



Az értékelés azonosítója: B18Ú253

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest III. ker., belterület 19916/19 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan kijelölt részéről.

2019. február 28.

A szakvélemény **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 16 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
1.3 Rejtett hibák, körülmények	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	5
2.3 A földterület és az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis	7
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	8
4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	10
4.1 Piaci összehasonlító módszer	11
5. Végző érték kialakítása	13
MELLÉKLETEK	16
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Változási vázrajz	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	
Képek	

TREATMENT

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest III. ker. belterület, 19916/19 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata** 1/1 tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan kijelölt részének értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019. február 28.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2019. február 26.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett, beépítetlen terület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	felhagyott ipartelep részét képező, kiszabályozásra kerülő telek 1 224 m ² nagyságú része, mely a valóságban a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú telekhez van kerítve.			
Az ingatlan címe:	Budapest III. ker. Bécsi út 357.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	19916/19			
Övezeti besorolás	KÉSZ szerint:	Gksz-2/SZ-3z	TSZT szerinti:	Gksz-2
<small>A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba.</small>				
Telek területe:	Teljes: 2 ha 3156 m ²	Értékelt: 1 224 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata	1/1		
Értékelt ingatlan:	1 224 m ² nagyságú ingatlanrész			

Az értékelés megállapításai, eredményei:

Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve:	15 700 000 Ft + áfa azaz Tizenötmillió-hétszázezer forint + áfa
Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	12 800 Ft/m² + áfa azaz Tizenkettőezer-nyolcszáz forint/m² + áfa

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!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék céljából.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A 19916/13 hrsz.-ú ingatlan KSZT szerinti telekmegosztása során jött létre a 19916/19 hrsz.-ú telekingatlan. Az értékelés tárgyát képező telekrész a valóságban hozzá van kerítve a 19933/4 hrsz.-ú telephely ingatlanhoz, felszíne gondozott, füves terület, melyre a szomszédos telken lévő épület egy része átnyúlik. A 19916/19 hrsz.-ú ingatlan értékelt telekrésze közterületi kapcsolattal nem rendelkezik, emiatt önmagában nem beépíthető. Elhelyezkedéséből adódóan csak korlátozottan forgalomképes. A Pomázi úton az összes közmű rendelkezésre áll, viszont az értékelt telekrészhez a Pomázi köz útszakasza esik közel, melyen csak a víz, villany és gáz közművek elérhetők.

A szakvélemény készítésének célja az 1 224 m² nagyságú telekrész értékesítése, melyet a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa jelenleg is használ. A 19916/19 hrsz.-ú ingatlan kijelölt ingatlanrésze telekalakítással egybekötött adásvétel során a 19933/4 hrsz.-ú ingatlanhoz lesz csatolva.

A BFKV Zrt. 2012. évben megbízta az FTR 2000 Környezetvédelmi Tervező és Kivitelező Kft-t a Budapest III. kerület, Bécsi út 343. (jelenleg már Bécsi út 357.) szám alatt lévő teljes, 19916/13 hrsz.-ú ingatlan környezetvédelmi állapotfelmérésének elkészítésével. Az értékelés tárgyát képező 19916/19 hrsz.-ú telken nem végeztek vizsgálatot, azonban az értékelt telekrésztől nem messze, az ÓT-22 számú fúrás eredménye a vonatkozó rendelet "B" szennyezettségi határértékét túllépte, ezért a talajszennyezettség veszélye fennáll, amit az értékelés során figyelembe vettünk.

Budapest, 2019. február 28.

Budapest Fővárosi Vagyonkezelő Központ
Zárkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

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

Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési 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 a kijelölt 1 224 m² nagyságú ingatlanrész értékesítése céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

A 19916/13 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó változási vázrajzot.

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, ÓBÉSZ vonatkozó részét.

Helyszíni szemle:

2019. február 26-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

1.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Az ingatlan környezete

Óbuda-Békásmegyer nagyságát illetően a főváros harmadik legnagyobb kerülete. Keleten a Duna, a IV. és a XIII. kerület, délen és délnyugaton a II. kerület, északnyugaton Solymár és Üröm, északon Budakalász határolja. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környezete, bár (főleg a lakótelepeken) alközpontok is létrejöttek. (Pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér)



A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető, a Bécsi úton közvetlenül az ingatlan előtti megállóval rendelkező 18-as, 18A és 60-as jelű és a Csillaghegyi úton közlekedő 118-as jelű autóbusszokkal, valamint az ingatlan északi határától mintegy 7-800 méterre lévő Óbuda vasútállomáson megálló vonatokkal.



A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a III. kerület Törökkő elnevezésű területén, az Óbudai Temető szomszédságában helyezkedik el, megközelítése a Pomázi út, illetve Pomázi köz felől lehetséges. A telekrésznek azonban közterületi kapcsolata nincs, megközelítése a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú ingatlanon keresztül lehetséges. A Kerületi Főépítész Iroda tájékoztatása szerint szolgalmi jog bejegyzésére nincs lehetőség.

