

Az értékelés azonosítója: F/18/Ú/241

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest III. ker., Bécsi út 21731/1 hrsz.-ú,
kivett közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozásra kerülő földterületekről.

Budapest, 2018. november 8.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 23 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása	9
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	11
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	12
MELLÉKLETEK.....	14
Tulajdoni lap	15
A T-85973 változási vázrajz részlet (2012).....	17
A T-87856 változási vázrajz részlet (2015).....	18
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás	19
Képek	23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest III. ker., Bécsi út 21731/1 hrsz.-ú** ingatlan kivett közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozásra kerülő földterületek forgalmi értékének meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018. november 8.
Az értékelés célja:	az ingatlanból kiszabályozásra kerülő 12 m ² + 65 m ² földterület forgalmi értékének meghatározása
Helyszíni szemle időpontja:	2018. november 8.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	közút mentén nyílt árok és füves, bokros terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest III., belterület 21731/1 hrsz. .
Az ingatlan helyrajzi száma:	21731/1
Telek területe:	Teljes: 26 003 m ² Értékelt: 12 m ² + 65 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Értékelt ingatlan(rész):	26 003 m ² földterületből kiszabályozásra kerülő területek: 12 m² a 21860/3 hrsz.-ú ingatlanhoz lesz csatolva 65 m² a 21860/4 hrsz.-ú ingatlanhoz lesz csatolva

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 65 m² földterület forgalmi értéke, kerekítve:	1 160 000 Ft, azaz Egymillióegyszázhatvanezer forint
---	---

A 65 m ² földterület fajlagos forgalmi értéke:	17 800 Ft/m ² , azaz Tizenhétézernyolcszáz forint/m ²
---	--

A 12 m² földterület forgalmi értéke, kerekítve:	214 000 Ft, azaz Kettőszáztizennégyezer forint
---	---

A 12 m ² földterület fajlagos forgalmi értéke:	17 800 Ft/m ² , azaz Tizenhétézernyolcszáz forint/m ²
---	--

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

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Bécsi út közterületéből kiszabályozásra kerülő, magántulajdonú telkekhez csatolandó, az úttal párhuzamosan elhelyezkedő teleksávok forgalmi értékének meghatározása. A 21731/1 hrsz.-ú ingatlanból összesen 77 m² nagyságú területet fognak a szomszédos 21860/3 és 21/860/4 hrsz.-ú ingatlanokhoz csatolni.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. A számítások során az 1 négyzetméterre vonatkozó fajlagos négyzetméterárat határoztuk meg. Az így kapott értéket külön-külön beszoroztuk a kiszabályozott földterületek méretével.

Az értékelt telekrész természetben a Bécsi út mentén található nyílt árok és rézsüs terület, mely önmagában nem beépíthető. Az értékelés során figyelembe vettük az értékelt földterületek méretét, hasznosíthatóságát és korlátozott (kötött vevős) értékesíthetőségét.

Budapest, 2018. november 8.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

2.



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

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanból kiszabályozásra kerülő földterületek forgalmi értékének meghatározásával, a tulajdonviszonyok rendezése érdekében. A változási vázrajz alapján a 12 m²-es területet a 21860/3 hrsz.-ú, a 65 m²-es területet a 21860/4 hrsz.-ú ingatlanokhoz fogják csatolni.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

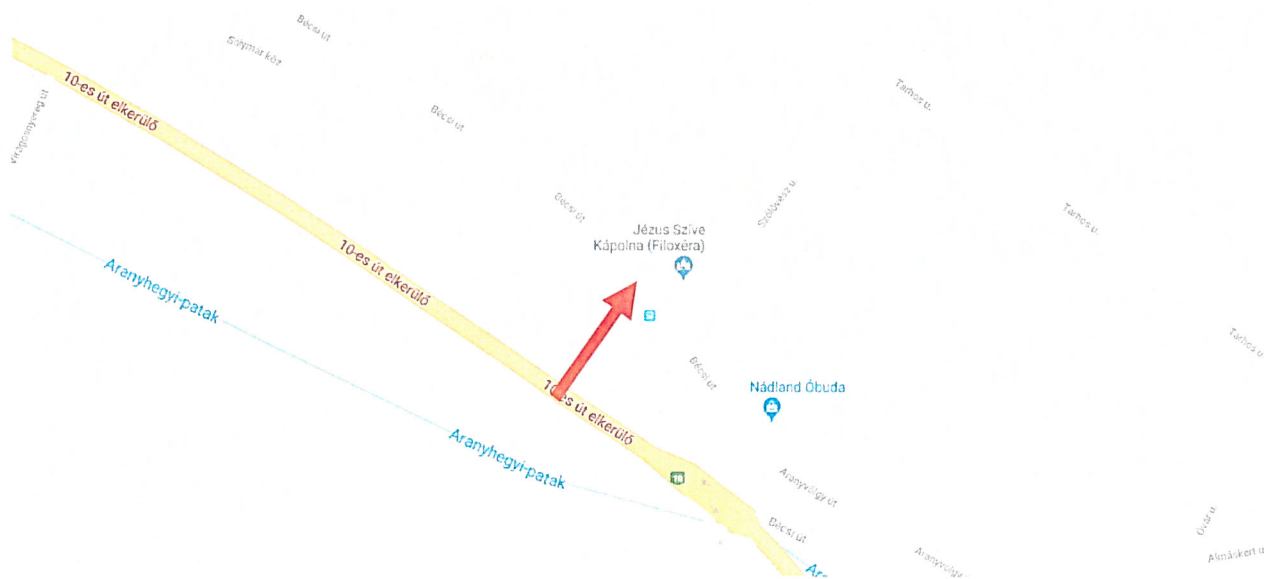
Tulajdoni lapot, változási vázrajzokat.

