

Az értékelés azonosítója: B21Ú079

## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XVI. ker., Georgina u. 32 szám alatti, 116944 hrsz.-ú,  
*idősek háza* megnevezésű ingatlanról**

**Budapest, 2021. április 20.**

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 18 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....</b>	<b>4</b>
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja .....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
<b>2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Az ingatlan környezete .....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 Az épületek jellemzői .....	7
2.5 SWOT analízis.....	9
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....</b>	<b>9</b>
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE .....</b>	<b>11</b>
4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel .....	11
4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszerrel .....	13
4.3 Forgalmi érték meghatározása – költség alapú módszerrel .....	14
<b>5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....</b>	<b>16</b>
<b>6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK .....</b>	<b>17</b>
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>.....</b>
Tulajdoni lap.....	.....
Térképek .....	.....
Ingatlanra vonatkozó szabályozás .....	.....
Alaprajzok .....	.....
Képek.....	.....



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** a 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32. szám alatti, 116944 hrsz.-ú, kivett idősek háza megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.04.20.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2021.04.14.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító, hozam és költség alapú módszerek

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett idősek háza	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	használaton kívüli idősek otthona melléképületekkel	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1164 Budapest XVI. ker., Cinkotakert u. 19. 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	
Az ingatlan természetbeni címe:	1164 Budapest XVI. ker., Cinkotakert u. 19. 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	
Az ingatlan helyrajzi száma:	116944	
Telek területe:	1 570 m <sup>2</sup>	
Épület alapterülete	Teljes: 355 m <sup>2</sup>	Redukált: 278 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1	
Értékelt ingatlanrész:	Teljes ingatlan	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Lke-1
	KÉSZ szerinti:	Lke-1/XVI/SZ3

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan <b>becsült forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>63 200 000 Ft + áfa</b> azaz hatvanhárommillió-kétszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 278 m <sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve):	227 300 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz kétszázhuszonhétezer-háromszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa
Az ingatlan <b>becsült bérleti díja</b> , kerekítve:	<b>345 000 Ft/hó + áfa</b> azaz háromszáznegyvenötezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a 278 m <sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve):	1 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz egyezerkettszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:


Feladatunkat képezte a Budapest XVI. ker., Georgina u. 32. szám alatti, 116944 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

Az értékelt ingatlan a Georgina u. – Cinkotakert u. sarkán, kertvárosias lakóövezetben fekszik. A sík, szabályos alakú telken – korábban idősök otthonaként hasznosított – pince + földszint + padlástér kialakítású, közepes állapotú főépület, és a baloldali telekhatáron 2 gyenge állapotú melléképület található.

A melléképületek a telekhatáron átnyúlnak, a Szabadföld út – Georgina utcát összekötő 116943 helyrajzi számú keskeny ingatlanra, mely ingatlan természetben a szomszédos telkek részét képezi.

**Budapest, 2021. április 20.**

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

  
Tikosné Aradi Zsuzsanna  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék sz.:0750/1992

Ellenőrizte:

  
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

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

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, illetve beszereztük:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatokat, ingatlanra vonatkozó szabályozási terveket, alaprajzokat

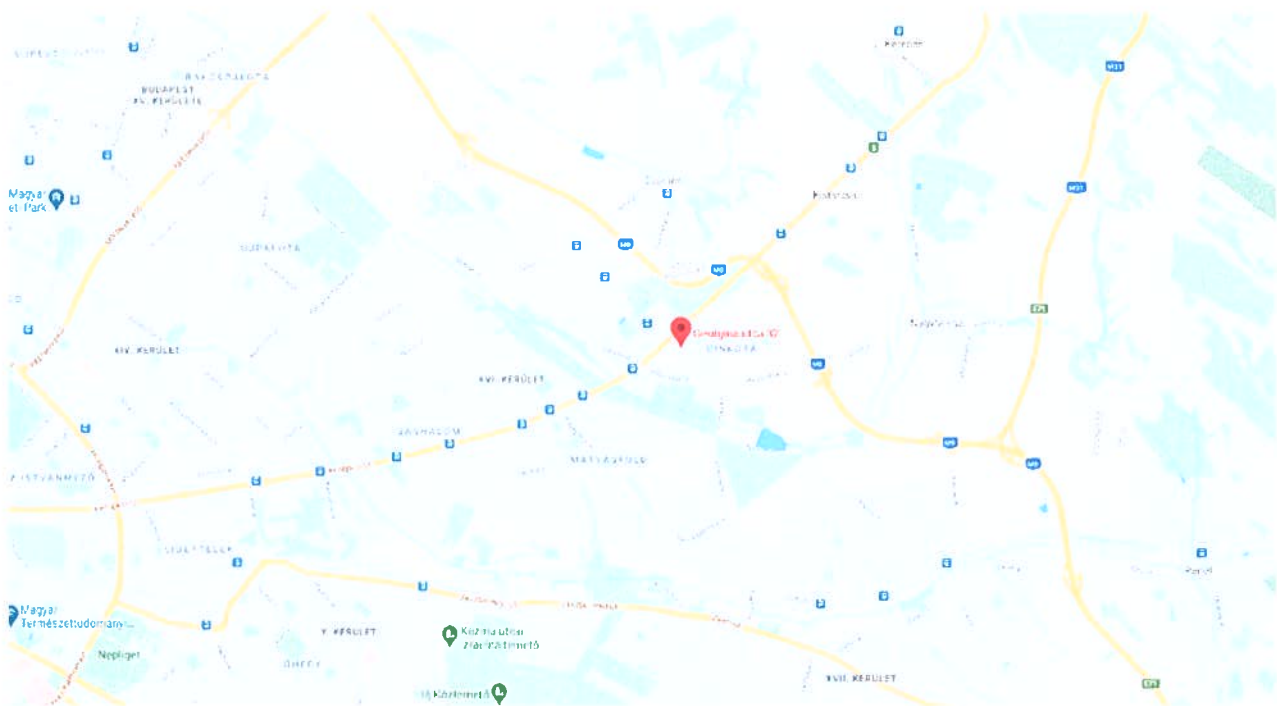
**Helyszíni szemle:**

2020.06.24-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Az ingatlan környezete

A XVI. kerület 1950 óta Budapest egyik elővárosi kerülete, a főváros északkeleti szélén, az egykori elődtelepülések összeépüléséből alakult ki. A Szilas patak két partján, a pesti síkság és a gödöllői dombság találkozásánál terül el. Délről a X. és a XVII. kerület határolja, nyugati szomszédja a XIV. kerület, észak-nyugati szomszédja a XV. kerület. Északkeleti határán Csömör, keleti határán Kistarcsa és Nagytarcsa fekszik. Budapest három olyan kerületének egyike, amely az 1990-es évek elejétől napjainkig jelentős lélekszám növekedést tudott felmutatni. Jellemzően kertvárosi terület kisebb lakótelepekkel, településrészei: Árpádföld, Cinkota, Mátyásföld, Rákosszentmihály, és Sashalom.