A földterület közvetlen szomszédságában funkciójukat tekintve igen vegyes összetételű ingatlanok találhatók. A Bécsi út mentén lévő telkeken zömében nagy- és kiskereskedelmi lerakatok, cégközpontok, bemutatótermek, autójavító- és kereskedelmi szalonok, központok, telephelyek találhatók. A Pomázi út elején az Óbudai temető szomszédsága következtében kőfaragó műhelyek, virágüzletek, pavilonok, illetve gyenge műszaki állapotú, zömében bontásra váró lakóházak vannak.

Az ingatlanrésztől nem messze, a terület és az épületek nagyságát tekintve legjelentősebb létesítmény északkeleti irányban helyezkedik el, ez a Festo Kft. telephelye, illetve a BKV Budai Autóbusz Igazgatóságának Törökkő utcai ötszintes irodaépülete a hozzátartozó igen nagy kiterjedésű szabadtéri autóbussz garázzsal és fedett hangárokkal.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III., Bécsi út 357.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest III., belterület 19916/19. hrsz.
Helyrajzi száma:	19916/19
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	felhagyott ipartelep részét képező, kiszabályozásra kerülő telek 1 224 m ² nagyságú része, mely a valóságban a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú telekhez van kerítve

Telek alapterülete:	Teljes: 2 ha 3156 m ² , Értékelt: 1 224 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	A T-88868 számú változási vázrajt alapján a Budapest III. kerület 19916/13 hrsz.-ú ingatlan megosztva 19916/14-19 hrsz.-ú ingatlanokra.

2.3 A földterület és az ingatlan jellemzői

Övezeti besorolás:	Kész szerint (jelenleg): Gksz-2/SZ-4z
	Kész szerint (övezetmódosítás után): Gksz-2/SZ-3z
	TSZT szerinti: Gksz-2

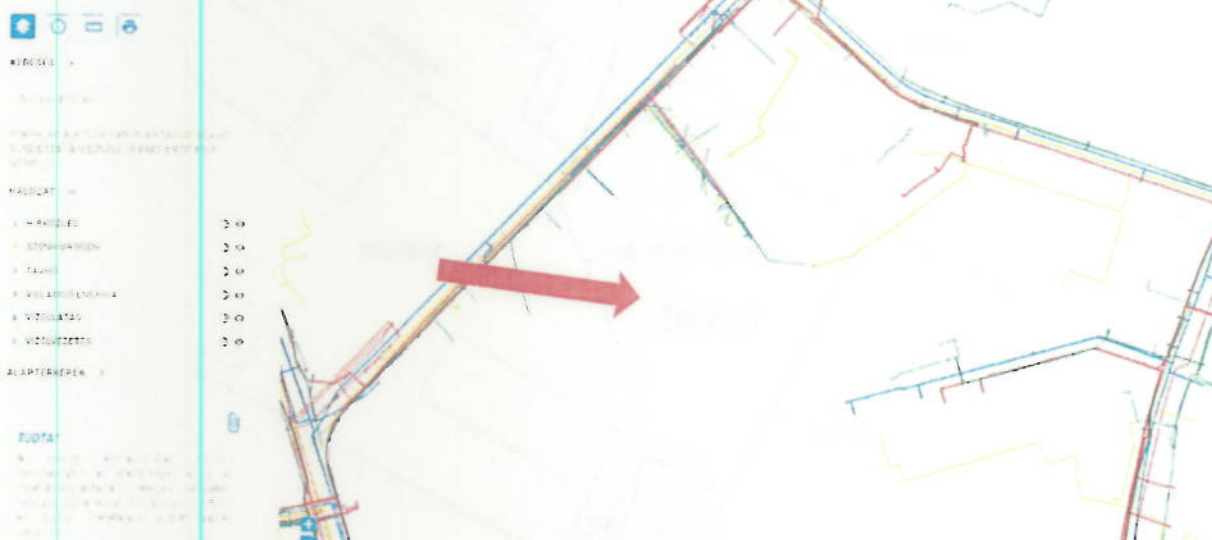
A kerületi Önkormányzat Főépítész Irodájával történt egyeztetés alapján, az **ÓBÉSZ**-től eltérően az abban szereplő Gksz-2/SZ-4z övezeti besorolás helyett a vagyonértékeléskor a Gksz-2/SZ-3z jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezetbe sorolt előírásokat vettük figyelembe. Az ingatlanrész értékesítése övezetmódosítással egybekötött adásvétellel fog történni.