Helyszíni szemle:

2018. november 8-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsítő adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet



A kiszabályozott ingatlanrészek Budapest határában, Örömhöz közel, a Bécsi úttal párhuzamos elhelyezkedésűek. Közvetlen környezetükben lakóövezeti telkek, közlekedési-, erdő és véderdő övezeti besorolású területek helyezkednek el.

A 21731/1 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan tulajdoni lapján több vezetékjog, valamint szolgálmi jog került bejegyzésre.

A változási vázrajz szerint a vizsgált ingatlanrészek a lakóövezeti telkekhez hozzácsatolásra kerülő, közterület felőli 12 m² és 65 m² nagyságú területek. A 21860/3 hrsz.-ú telekhez tartozó nyél a szomszédos ingatlanok felől közelíthető csak meg, mert a Bécsi út felől jelentős a szintkülönbség, valamint az út felől a terület elbűrjázott növényzettel benőtt.

A T-87856 számú változási vázrajz szerint az ingatlanrészekben földgáz elosztó vezeték húzódik.

Megközelítése: Az ingatlanrészek busszal, vonattal, gépkocsival, illetve gyalog is megközelíthetők.

Parkolás: a Bécsi út ezen szakaszát szalagkorlát szegélyezi, parkolási lehetőség és gyalogos járda nincs kialakítva. A 21860/3 hrsz. ingatlanra történő bejutásra jelenleg a 21731/1 hrsz.-ú ingatlanra jegyzett szolgalmi jog ad lehetőséget. A nyeles telek önálló megközelítése érdekében van szükség az értékelt 12 m² nagyságú telekrészre, ahol az új tulajdonos kertkapu építését tervezi. A 21860/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vélhetően növelni szeretné az előkert méretét a kerítés és kertkapu előrébb hozásával.

Egyéb: Infrastrukturális ellátottsága közepes, mert a lakosság alapvető igényét kielégítő üzletek, illetve szolgáltató egységek kb. 500-1000 m-en belül találhatóak.