A közúthálózat gerince a Veres Péter út – Szabadszabó út, a mai 30-as számú fő közlekedési út, és azzal párhuzamosan a gödöllői HÉV vonala. A kerület mai tömegközlekedési hálózata egyrészt a HÉV közvetítésével a belváros irányú kapcsolatot biztosítja, másrészt haránt irányú összeköttetést ad – Kőbánya



kivételével – a többi külső kerülettel. A közlekedési viszonylatok jelentős része egyúttal a kerület egymástól távol lévő pontjainak megközelítését is lehetővé teszi. A kerület tömegközlekedése a többi városszéli kerülethez viszonyítva átlagon alulinak számít, annak ellenére, hogy hosszában átszeli a Hév Őrsvezér térre tartó sínpárja, és viszonylag sok buszjárat tart a kerületből a városközpont felé.



Az értékelt ingatlan a kerület Cinkota városrészének, ún. Ilonatelep részén, a Szabadföld út – Rózsalevél u. – Georgina u. – Vidám vásár utca közötti területen helyezkedik el. Az ingatlan kertvárosias lakóövezetben fekszik. A Georgina utca a Vidám vásár utca felé egyirányúsított főútvonal, ezért az ingatlan gépjárművel legkönnyebben a Szabadföld út felől, a Cinkotakert utcán keresztül közelíthető meg. Tömegközlekedési ellátottsága jónak mondható, a Georgina utcában közlekedik a 45-ös számú buszjárat, megállója az ingatlantól néhány méterre található, míg a H8-as hév Ilonatelep megállója mintegy 500 méterre található.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	<b>1164 Budapest XVI. ker., Cinkotakert u. 19. 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.</b>	
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	1164 Budapest XVI. ker., Cinkotakert u. 19. 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>116944</b>	
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Fővárosi Önkormányzat 1 / 1	
<b>Megnevezése:</b>	kivett idősek háza	
<b>Funkció a valóságban:</b>	használaton kívüli idősek otthona melléképületekkel	
<b>Telek területe:</b>	1 570 m <sup>2</sup>	
<b>Épület alapterülete</b>	Teljes: 355 m <sup>2</sup>	Redukált: 278 m <sup>2</sup>
<b>Értékelt ingatlanrész:</b>	Teljes ingatlan	
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:</b>	Vezetékjog 7 m <sup>2</sup> területre, VMB-292/2011. – ELMŰ Hálózati Kft.	

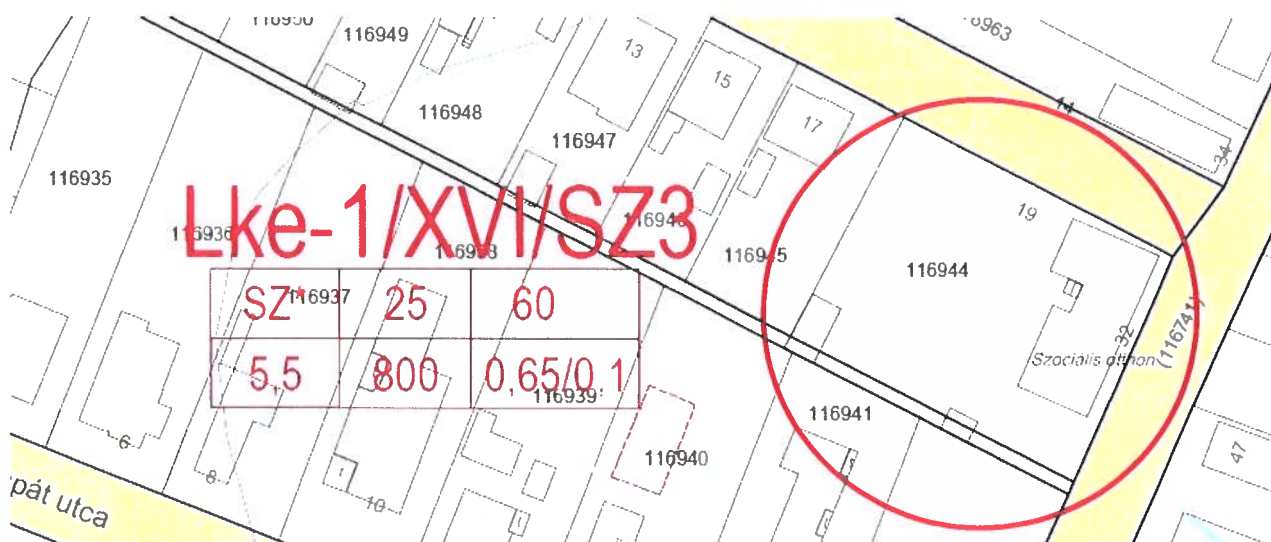


### 2.3 A földterület jellemzői

<b>Beépítettség:</b>	részben beépített, az ingatlanon 3 épület található.	
<b>Telek alakja:</b>	közel szabályos téglalap alakú saroktelek	
<b>Domborzat:</b>	sík felszínű	
<b>Növényzet:</b>	az udvar / kert fákkal és bokrokkal beültetett, füvesített. Az épület körüli terület betonozott járólappal burkolt.	
<b>Kerítés:</b>	Kerített, a Georgina utca felé téglalábazaton, téglapillérek között acélpálcás kerítés, a Cinkotakert utca felé mintegy 2 méter magasított téglakerítés zárja le a telekhatárt. Bejárati kapuk a Georgina utca irányába kerültek kialakításra; gépjármű behajtásra alkalmas kétszárnyú nyíló, és egyszárnyú nyíló személybejáró.	
<b>Közművek:</b>	összközműves (víz, villany, csatorna, gáz)	
<b>Övezeti besorolás:</b>	TSZT szerinti:	<b>Lke-1</b>
	KSZT szerinti:	<b>Lke-1/XVI/SZ3</b>

Szakértők vélelmezik, hogy a föld felszíne alatt – a közcsatorna bekötéséig – legalább kétaknás szennyvíz tározó található, ez az udvar közepén füves dombként látható, melyből eternit cső áll ki.

A földhivatali térképmásolaton (Isd. melléklet), valamint a szabályozási tervlapon az ingatlan déli telekhatára mentén a Szabadföld út – Georgina utcát összekötő 116943 helyrajzi számú, keskeny terület húzódik. Természetben az említett, a két utcát összekötő ingatlansáv nem létezik, annak területe a szomszédos ingatlanok részét képezi. Az utcákat összekötő területről, azzal kapcsolatos tervekről információval nem rendelkezünk. A mellékelt térképeken látható, hogy az értékelt ingatlanon található két melléképület a hivatalos telekhatáron átnyúlik!



Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1

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

**2.4 Az épületek jellemzői****Főépület**

		állapot
<b>Építési éve:</b>	1900-as évek eleje	
<b>Szintszám:</b>	pince + földszint + padlástér	
<b>Alapterület:</b>	nettó: 312 m <sup>2</sup>	redukált: 264 m <sup>2</sup>
<b>Parkolás:</b>	udvarban és közterületen lehetséges	
<b>Alapozás és szigetelés:</b>	tégla alapozás, a szigetelés elavult	pincében a vakolat helyenként leomlott, egyes földszinti helyiségben vizesedés nyomai láthatók, mely az alapfal szigetelés tönkremenetelét vagy hiányát mutatja
<b>Tető alakja, héjalás:</b>	összetett, cseréptető	közepes, javításra szorul
<b>Tetőszerkezet:</b>	fa fedélszék	megfelelő
<b>Homlokzat:</b>	kőporos vakolat	megfelelő
<b>Födém:</b>	poroszüveg, csapos gerendafödém	állapota csak feltárással ismerhető meg
<b>Teherhordó szerkezet:</b>	tégla falazat	<b>az alaprajz 10-11. számú helyiségeinek közös falán hosszanti és haránt irányú repedések láthatók</b>
<b>Nyílászárók:</b>	fa szerkezetűek, az ablakok redőnyvel és szúnyoghálóval ellátottak	közepes, felújítandó
<b>Padozatok:</b>	beton, linóleum, kerámia lap, parketta, mettlachi – funkcióknak megfelelően	közepes, felújítandó
<b>Felületképzés:</b>	vakolt, festett és csempével burkolt falak, festett mennyezet	közepes, felújítandó
<b>Bejárat:</b>	kert felőli oldalon kétszárnyú fa ajtó	elavult
<b>Fűtési rendszer:</b>	gázcirkó, radiátor hőleadók (a radiátorokat leszerelték, a földszinti mosdóban kerültek elhelyezésre)	működés közben nem vizsgálhattuk
<b>Kémények:</b>	információink alapján, a kémények nincsenek bélelve	felújítandók
<b>Melegvíz ellátás:</b>	meleg víz tároló + villanybojler	működő képes állapotát nem vizsgálhattuk
<b>Világítás:</b>	hagyományos és függesztett neon armatúrák	korszerűtlen
<b>Közművesítettség:</b>	az épületbe a közművek bevezetésre kerültek (víz, villany, gáz, csatorna)	
<b>Beosztás:</b>	mellékelt alaprajz szerint	
<b>Jelenlegi hasznosítás:</b>	Az ingatlan kb. 2004 óta üresen áll, korábban idősek otthonaként funkcionált.	

**Melléképületek**

- Melléképület – 1.

A baloldali telekhatáron – illetve azon túlnyúlva – található melléképület megközelítőleg nettó 12 m<sup>2</sup> alapterületű, a főépület irányába két ablakkal és üvegezett fa szerkezetű bejárati ajtóval rendelkező tégla falazatú, vakolt, festett, cserép tetőfedésű felépítmény. Az épület egy helyiségből áll, amiből leválasztásra került egy WC és egy zuhanyzó. A falak festettek, részben csempézettek, a padlóburkolat mozaiklap. Az épületbe víz, villany és csatorna közmű bevezetésre került. Az épület gyenge műszaki állapotú.

- Melléképület – 2.

A baloldali hátsó telekhatárra – illetve azon túlnyúlva – épült melléképület téglafalazatú, három helyiséget foglal magába. A széntároló helyiség zárófödém nélküli, enyhe lejtésű, fa gerendás, félnyeregteretűvel. A másik két egyéb helyiség zárófödémrel ellátott, beton aljzatú. Az épület gyenge műszaki állapotú, nettó alapterülete megközelítőleg 31 m<sup>2</sup>.

- Bontandó fészter

Az ingatlan baloldali telekhatárán található továbbá még egy hullámpalával fedett, három oldalról deszka borítású fészter, mely bontandó állapotú, **értéket nem képvisel.**

Alapterület kimutatás					
Épület	Szint	Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )	%	Redukált terület (m <sup>2</sup> )
Főépület	pinceszint	közlekedő	7,06	50%	3,530
	pinceszint	bojler helyiség	6,56	50%	3,280
	pinceszint	konyha	13,04	50%	6,520
	pinceszint	közlekedő	6,56	50%	3,280
	pinceszint	raktár	24,62	50%	12,310
	pinceszint	gázmérő helyiség	6,5	50%	3,250
	pinceszint	zöldség raktár	6,5	50%	3,250
	pinceszint	élelmiszer raktár	23,52	50%	11,760
<b>Főépület - pinceszint, összesen:</b>			<b>94,36</b>		<b>47,18</b>
Főépület	földszint	háló	22,00	100%	22,00
	földszint	fürdő	6,90	100%	6,90
	földszint	mosogató	3,50	100%	3,50
	földszint	WC	0,90	100%	0,90
	földszint	WC	0,90	100%	0,90
	földszint	folyosó	27,40	100%	27,40
	földszint	háló	10,00	100%	10,00
	földszint	háló	15,00	100%	15,00
	földszint	háló	19,20	100%	19,20
	földszint	háló	25,00	100%	25,00
	földszint	háló	19,20	100%	19,20
	földszint	előter - orvosi szoba - iroda	24,00	100%	24,00
	földszint	társalgó	43,20	100%	43,20
<b>Főépület - földszint, összesen:</b>			<b>217,20</b>		<b>217,20</b>
<b>Főépület összesen, kerekítve:</b>			<b>312,00</b>		<b>264,00</b>
Melléképület 1.	földszint		12,00	50%	6,00
Melléképület 2.	földszint		31,00	25%	7,75
<b>Melléképületek összesen, kerekítve:</b>			<b>43,00</b>		<b>14,00</b>
<b>Alapterület összesen, kerekítve:</b>			<b>355,00</b>		<b>278,00</b>

## 2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kerületen belüli elhelyezkedés</li> <li>• jó tömegközlekedés</li> <li>• telek alakja (szabályos alakú saroktelek)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az épület műszaki állapota</li> <li>• melléképületek telehatáron átnyúlnak</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• értékesítés, bérbeadás</li> <li>• felújítást követően óvodai, bölcsődei hasznosítás</li> <li>• funkcióváltás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hasznosítás hiányában további állagromlás várható</li> </ul>

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

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

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

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

## 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

### Piaci érték

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

### MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

### Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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



**A módszer fő lépései:**

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

**Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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

bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### **Költség alapú megközelítés**

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

*A módszer fő lépései:*

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

## **4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

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

### **4.1 Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszerrel**

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

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. Az összehasonlítás során nagy telkes, családi házas ingatlanokat használtunk fel. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk a fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk.

Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos árak átlagát, mely a vizsgált ingatlan forgalmi értékének alapjául szolgáló kerekített fajlagos értéket eredményezte (1. sz. táblázat).