Földterület kimutatás

Helyrajzi szám	Alapterület	Tulajdoni hányad	Értékelt terület	Övezeti besorolás (KÉSZ szerint övezetmódosítás után)	Max. beépíthetősége	Szinterületi mutató
19916/19	23 156 m ²	1/1	1 224 m ²	Gksz-2/SZ-3z	35%	1,5 m ² /m ²
Teljes terület:	23 156 m ²		1 224 m ²			

Beépítettség:	a vizsgált ingatlanrészre a szomszéd 19933/4 hrsz -ú telken lévő épület egy része átnyúlik.
Telek alakja:	szabálytalan sokszög alakú
Domborzat:	sík terület
Kert, növényzet:	a telekrész füves terület, az átnyúló felépítmény körül fém- és egyéb hulladékok találhatóak.
Kerítés:	a telekrész a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú ingatlanhoz kerített. A jelenlegi kerítés kismértékű módosítása lesz szükséges az esetleges adásvétel során.
Megközelíthetőség	a telekrésznek önálló közterületi kapcsolata nincsen, megközelíthetősége a szomszédos 19933/4 hrsz.-ú telken keresztül lehetséges, a Pomázi köz felől.
Közművek	A Pomázi úton az összes közmű rendelkezésre áll, viszont az értékelt telekrészhez közel a Pomázi köz útszakasza található, melyen csak a víz, villany és gáz közművek találhatóak.



2.4 SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> főútvonal közelében való elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> rendezetlen jogi helyzet szabálytalan alakú telek közművek kiépítése szükséges szomszéd által elkerített és hasznosított idegen tulajdonú felépítménnyel részben beépített nincs közterületi kapcsolata önállóan nem beépíthető

Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> szomszéd telek tulajdonosa részére történő értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> az ingatlan környezetében talajszennyezettségről van információnk

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. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-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 értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 ingatlan részenkénti 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos 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.

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás 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 pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előírni, 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
 - Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

Maradványelvű értékelés

Ez a módszer egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen vagyonértékelésben a forgalmi érték meghatározásnál a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

4.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhez hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk a beépítetlen telek területére eső fajlagos értéket, melyet a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az értékelésünk során figyelembe vett szempontok: jogi jelleg, a kerületen belüli elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, parkolási lehetőség, a telek mérete, alakja, domborzata, infrastruktúra- közmű-ellátottság, közterületi kapcsolata, az övezeti besorolás, a beépíthetőség mértéke, az esetleges környezetvédelmi károk és a beépítettség.

A telek az ÓÉÉSZ szerint a Gksz-2/SZ-4z jelű övezetbe tartozik. Mivel a két, egymás mellett fekvő telek jelenleg eltérő övezetbe tartozik, ezért az adásvétel megvalósításához övezetmódosításra van szükség. A kerületi Önkormányzat Főépítész Irodájával történt egyeztetés alapján, az övezetmódosítás folyamatban van, ami szerint a kijelölt telekrész Gksz-2/SZ-3z övezetbe fog tartozni. A telekrészt ennek megfelelően értékeltük.

A korrekciókat követően kiszámítottuk a korigált fajlagos értékek számtani átlagát, majd -50% korigáltuk az így kapott értéket korlátozott (kötött vevős) értékesíthetősége miatt. Számítási táblázatunkat a következő oldalon mutatjuk be:

A telek ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	III ker. Bécsi út 357 Hrsz.: 19916/19	III ker. Kaszásdűlő-Filaborgát	III ker. Bécsi út 308	III ker. Bécsi út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2019 február	2019 február	2019 február
Adat forrása		ingatlan.com/23218411	ingatlan.com/26939403	ingatlan.com/24926078
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálattal nettó ár		220 000 000 Ft	295 000 000 Ft	85 000 000 Ft
Kínálati/miatt korrigált ár	kinálattal korrekció mértéke -10%	198 000 000 Ft	265 500 000 Ft	76 500 000 Ft
Telek terület	1 224 m ²	3 608 m ²	3 990 m ²	1 874 m ²
Fajlagos ár		54 878 Ft/m ²	66 541 Ft/m ²	40 822 Ft/m ²
Szöveges leírás	Szabályos alakú, Gksz-2/SZ-3z övezetben építési telek egy része, közművek a Pomázi köz felől elérhetőek.	MZ-III/4 munkahelyi övezetben üres építési telek, összes közmű rendelkezésre áll.	VI-2/SZ-3 övezetben lévő telek, melyre vegyes funkciójú ingatlan (cégház, iroda, bemutatóterem) építése megengedett. Lakás csak a 2., 3., 4. emeletre építhető.	I-III-H/1 intézményi övezetben üres, háromszög alakú építési saroktelek, összes közmű rendelkezésre áll.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Töröklő	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-3%	0%	0%
Közelkedés	jelenleg nem megközelíthető közterületről	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-20%	-10%
Parkolási lehetőség	jelenleg nem megoldott	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-3%	-3%	-3%
Telek alakzat, domborzat	szabálytalan, sík	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-3%	-3%	-3%
Telek méret	1 224 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	5%	1%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közművek a Pomázi köz felől	összközműves	hasonló	összközműves
Korrekció		-5%	0%	-5%
Övezeti besorolás	Gksz-2/SZ-3z	MZ-III/4	VI-2/SZ-3	I-III-H/1
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	max. beép. 35%, színszer. m.: 1,35 m ² /m ²	hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	10%
Környezetvédelmi kár	talajszennyezettség lehetséges veszélye (1)	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%
Beépítettség	idegen használat (2)	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-25%	-25%	-25%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-54%	-56%	-45%
Korrigált fajlagos ár	25 658 Ft/m ²	25 244 Ft/m ²	29 278 Ft/m ²	22 452 Ft/m ²
Kötött vevős (3)	-50%			
Korrigált fajlagos telekár	12 829 Ft/m ²			
Korrigált ár	15 702 711 Ft	fajlagos m ² ár x telek alapterület:		
A telek nettó forgalmi értéke, kerekítve:			15 700 000 Ft	
Megjegyzések:				
(1) A megosztás előző 19916/13 hrsz. -ú ingatlanról 2012-ben készült környezetvédelmi állapotfelméréssel szemben az értékelt ingatlanrész közelében végzett OT-22 számú mérés eredménye a vonatkozó rendelet "B" szennyezettségi határértékét túllépte.				
(2) Jóljaq rendezetlen, mivel az értékelt telekrészre a szomszédos 1993/4 hrsz. -ú ingatlan tulajdonosa ráépített, a telekrész elkerítette és használja.				
c				

5. Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest III., Bécsi út 357. szám alatti, 19916/19 hrsz.-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1 224 m² nagyságú részének értékelését a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

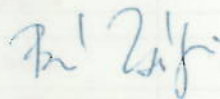
Az értékelés megállapításai, eredményei:

Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke,
kerekítve: **15 700 000 Ft + áfa**
azaz Tizenötmillió-hétszázézer forint + áfa

Az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke,
kerekítve: **12 800 Ft/m² + áfa**
azaz Tizenkettőezer-nyolcszáz forint/m² + áfa

Budapest, 2019. február 28.

Budapest Fővárosi Vagyontételező Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015



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



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

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 vagyonerőtelés 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 vagyonerőtelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 vagyonerőtelő 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, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, 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 hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben 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 XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 52 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megjelenítés szám: 8000004/584376/2018

2018. 12. 04

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 53

Beltérület 19916/19 helyrajzi szám

"címkepecs alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m ²	kat. jöv. k.Éill	alorészlet adatak ter. kat. jöv
				ha m ² k.Éill

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94932/1/2018/19.04.27

jogcím: eredeti felvétel

jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 107. §. 157832/1/2001/91.09.21

jogcím: csere 39219/1/2009/09.01.19

jogcím: megosztás 174327/2/2012/12.10.03

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖKOPRANYSZAI

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 94932/1/2018/19.04.27

- a T-00000 számú változási vázrajz alapján a Budapest III. kerület 19916/13 hrsz-ú ingatlan megosztva 19916/14-19 hrsz-ú ingatlanokra.

TULAJDONILAP 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Badatoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.12.04 11:49:37

Helyrajzi szám: BUDAPEST III KER. behatárolt 19916/19

Megrendelés szám: 9000/16572/2018

Méretarány: 1 : 2000



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

Változási vázrajz

GEO-DICT Mérnök Iroda Rt.

1109 Budapest, Árpád u. 29.

Ár: 249.000,- Ft

41-2-2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 19916/13 helyrajzi számu földhivatali anyagszámozott