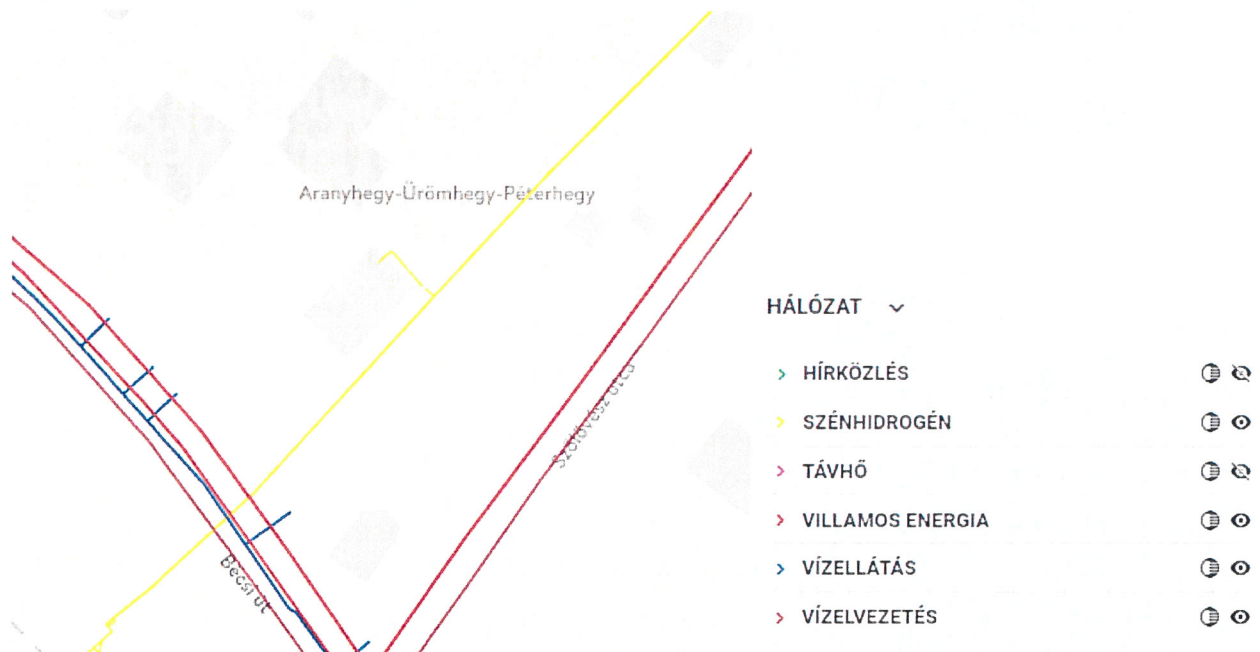
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III. ker., Bécsi út 417. és 419. számú ingatlanok előtti területek
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest III., belterület 21731/1 hrsz .
Helyrajzi száma:	21731/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett közterület
Funkció a valóságban:	közút mentén nyílt árok és füves, bokros terület
Telek alapterülete:	Teljes: 26 003 m ² Értékelt: 12 m ² + 65 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Szolgalmi jog, jogosult MATÁV Rt. Budapesti Igazgatósága. Vezetékjog, jogosult: Budapesti Elmű Rt. Vezetékjog 2 624 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 1 497 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 32 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. A K-84757 számú térrajz alapján kialakítva a 21731 hrsz.-ú ingatlan megosztása során. Telekalakítás eljárás megindítása.

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	kiszabályozásra kerülő telekrészek; üres, beépítetlen területek
Telek alakja:	szabályos téglalap
Domborzat:	A 21860/3 hrsz.-ú ingatlan nyeles része lejtős, valamint a nyél Bécsi úti kapcsolatánál jelentős szintkülönbség van.
Növényzet:	A 21860/3 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó 12 m ² földterület gazos, rendezetlen.
Kerítés:	A 21860/4 hrsz.-ú ingatlan vélhetően az eredeti telekhatáron tömörlábazatú kerítéssel rendelkezik és gépkocsi behajtóval. A 21860/3 hrsz.-ú ingatlannál a 21862 hrsz.-ú ingatlan felől drótfonatos és fa kerítés található.
Közművek:	utcában, ld. alábbi közműterképen



Egyéb (az ingatlanrész szöveges bemutatása):

Az értékelt ingatlanrész természetben a Bécsi út mentén található, szalagkorláttal szegélyezett nyílt árok és rézsüs terület.

A valóságban a szomszédos 21860/4 hrsz.-ú ingatlan kapuja előtti terület, valamint a 21860/3 hrsz.-ú ingatlan teleknyúlványának Bécsi úti kapcsolata található az ingatlanrészen.



Földterület kimutatás

Hrsz.	Szabályozás előtti alapterület (m ²)	Szabályozás utáni alapterület (m ²)	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató m ² /m ²
21860/3	801 m ²	1047 m ²	12 m ²	Lke-2/SZ-IK-3	15-20%	0,4
21860/4	968 m ²	906 m ²	65 m ²	Lke-2/SZ-IK-4	15-20%	0,4
21731/1	26003 m²	25926 m²	77 m²	Lke-2/SZ-IK-1	15-20%	0,4

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • változási vázrajzon bejelölt földgáz vezeték az ingatlanokon keresztül halad • a 21860/3 hrsz.-ú ingatlan gépjárművel történő megközelítése jelenleg nem megoldott
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • szomszédos ingatlanok tulajdonosainak történő értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • az értékelt telekrészek önmagukban nem beépíthetők

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

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

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

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

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

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

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

5. 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
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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 bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

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

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanrészek forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk úgy, hogy a számítások során megállapítottuk az 1 négyzetméterre vonatkozó fajlagos négyzetméter árat. Az így kapott értéket külön-külön beszoroztuk a kiszabályozott földterületek méretével.