**1. számú táblázat:** Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingotlan címe	Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	Budapest XVI. ker., Timur utca	Budapest, XVI. ker., Lucernás utca 22.	Budapest XVI. ker., Árpádföldi út
Adat jellege	vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021. április	2021. április	2021. április
Adat forrása		ingatlan.com/30999220	ingatlan.com/32023112	ingatlan.com/31223359
Ingotlan típusa	idősek otthona	családi ház	családi ház	családi ház
Bruttó kínálati ár (Ft)		92 000 000	87 500 000	79 900 000
Nettó kínálati ár (Ft)		72 440 945	68 897 638	62 913 386
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	10%	<b>65 196 851</b>	<b>62 007 874</b>	<b>56 622 047</b>
Alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>278</b>	<b>300</b>	<b>225</b>	<b>200</b>
Telek terület (m <sup>2</sup> )	1 570	1 030	1 360	1 092
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>217 323</b>	<b>275 591</b>	<b>283 110</b>
Szöveges leírás	Részben felújítandó, összközműves, saroktelken álló, cirkó fűtésű idősek otthonának kialakított épület, két melléképülettel.	Összközműves, jó műszaki állapotú lakóház önálló garázzsal és gépkocsi beállási lehetőséggel.	Összközműves, két lakásos, átlagos műszaki állapotú lakóház önálló garázzsal.	Összközműves, két lakásos felújítandó állapotú lakóház garázzsal.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Kertvárosias lakóövezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt könnyen megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m <sup>2</sup> )	<b>278</b>	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekcio mértéke		5%	-10%	-15%
Műszaki állapot	felújítandó / közepes	jó	közepes-jó	felújítandó / közepes
Korrekcio mértéke		-10%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	telekingatlanon belül	garázs	garázs	telekingatlanon belül
Korrekcio mértéke		-5%	-5%	0%
Használat, funkció	idősek otthona / lakóház	családi ház	családi ház	családi ház
Korrekcio mértéke		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	két utcára nyitott	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 570	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekcio mértéke		10%	5%	10%
Telek alakja, felszíne	sík, szabályos alakú	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Fűtés	gáz cirkó gázkazán	gáz cirkó gázkazán	cirkó gázkazán+vegyes tüzelésű	cirkó gázkazán
Korrekcio mértéke		0%	0%	0%
Korrekcio a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		<b>-5%</b>	<b>-20%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>227 243</b>	<b>206 457</b>	<b>220 472</b>	<b>254 799</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>63 173 554</b>	fajlagos nm ár x alapterület		
<b>Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve</b>	<b>63 200 000 Ft</b>			



## 4.2 Forgalmi érték meghatározása – hozam alapú módszerrel

A hozam számítás módszerével az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozzuk meg a forgalmi értéket. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Első lépésként piaci összehasonlító módszerrel meghatároztuk az ingatlan havi és éves bérleti díját (2. sz. táblázat). A 3. számú táblázat alapján 7,07%-os tőkésítési rátával számolva az ingatlan forgalmi értéke (4. sz. táblázat) nettó 68 000 000 Ft.

### 2. számú táblázat: Az ingatlan bérleti díjának meghatározása

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
<b>Ingatlan címe</b>	Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	Budapest XVI. ker., Diósy Lajos utca	Budapest XVI. ker., Újmátyásföld	Budapest XVI. ker., Csíkszentmihály tér 1.
<b>Adat jellege</b>	vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
<b>Adat dátuma</b>		2021. április	2021. április	2021. április
<b>Adat forrása</b>		ingatlan.com/32021400	ingatlan.com/31990403	ingatlan.com/30064928
<b>Ingatlan típusa</b>	idősek otthona	családi ház	családi ház	családi ház
<b>Bruttó kínálati bérleti díj (Ft)</b>		450 000	460 000	395 000
<b>Nettó kínálati bérleti díj (Ft)</b>		354 331	362 205	311 024
<b>Kínálat miatt korrigált bérleti díj (Ft)</b>	-10%	<b>318 898</b>	<b>325 985</b>	<b>279 922</b>
<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>278</b>	<b>150</b>	<b>330</b>	<b>188</b>
<b>Telek terület (m<sup>2</sup>)</b>	1 570	200	988	388
<b>Fajlagos bérleti díj (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2 126</b>	<b>988</b>	<b>1 489</b>
<b>Szöveges leírás</b>	Részben felújítandó, összközműves, saroktelken álló, cirko fűtésű idősek otthonának kialakított épület, két melléképülettel.	Ómátyásföldön két szintes dupla komfortos újszerű műszaki állapotú családi ház.	Három szintes, dupla komfortos családi ház, pince szinten egy gépkocsiallásos garázzsal.	Újszerű állapotú kétszintes, dupla komfortos családi ház.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
<b>Kerületen belüli elhelyezkedés</b>	Cinkota, lakóövezet	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
<b>Korrekción mértéke</b>		-5%	-5%	-5%
<b>Közlekedés</b>	tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt könnyen megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrekción mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>278</b>	kisebb	nagyobb	kisebb
<b>Korrekción mértéke</b>		-10%	5%	-10%
<b>Műszaki állapot</b>	felújítandó / közepes	újszerű	jó	újszerű, luxus
<b>Korrekción mértéke</b>		-20%	-10%	-20%
<b>Szint szám, épület alaprajzi kialakítása</b>	földszint+ pince kialakítású, középfolyosós 8 szobás épület	kedvezőtlenebb (két szintes lakóépület)	kedvezőtlenebb (három szintes lakóház)	kedvezőtlenebb (két szintes lakóház)
<b>Korrekción mértéke</b>		5%	5%	5%
<b>Infrastruktúra (közműellátottság)</b>	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
<b>Korrekción mértéke</b>		0%	0%	0%
<b>Telek mérete (m<sup>2</sup>)</b>	1 570	kisebb	kisebb	kisebb
<b>Korrekción mértéke</b>		15%	10%	15%
<b>Parkolási lehetőség</b>	udvarban	udvarban	garázsban	udvarban
<b>Korrekción mértéke</b>		0%	-5%	0%
<b>Használat, funkció</b>	használaton kívüli idősek otthona	kedvezőbb (teljesen berendezett, gépesített)	kedvezőbb (részben bútorozott, gépesített)	kedvezőbb (bútorozatlan, gépesített lakóépület)
<b>Korrekción mértéke</b>		-10%	-5%	-5%
<b>Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>-25%</b>	<b>-5%</b>	<b>-20%</b>
<b>Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>1 242</b>	<b>1 595</b>	<b>939</b>	<b>1 191</b>
<b>Korrigált bérleti díj (Ft/hó)</b>	<b>345 276</b>	fajlagos nm ár x alapterület		
<b>Az ingatlan bérleti díja, kerekítve</b>	<b>345 000 Ft/hó</b>	<b>4 140 000 Ft/év</b>		



**3. számú táblázat:** Tőkésítési / hozam ráta meghatározása

<b>Tőkésítési / hozam ráta összetétel becslése</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>Dátum</b>	<b>Érték</b>
MNB 15 éves kötvény	2021.március	3,07%
Tranzakciós költségek		0,50%
Ingalatlanpiaci kockázat prémiuma		1,00%
Típus kockázat	idősek otthona	1,50%
Regionális kockázat	Bp. XVI. ker.	1,00%
Hozam ráta		7,07%

**4. számú táblázat:** Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – hozam alapú módszer

<b>A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével</b>		
Évi teljes bevétel	4 140 000	,- Ft/év
Veszteség (kiadási, behajtási)	5,00%	
Tőkésítési ráta:	7,07%	
Tőkésített forgalmi érték:	55 629 420	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	<b>55 600 000</b>	<b>,- Ft</b>

**4.3 Forgalmi érték meghatározása – költség alapú módszerrel**

A költség alapú módszernél megállapítottuk az ingatlan földterületének, beépítetlen állapotra vonatkozó forgalmi értékét piaci összehasonlító módszer segítségével (5. sz. táblázat). Ezt követően az ÉKS 2020 kiadványban szereplő építési költségek segítségével megbecsültük az épületek újraelőállítási költségét, a jelenlegi avultsági szinteknek megfelelően. Az így kapott telek- és felépítmény értékek összege adja az ingatlan költség alapú módszerrel számított forgalmi értékét (6. sz. táblázat).