sterilizálva: 1.2000

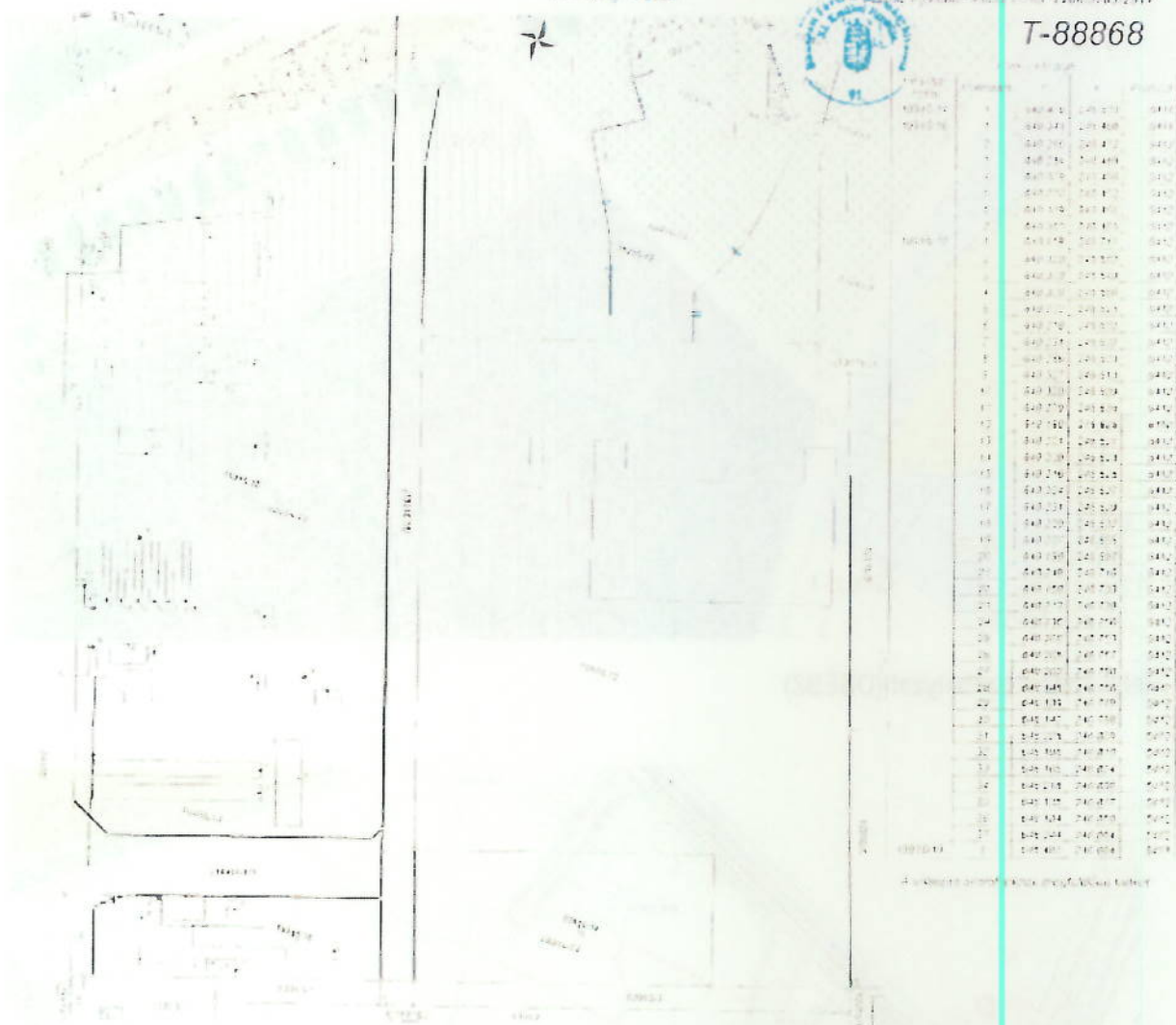
Budapest III. kerület

hatóság

város

T-88868

Budapesti Közföldhivatal Budapesti igazgatóság: 7266-3763/2517



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hely	Azonosító	Terület		Hely	Azonosító	Terület		Működési mód	Működési mód	Működési mód	Működési mód
		számsz.	AK			számsz.	AK				
1045/1	Kürtü létesítmény	13 73,8	0,00	1045/14	Kürtü létesítmény	0,388	0,00				
				1045/15	Kürtü létesítmény	0,724	0,00				
				1045/16	Kürtü létesítmény	0,480	0,00				
				1045/17	Kürtü létesítmény	0,396	0,00				
				1045/18	Kürtü létesítmény	0,026	0,00				
1045/19	Kürtü létesítmény	10 78,6	0,00	1045/19	Kürtü létesítmény	0,310	0,00				
				1045/20	Kürtü létesítmény	0,728	0,00				

Dátum: 2017.01.10. 9:00 óra. Vázrajz a 495/2013. évi módosított 495/2013. évi földhivatali anyagszámozott vázrajz alapján készült.

GEO-DICT Rt.
 1109 Budapest, Árpád u. 29. (a térkép balra)
 Tel.: 06 30 564 4000 (a térkép balra)
 Fax: 06 30 564 4001 (a térkép balra)
 E-mail: info@geodict.hu (a térkép balra)

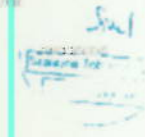
Uros Túr
 1045 Budapest, Uros Túr utca 1/A. (a térkép jobb oldalon)
 Tel.: 06 30 678 8888 (a térkép jobb oldalon)
 Fax: 06 30 678 8889 (a térkép jobb oldalon)
 E-mail: info@uros-tur.hu (a térkép jobb oldalon)

E vázrajz módosítását a Budapesti Közföldhivatal igazgatósága a 495/2013. évi módosított 495/2013. évi földhivatali anyagszámozott vázrajz alapján készült.

