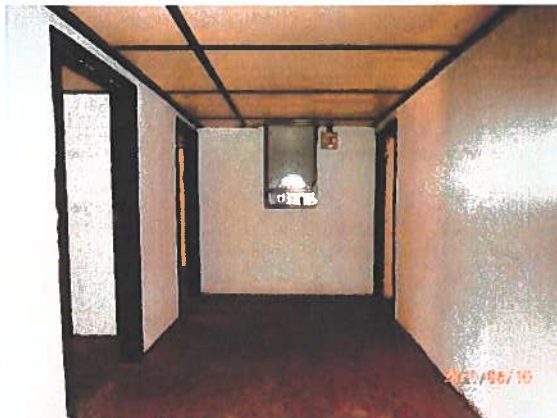
Az épület belső tereinek kialakítása – I. emelet



Képek-6

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.

Az épület belső tereinek kialakítása - Tetőtér



Az épület belső tereinek kialakítása - Padlás



Képek-7

Budapest XII. ker. Szilassy út 3. 010505/2 hrsz.

Az épület belső tereinek kialakítása – Magasföldszint és Alagsor