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

A telek forgalmi értékének meghatározása				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest XVI. ker., Georgina u. 32.	Budapest XVI. ker., Árpádföld-Szabadságtelep	Budapest XVI. ker., Fürge utca	Budapest XVI. ker., Mókus utca 1-3
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2021. április	2021. április	2021. április
Adat forrása		ingatlan.com/2745252322	ingatlan.com/24837478	ingatlan.com/32106574
Ingatlan típusa	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		47 000 000	52 500 000	42 000 000
Nettó kínálati ár (Ft)		37 007 874	41 338 583	33 070 866
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	<b>33 307 087</b>	<b>37 204 725</b>	<b>29 763 779</b>
Telek területe (m <sup>2</sup> )	<b>1 570</b>	1 000	1 080	1 500
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>33 307</b>	<b>34 449</b>	<b>19 843</b>
Szöveges leírás	Szabályos alakú, összközműves saroktelek.	Szabályos alakú telekingatlan. Víz, gáz, csatorna közművek a telekingatlanon belül, elektromos áram a telekingatlan előtt, közterületről bevezethető.	Új parcellázású építési telek. Víz, gáz, csatorna közművek a telekingatlanon belül, elektromos áram a telekingatlan előtt, közterületről bevezethető.	Csömör határában összközműves lakóház építésére alkalmas telek.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Kertvárosias lakóövezet	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt könnyen megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek mérete	<b>1 570</b>	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		-15%	-15%	0%
Telek alakja, domborzata	sík, szabályos alakú	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	két utcával határos (saroktelek)	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		5%	5%	5%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközműves	víz gáz csatorna	víz gáz csatorna	összközműves
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Övezeti besorolás	lakó - Lke-1/XVI/SZ3	hasonló - Lke-1/XVI/SZ4	hasonló - Lke-1/XVI/SZ4	hasonló - Lke-1/XVI/SZ1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - beépíthetőség	25%	hasonló - 25%	hasonló - 25%	hasonló - 25%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti előírás - szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,65	hasonló - 0,65	hasonló - 0,65	hasonló - 0,65
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	-5%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>28 732</b>	<b>31 642</b>	<b>32 727</b>	<b>21 827</b>
Korrigált ár (Ft)	<b>45 109 240</b>	fajlagos nm ár x telekterület		
<b>Az ingatlan beépítetlen telekértéke, kerekítve</b>	<b>45 100 000 Ft</b>			

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

Épület / épületrész	Beépített nettó terület	Pótlási költség		Avulsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági, környezeti	(Ft)
Főépület - pinceszint	94	190 500	17 975 580	50%	65%	70%	4 089 444
Főépület - földszint	217	381 000	82 753 200	70%	65%	70%	26 356 894
Melléképület 1.	12	190 500	2 286 000	50%	50%	70%	400 050
Melléképület 2.	31	95 250	2 952 750	50%	50%	70%	516 731
<b>Felépítmények értéke, összesen:</b>	<b>355</b>		<b>105 967 530</b>				<b>31 363 120</b>
<b>A telek értéke piaci összehasonlító módszer alapján:</b>							<b>45 100 000</b>
<b>Az ingatlan értéke költség alapú módszerrel, kerekítve:</b>							<b>76 500 000</b>

## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1164 Budapest XVI. ker., Georgina u. 32. szám alatti, 116944 hrsz.-ú, *kivett idők háza* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Végső forgalmi érték megállapítása			
Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Hozam alapú megközelítés	55 600 000 Ft	0%	0 Ft
Piaci összehasonlító módszer	63 200 000 Ft	100%	63 200 000 Ft
Költség alapú módszer	76 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Végső forgalmi érték kerekítve:</b>			<b>63 200 000 Ft</b>

Az ingatlan forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt fogadjuk el.

## Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <b>becsült forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>63 200 000 Ft + áfa</b> azaz hatvanhárommillió-kétszázézer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 278 m <sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve):	227 300 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz kétszázhuszonhétézer-háromszáz forint/m <sup>2</sup> + áfa
Az ingatlan <b>becsült bérleti díja</b> , kerekítve:	<b>345 000 Ft/hó + áfa</b> azaz háromszáznegyvenötezer forint/hó + áfa
Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a 278 m <sup>2</sup> redukált alapterületre vetítve):	1 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa azaz egyezerkétszáz forint/m <sup>2</sup> + 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!

Budapest, 2021. április 20.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tikosné Aradi Zsuzsanna  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzék szám:0750/1992

Ellenőrizte:   
Reményi Krisztina

  
Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### **Felhasználás**

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

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

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

### **Megbízástól való függés**

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

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

### **Szakmai szabályozások, sztenderdek**

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



**Felhasznált adatok**

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelőség 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 felelőséget nem vállalunk.

**Felelőség 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, felelőséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelőséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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



# MELLÉKLETEK





# Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/159867/2020

2020.06.16

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 116944 helyrajzi szám

1164 BUDAPEST XVI.KER. Cinkotakert utca 19.  
1164 BUDAPEST XVI.KER. Georgina utca 32.

## I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1565 (m2) törölő határozat: 35/2003  
Földrészlet területe változás előtt: 1570 (m2) törölő határozat: 5085/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett időssek háza 0 1570 0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 181532/1/1999/99.07.05  
bejegyző határozat, érkezési idő: 1697/1913/1913.02.20

törölő határozat: 181532/1/1999/99.07.05

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

2. hányad: 1/1 törölő határozat: 181532/1/1999/99.07.05  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39434/1979/1979.11.14

törölő határozat: 181532/1/1999/99.07.05

jogcím: kezelői jog átadás  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI SZOCIÁLIS OTTHON  
cím: 1071 BUDAPEST VII.KER. Dózsa György utca 82/B

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 181532/1/1999/99.07.05  
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 74136/2/2012/12.04.12  
Vezetékjog  
7 m2 területre, VMB-292/2011  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképek

## Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest. Pf. 101

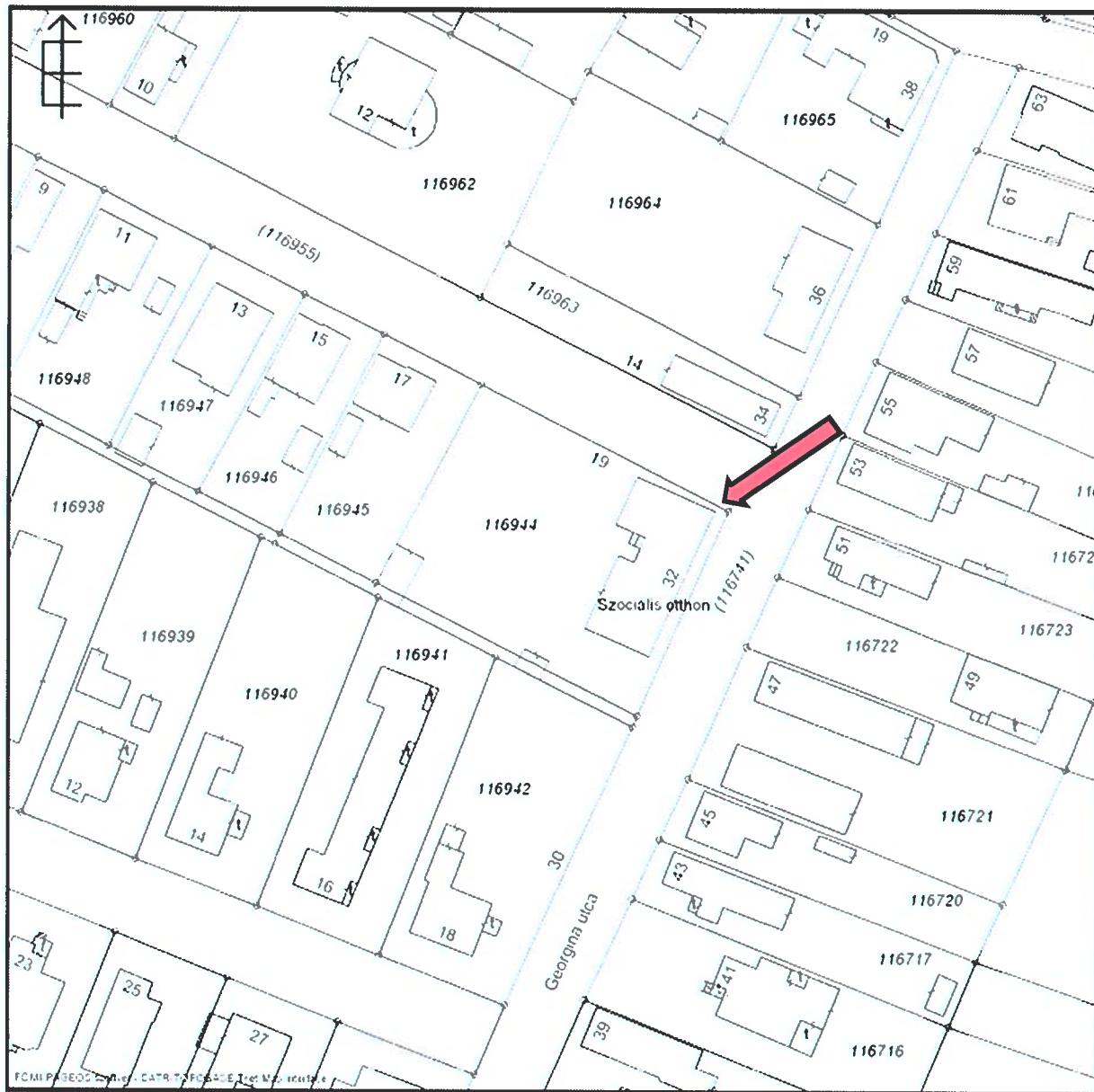
### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.06.16 07:48:35

Helyrajz szám: BUDAPEST XVIKER belterület 116944

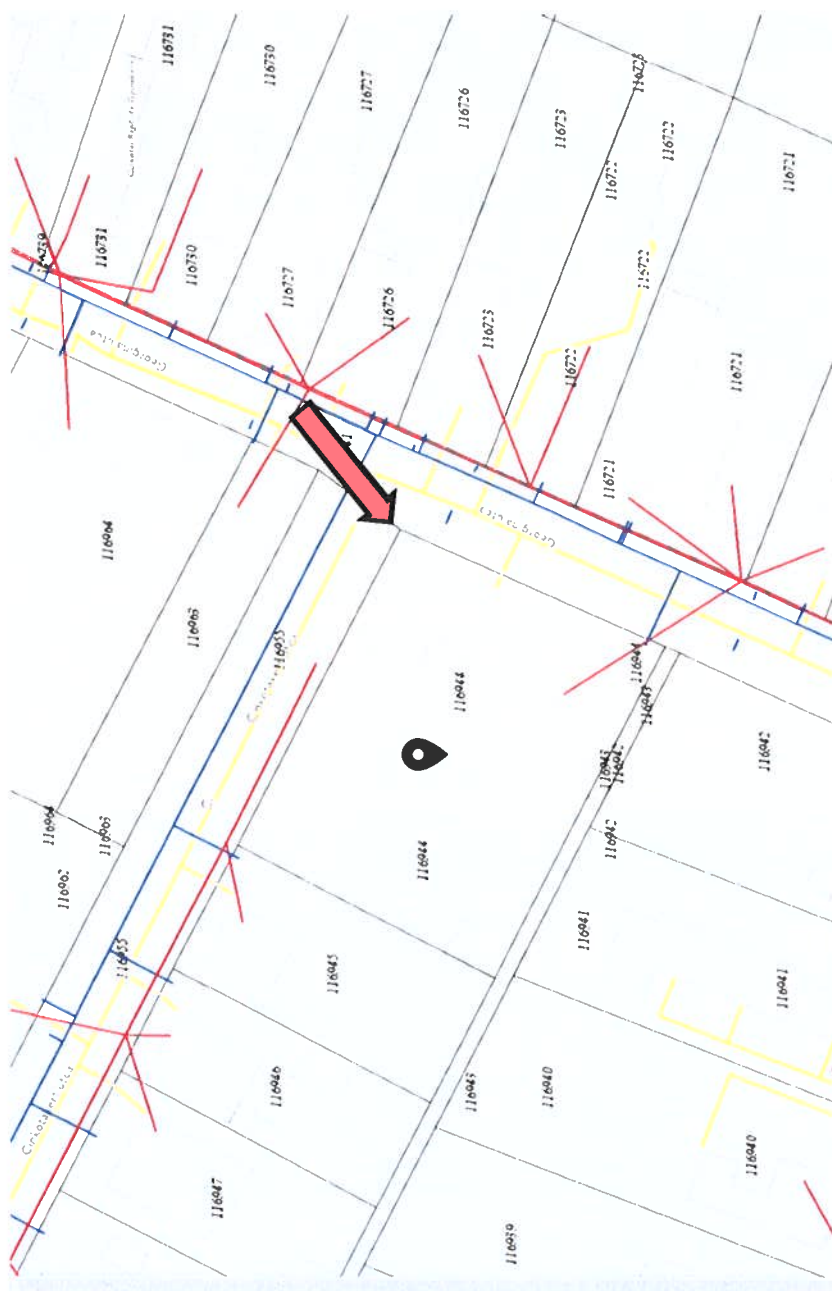
Megrendelés szám: 9000 3796 2020

Méretarány: 1 : 1000



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

# Közműtérkép



## KERESÉS

- Település szerint
- Cím szerint
- Helyrajzi szám szerint

Budapest

116044

A térképen a jelölőre kattintva előtöltheti azt. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.