Uros Túr
 1045 Budapest, Uros Túr utca 1/A.
 Tel.: 06 30 678 8888
 Fax: 06 30 678 8889
 E-mail: info@uros-tur.hu

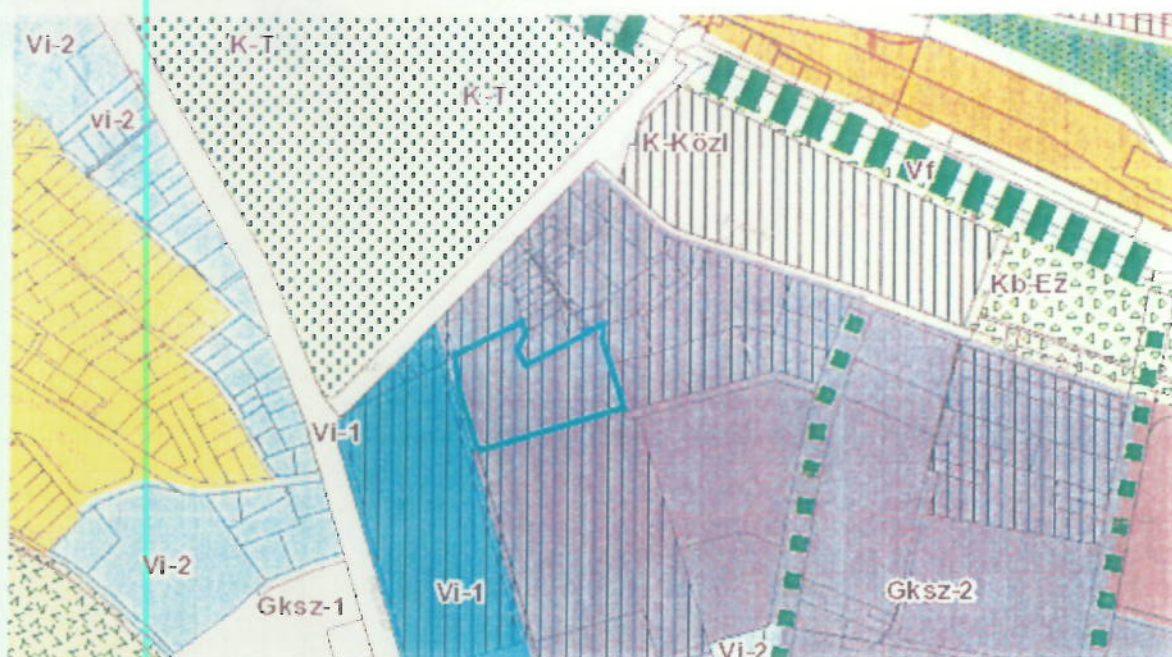
A vázrajz a terület használatának megnevezését tartalmazó vázrajz alapján készült. A vázrajz a terület használatának megnevezését tartalmazó vázrajz alapján készült.

Budapesti Közföldhivatal igazgatóság
 1051 Budapest, Fehérvári út 80. sz. 1/A. (a térkép jobb oldalon)
 Tel.: 06 1 449 2000 (a térkép jobb oldalon)
 Fax: 06 1 449 2001 (a térkép jobb oldalon)
 E-mail: info@kof.hu (a térkép jobb oldalon)



Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Helyi építési szabályzat (ÓBÉSZ)