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelt földterületek méretét, hasznosíthatóságát és korlátozott értékesíthetőségének lehetőségét a következő táblázat szerint:

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Bp., III. ker., Ürömhegy, Bécsi út 417-419. előm, 21731/1 hrsz.-ú ingatlanrész	Bp., III. ker. Bécsi út 441. 21947/1 hrsz.	Bp., III. ker., Ürömhegy, Bécsi út-Vörösvári út kereszteződéstől nem messze	Bp., III. ker., Ürömhegy, Bécsi úton az Újvár utca közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018. november	2018. november	2018. november
Adat forrása		ingatlan.com/26535723	ingatlan.com/27442149	ingatlan.com/27839720
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár (Ft)		34 000 000 Ft	55 500 000 Ft	75 000 000 Ft
Kínálati miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	30 600 000 Ft	49 950 000 Ft	67 500 000 Ft
Telek terület (m²)	1 m²	1117 m²	1564 m²	3443 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		27 395	31 937	19 605
Szöveges leírás	A 21731/1 hrsz.-ú ingatlan Lke-2/SZ-IK-1 övezetbe eső része, mely a valóságban a Bécsi út mentén húzódó nyit árok és részű.	Hosszú, keskeny, téglalap alakú, enyhén lejtős, kerített, panorámás telek. Lke-2/SZ-IK-1 övezetben, építési engedély már lejárt.	Lejtős, panorámás, beépítetlen, nyelés telek. Lakóövezetben található, 15% beépíthetőségű.	Osztatlan közös tulajdonban lévő, lejtős, lakóövezeti telek Lke-2/SZ-IK-1 övezetben.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	osztatlan közös tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Ürömhegy	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	téglalap alakú, enyhén lejtős, részben kerített	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Infrastruktúra	víz villany csatorna	víz villany	közmű nélküli	víz villany
Korrekció		2%	6%	2%
Panoráma	nincs	van	van	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Bontandó épület	nincs	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Földgáz elosztó vezeték	van	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-8%	-19%	2%
Korrigált fajlagos ár	23 690 Ft/m ²	25 203 Ft/m ²	25 869 Ft/m ²	19 997 Ft/m ²
Kis mérete miatt nem beépíthető, nem hasznosítható, értékesítése korlátozott (kötött vevős értékesítés):		-25%		
Korrigált fajlagos ár, kerekítve:			17 800 Ft/m²	

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest III. ker., Bécsi út 21731/1 hrsz.-ú** ingatlan kivett közterület megnevezésű ingatlanból kiszabályozásra kerülő földterületek forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Megnevezés	Értékelt telekrész mérete	Fajlagos telekár	Forgalmi érték kerekítve
21860/4 hrsz.-hez csatolandó terület	65 m ²	17 800 Ft/m ²	1 160 000 Ft
21860/3 hrsz.-hez csatolandó terület	12 m ²	17 800 Ft/m ²	214 000 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:	77 m²		1 374 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A 65 m² földterület **forgalmi értéke, kerekítve:** **1 160 000 Ft,**
azaz Egymilliőegyszázhatvanezer forint

A 65 m² földterület fajlagos forgalmi értéke: 17 800 Ft/m²,
azaz Tizenhétezernyolcszáz forint/m²

A 12 m² földterület **forgalmi értéke, kerekítve:** **214 000 Ft,**
azaz Kettőszáztizennégyezer forint

A 12 m² földterület fajlagos forgalmi értéke: 17 800 Ft/m²,
azaz Tizenhétezernyolcszáz forint/m²

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

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

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

Budapest, 2018. november 8.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

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

Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

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

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/530478/2018

2018.11.06

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 54

Belterület 21731/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	szolgáltatás adatokat kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett közterület	0	2.6003	0,000	
---------------------	---	--------	-------	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek. 114298/2/2001/01.07.23
jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÉNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17
Szolgalmi jog
A 40494/1/1999/99.01.19 rangsorában.
jogosult:
név: MÁTÁV RT. BUDAI IGAZGATÓSÁGA
cím : 1051 BUDAPEST Váci utca 34
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17
Vezetékjog
A 60785/3/2005/05.01.31 rangsorában.
jogosult:
név: BUDAPESTI ELMŰ RT.
cím : 1130 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17
Vezetékjog
2624 m2 területre (VMB-47/2010). A 158128/3/2010/10.08.04 rangsorában.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17
Vezetékjog
1497 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-173/2012, A 113693/2/2013/12.10.05 rangsorában.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/530478/2018

2018.11.06

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 21731/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17