## HALOZAT

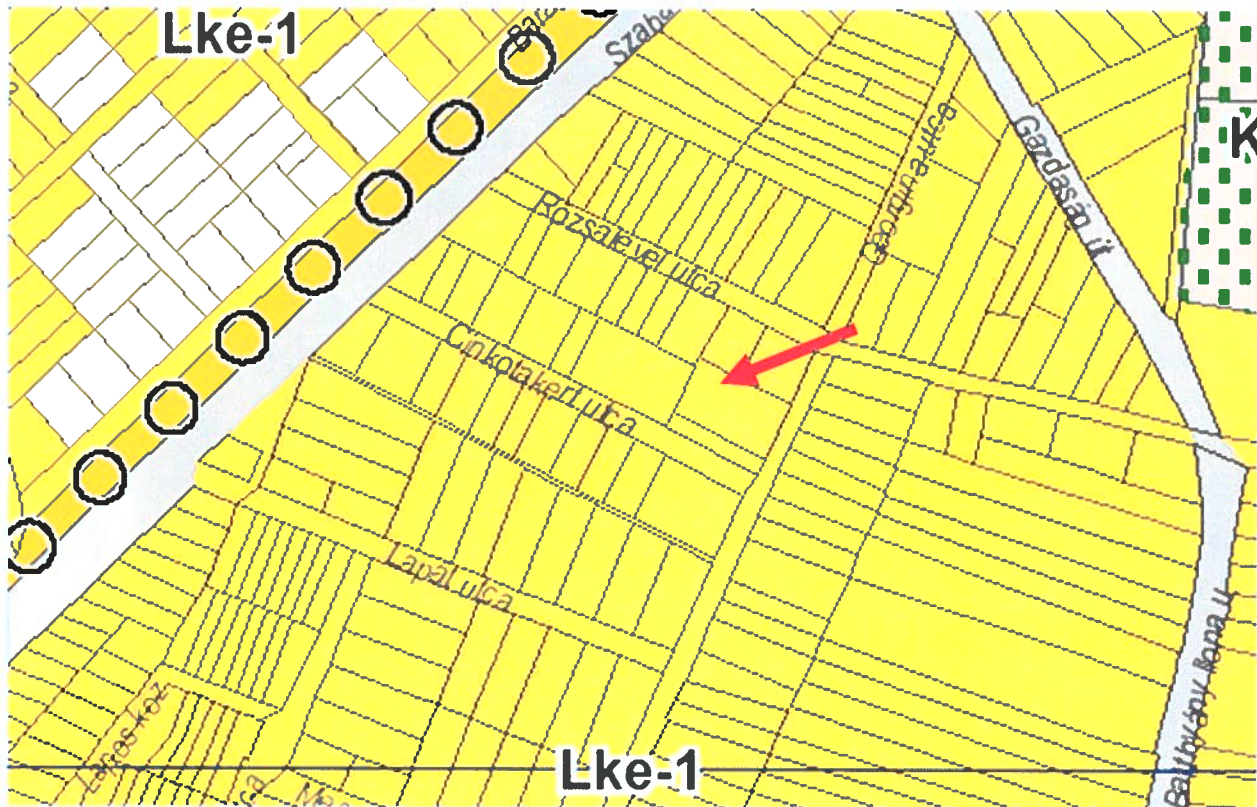
- HIRKOZLES
- SZENNHIDROGEN
- TAVHO
- VILLAMOS ENERGIJA
- VIZELLATAS
- VIZELVEZETES

## ALAPTERKEPEK



## Ingatlanra vonatkozó szabályozás

Az ingatlan Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT) szerinti övezeti besorolása: Lke-1

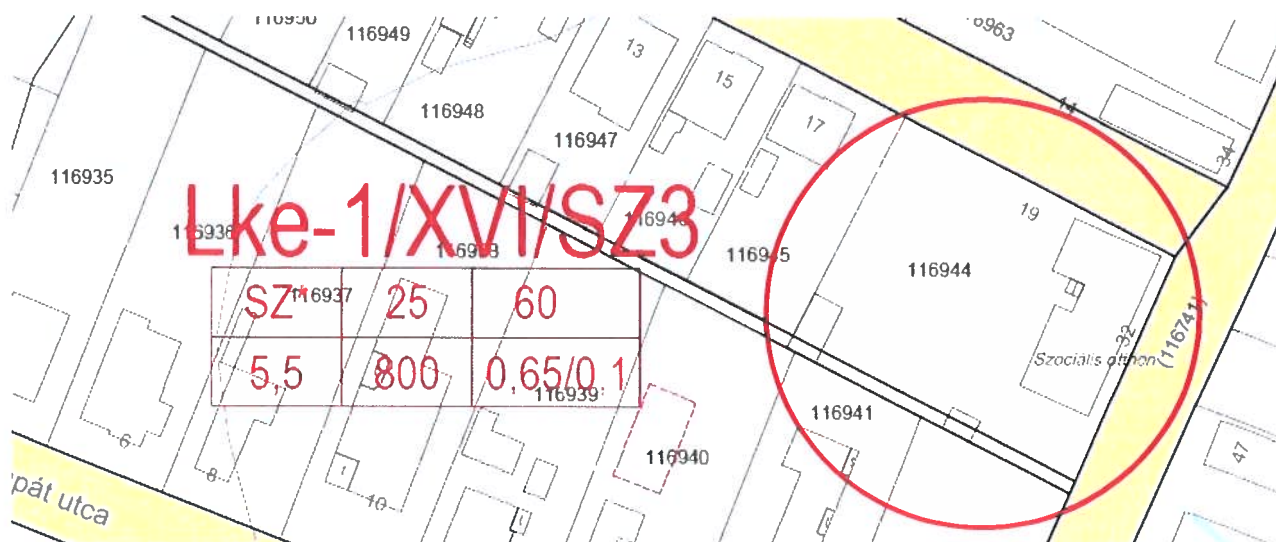


*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sup>9</sup> értékben került meghatározásra.

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



Az ingatlan Budapest XVI. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása: Lke-1/XVI/SZ3



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Tervezési alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ/1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ/2	SZ*	1000	25	35	6,0**	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ/3	SZ*	800**	25	35	5,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ/4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/SZ/5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
Lke-1 /XVI/SZ/6	SZ	800	25	35	7,5	50	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ/7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05
Lke-1 /XVI/O2	O	1000	25	35	5,0	60	0,6	0,15
Lke-1 /XVI/O3	O	800	20	35	4,5	55	0,4	0,05
Lke-1 /XVI/Z	Z	400	30**	35	7,5	50	0,7	0,05
Lke-1 /XVI/IK	I	400	30**	40	5,5	50	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/CS1	SZ	1500	25	45	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1
Lke-1 /XVI/EZ	SZ	5000	30	35	7,5	65	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2
Lke-1 /XVI/KK						70		

- Z zártkörű
- O oldalhatáron álló
- SZ szabadon álló
- IK ikeres
- \* telekméretétől függően változó
- \*\* telekmérettől függően változó
- \*\*\* elhelyezkedéstől függően változó

47. § (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hiteleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3)<sup>1</sup> Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - a kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető

- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
- b) telepengedély-köteles tevékenység,
- c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

(4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.