XIII. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLETEK

78. A Gip, a Gksz-1 és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános rendelkezései

197. § (1) A Gksz-1 jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, általában szabadon álló beépítéssel, melyek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Gksz-2 jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően termelési, raktározási, logisztikai gazdasági területek, valamint a városüzemeltetés termelési és raktározási területei, melyek általában szabadon álló beépítéssel, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A Gip-E jelű gazdasági terület építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően energiatermelési tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (4) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) a Gksz-1, Gksz-2 és a Gip-E jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 198-201. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 202.-211. §-sal és
 - b) a 2. melléklet 14. és 15. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (5) Amennyiben a Szabályozási terv, vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (6) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (7) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (8) A 2. melléklet 14.-15. táblázatában szereplő – kizárólag parkolás céljára alkalmazható – parkolási szintterületi mutató értéke (SZTM_p) az FRSZ 4.§ (2) bekezdés a) pont szerinti „bsá” érték alapján került rögzítésre. A 2. mellékletben 14.-15. táblázatában rögzített általános szintterületi mutató (SZTM_ó) és a parkolási szintterületi mutató (SZTM_p) alapján létesíthető általános és parkolási szintterület együtt felel meg az FRSZ-ben meghatározott értékeknek.
198. § (1) Épület, telephely és egyéb építmény – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- kereskedelmi (kis- és nagykereskedelem), szolgáltató,
 - raktározási, (épületben, szabadterben, telephelyként),
 - javító-, szerelő és egyéb közhasználatú szolgáltató,
 - iroda – saját tevékenységhez, vagy önálló irodaházként –,
 - igazgatási,
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - védőtávolságot nem igénylő üzemi,
 - kisipari, kézműipari,
 - vendéglátó,
 - sport,
 - bemutató, kiállítás, valamint
 - az ott dolgozók számára
 - nem kereskedelmi szállás jellegű,
 - felnőtteknek,
 - a duális oktatás keretében nem felnőtt szakképzési oktatási,
 - nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi,
 - parkolási (önálló parkolóház, mélygarázs), valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a következő rendeltetések feltételhez kötötten létesíthetők:
- a) lakásrendeltetés kizárólag szolgálati lakásként – és csak a tulajdonos, vagy a használo számára –,
 - b) hitéleti, nevelési, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés akkor létesíthető, ha az építési övezet lehetővé teszi és
 - ba) ha ezek a rendeltetések a területen lévő elsődleges rendeltetést, vagy a területet használokat szolgálják, vagy
 - bb) ha a terület elsődleges rendeltetése ezeket a rendeltetéseket nem zavarja,
 - c) ha az építési övezet azt lehetővé teszi, akkor létesíthető
 - ca) kereskedelmi szállás jellegű épület, valamint
 - cb) önálló vagy más rendeltetésű épületben üzemanyagotöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó)
 - cc) önálló autómosó.
- (3) Nem létesíthető
- a) a lakóépület, vagy a (2) bekezdés a) pontja kivételével lakás,
 - b) környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetésű üzem, telephely, és nem folytatható ilyen tevékenység.
- (4) A telken belül nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakóközli.
- (5) A jelen Rendelet hatálybalépésének megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, és maximum a meglévő beépítésbe beszámítót alapterület 25 %-os mértékéig megengedett.
- (6) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) több főépület helyezhető el,
 - b) kiszolgáló épület létesíthető.
- (7) Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-beosztalozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekerény,
 - e) síló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

199. §

- (1) Amennyiben a 24. § (2) bekezdésben meghatározott zöldtető az épület tartószerkezetén műszaki okok miatt nem alakítható ki részben vagy egészben, a telek területén az előírt zöldtető hiányzó méretével azonos méretű, intenzíven fásított zöldfelület alakítandó ki, a meglévő fák figyelmen kívül hagyásával. Az így kialakított zöldfelület beszámítható az előírt legkisebb zöldfelületi arányba.
- (2) Szabadonálló beépítésű építési övezetben az oldal- és hátsókerkben
- a) 3000 négyzetméternél kisebb területet és 50 méter telekszélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter széles,
 - b) 3000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telek esetében legalább 5 méter széles,
 - c) 1 hektárt meghaladó telek esetében legalább 10 méter széles
- zöldsáv céljára kialakított területet kell kialakítani, amelyek legalább 2/3-a – az oldal- és hátsókerk területén külön-külön számolva – zöldfelület, vagy fásított terület kell, hogy legyen.
- (3) Az (1) bekezdés alapján kialakítandó zöldfelület és az építési övezethez tartozó 2. mellékletben a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány alapján biztosítandó zöldfelület közül a nagyobb értéket adót kell betartani.
- (4) Amennyiben a telephely és a beépítés kialakult jellemzői miatt a zöldfelület kialakítására utólag nincs már mód, az új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén a 24. § (3) bekezdése szerinti zöldfelületi kedvezmény akkor is alkalmazható, ha a 2. melléklet 15. táblázat azt külön nem tartalmazza. Ez esetben
- a) a telek legkisebb előírt zöldfelületi mértéke legfeljebb 20 %-ra csökkenthető, és
 - b) a kedvezményen csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület
 - ba) területén kívül telepített, fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók, vagy