(5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez - a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, kizárólag lakó rendeltetés meglete vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület kizárólag

a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos telkek területén, valamint

b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

(8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül - a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl - az egészségügyi alapellátást végző - önkormányzattal szerződésben lévő - egészségügyi szolgáltatás rendeltetés elhelyezhető.

(9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben

a) 2000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén egy,

b) 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett 2000 m<sup>2</sup>-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

a) 1000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,

- b) 1000 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén
- ba) az 1000 m<sup>2</sup> telekterületre az a) pont szerinti,
  - bb) az 1000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
  - c) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén
- ca) a 2000 m<sup>2</sup> telekterületre a b) pont szerinti,
- cb) a 2000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva 5%,  
amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti viz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület

- a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
- b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.

(16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejáronként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.

(17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lejáró és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(18) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha

a) a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felel - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy

b) az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.

(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.



46. Kertvárosias lakóterület, közepes telekmeretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)

50. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein

a) 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá

b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást

nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közuti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötőpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

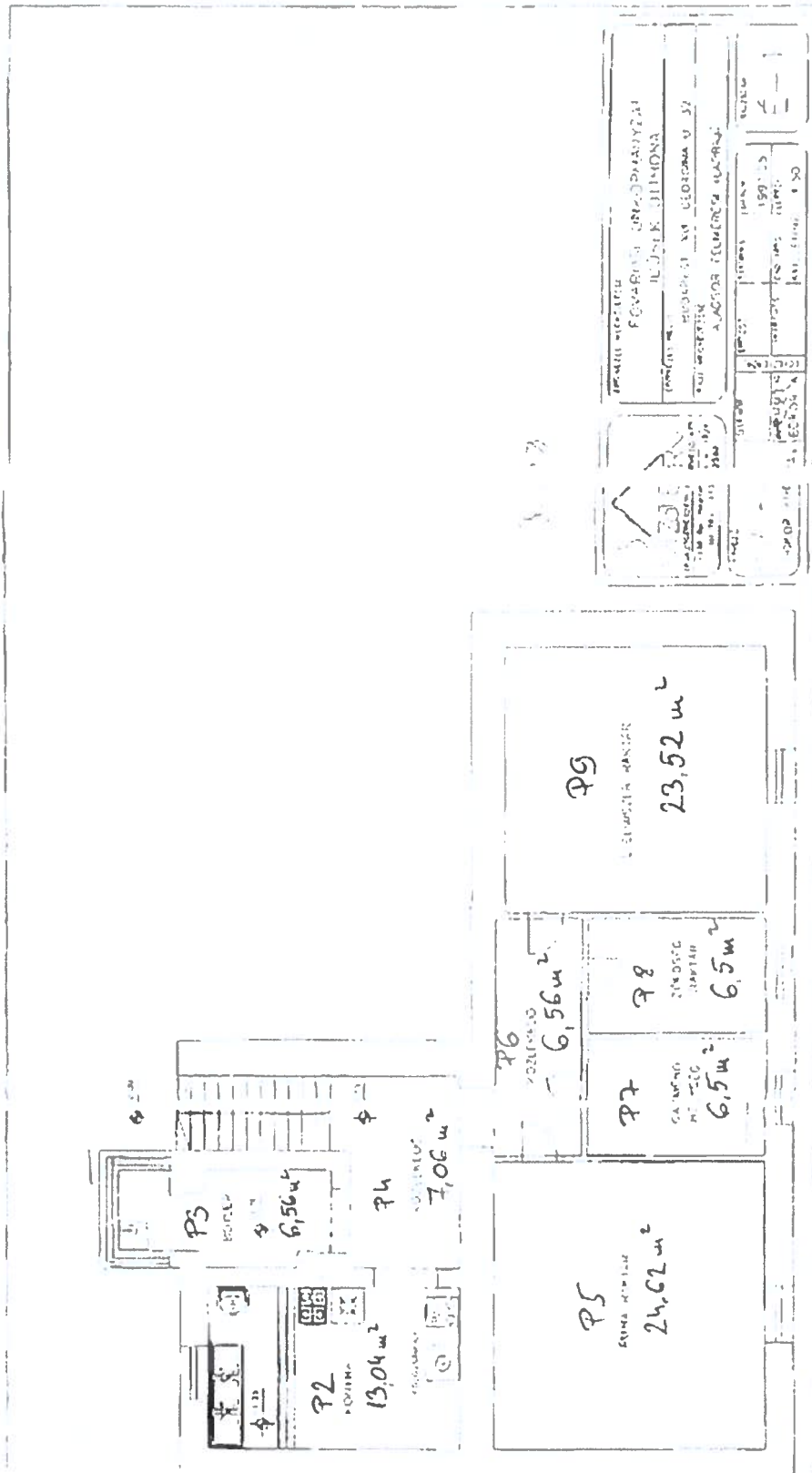
b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.



# Alaprajzok

Pincszint



SZÉKELVÉNYEK  
 FŐVÁROSI ÖNKÖZMŰELLÁTÓ  
 IL. J. K. J. LINDNER  
 SZÉKELVÉNYEK  
 SZÉKELVÉNYEK  
 SZÉKELVÉNYEK

1991.05	1991.05	1991.05
1991.05	1991.05	1991.05
1991.05	1991.05	1991.05



## Képek



Georgina utca



Cinkotakert utca



Georgina utca felőli homlokzat

Georgina utca – Cinkotakert utca sarok felőli nézet



Cinkotakert utca – Georgina utca sarok homlokzat

Cinkotakert utca felőli nézet





Kapubejáró



Kert felőli homlokzat



Kert felőli homlokzat



Kert



Udvar



1. számú melléképület





2. számú melléképület



Főépület, közlekedő folyosó



Társalgó



Társalgó



Hálószoba



Hálószoba



Hálószoba





Hálószoba



Hálószoba



Közlekedő folyosó



Gázüzemű cirkó kazán



WC



Zuhanyzó+mosdó

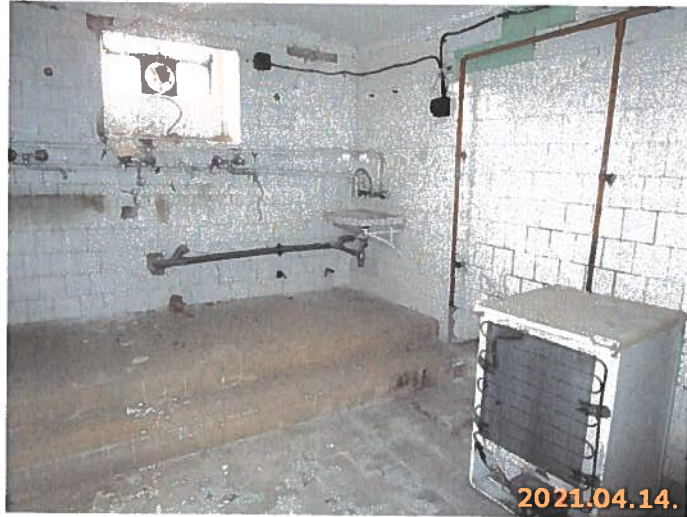


WC





Pince lejáró



Konyha



Élelmiszer raktár



Gázüzemű bojler



Gázóra