- bb) a területén belül telepített, a 24. § (3) bekezdés b) pont szerint számolt fák kötszeresének megfelelő fásítás számítható be.
- (5) Amennyiben a telek kialakult beépítés miatti zöldfelületi aránya az előirtnál kisebb, akkor új épület csak akkor helyezhető el, ha
- a telek már meglévő kialakult zöldfelületi aránya a telek területén összességében nem csökken, és
 - az új épület alapterületéhez viszonyítva az építési övezetben előírt zöldfelületi arálynak megfelelő területű zöldfelület kerül kialakításra legalább a telekre előírt minimális zöldfelület eléréséig.
- (6) Az előírt méretű előkertben és a telek legalább 20 méteres kösterület felőli szájában szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a kertészeti termékek árubemutatóját. Az építési helyen belüli szabadtéri raktározást növényzettel kell takarni.
- (7) A telek kösterület felőli, minimum 30 méteres szájában az épület homlokzatmagassága a kösterület felőli legalább 10 méteres épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 méternél, a (7) bekezdés szerinti porta kivételével.
- (8) A 26. § szerint az előkertben elhelyezhető portaépület alapterülete nem haladhatja meg az 30 m^2 -t és 3,5 legmagasabb pont.
200. § (1) Az övezetek területén nem megengedett a telken folytatott tevékenységgel összeüggő, szálló porral járó ömlesztett anyag szabadtéri vagy nyílt deponálása.
- (2) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 méterre lévő új üzemi létesítményben, telephelyen
- tűz-, robbanás- vagy fertőzésvesztővel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
 - mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
 - veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható.
- (3) Nem létesíthető
- Gép-E/SZ építési övezet kivételével 50 MW-tól nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés,
 - ipari- és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékokra vonatkozó jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely – a lakossági célú gyűjtőhely kivételével -, vagy
 - nyílt- vagy szabadtéri kommunális és nem kommunális hulladékkezelő, vagy hulladéklerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív).
- (4) Lakóterület telekhatárától, vagy lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 méteren belül nem szabad létesíteni
- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyag-töltő állomás be- és kihalóját,
 - nem zárt anyagtároló deponiát,
 - telephely be- és kijáratát,
 - veszélyes hulladék átmeneti tárolására szolgáló építményt.
201. § (1) A gépjárművek telken belüli elhelyezése során – ha az építési övezet előírása másként nem rendelkezik –
- a telken belüli személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható, és
 - a teherforgalom és a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek számára felszíni parkoló alakítható ki,
 - a főforgalmi út menti telekszámban az a)-b) pont szerinti felszíni parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-áig helyezhető el,
 - 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén az a)-b) pont szerinti felszíni parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell,
 - kiszolgáló épületként szorgalmazás nem létesíthető.
- (2) Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha
- annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 250 méternél nagyobb, és
 - az építési övezet előírása nem tiltja.
- (3) A kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetéseszerű használatát.

81. A Gksz-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

208. § (1) A **Gksz-2/SZ** jelű építési övezetek területén az építési övezetekben a beépítési mód szabadonálló.
209. § (1) A **Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/SZ-3** jelű építési övezetek területén az általános övezeti előírásokon túl részletes előírások nem szabályoznak.
- (2) A **Gksz-2/SZ-4** jelű építési övezet területén
- a) az előkert mérete 8,0 méter;
 - b) az oldalkert a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter.
- (3) A **Gksz-2/SZ-5** építési övezetben 30 méternél szélesebb telek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,0 méter.
- (4) A **Gksz-2/SZ-6** területének a közigazgatási határtól mért 200 méteres sávjában épület nem létesíthető.
- (5) A **Gksz-2/SZIK-1**, és a **Gksz-2/SZIK-2** jelű építési övezet területén a telek 20 méter szélességnél kisebb szélesség és 1200 négyzetméternél kisebb telekterület esetén ikresen is beépíthető.
- (6) A **Gksz-2/SZ-1z, Gksz-2/SZ-2z, Gksz-2/SZ-3z, Gksz-2/SZ-4z** és a **Gksz-2/SZ-5z** jelű építési övezetben, a hőszigetelés csökkentése érdekében
- a) a 2. melléklet 15. táblázat szerinti zöldfelületi kedvezmény alkalmazása esetén a 24. § (4) bekezdés alkalmazása tekintetében a fák darabszámába kizárólag a kedvezménytel csökkentett legkisebb zöldfelületi arányoknak megfelelő méretű zöldfelület területén kívül telepített fák és a fásított parkolóban ültetett fák számíthatók be;
 - b) 1000 m² feletti új épület beépített területének legalább felén zöldtetőt kell kialakítani;
 - c) A **Gksz-2/SZ-2z** építési övezetben
 - ca) 30 méternél keskenyebb telek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m
 - cb) 30 méteres és annál szélesebb telek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 16 méter.
- (7) A **Gksz-2/SZIK-1**, a **Gksz-2/SZ-2z** és a **Gksz-2/SZ-5z** jelű építési övezetekben a Kunigunda utca és az Áldomás utca között a távvezeték miatt magassági korlátozás van érvényben.

2. MELLÉKLET															Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok															15.			16.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	JJ	JK	JL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	YQ	YR	YS	YT	YU	YV	YW	YX	YZ	ZA	ZB	ZC	ZD	ZE	ZF	ZG	ZH	ZI	ZJ	ZK	ZL	ZM	ZN	ZO	ZP	ZQ	ZR	ZS	ZT	ZU	ZV	ZW	ZX	ZY	ZZ

Képek



Pomázi út



Pomázi köz (melyről a telekrész megközelíthető)



Az elkerített telekrész



A telekrészre átnyúló idegen tulajdonú felépítmény és a természetben lévő telekhatár



Az elkerített telekrész a Bécsi út felől megközelítve



A Pomázi út felőli és a Bécsi út felőli bejáratok a 19916/19 hrsz.-ú telekre