Vezetékjog

32 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-190/2012, A 131498/1/2013/12.11.16 rangsorában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/3/2013/12.12.17

- a K-84757 számú térrajz alapján kialakítva a 21731 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 800075/1/2016/16.01.11

törölve határozat: 800075/17/2016/16.08.29

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Nemes Gábor

sz.név: Nemes Gábor

szül. : 1969

a.név : Pénzes Éva Anna

cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Ferenciek tere 7-8. 1/lph. 4/4

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800165/1/2016/16.02.13

Telekalakítási eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

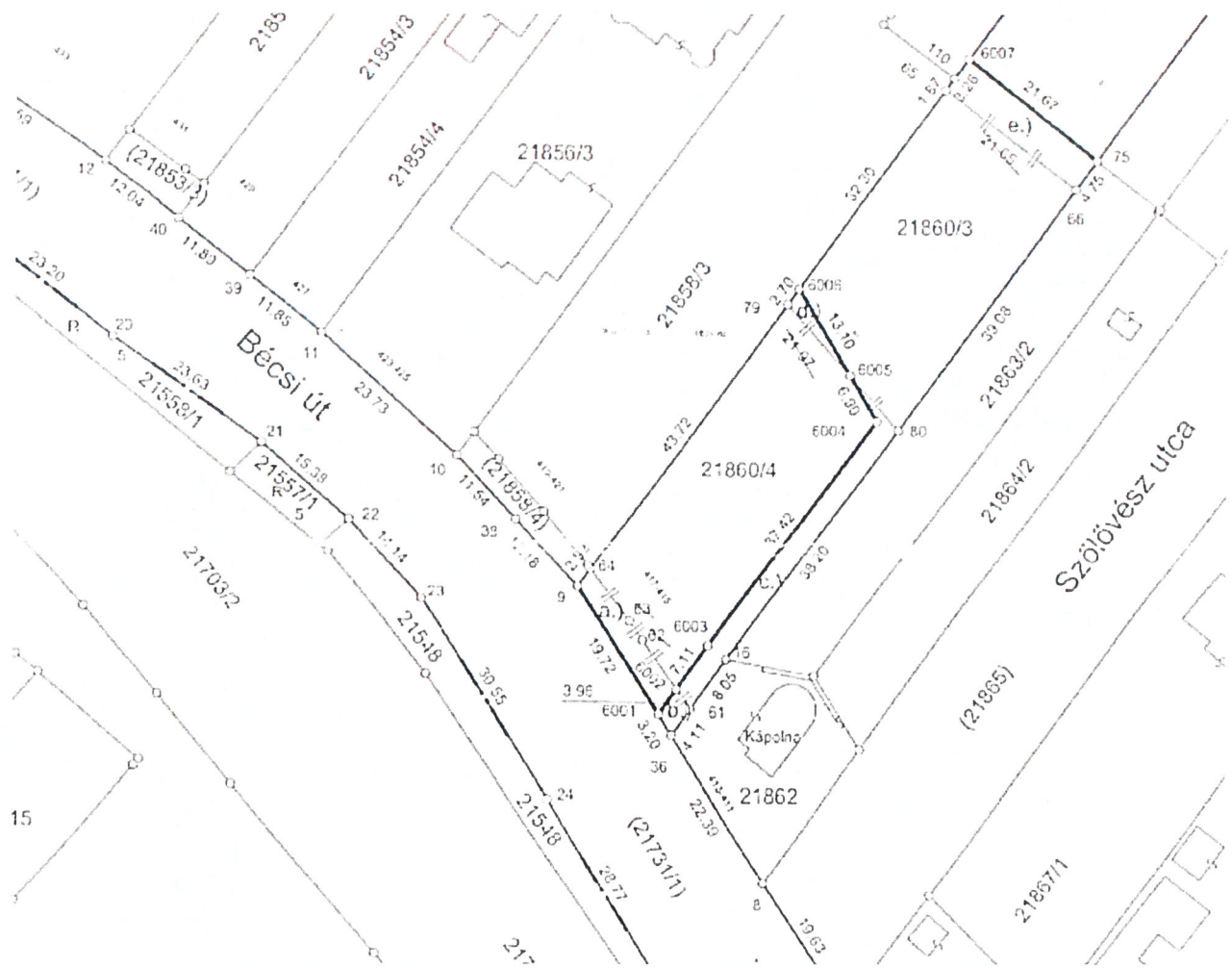
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A T-85973 változási vázrajz részlet (2012)



TERÜLETKIMUTATÁS

I. Változás előtt		II. Változás				III.	IV. Változás után					
HRSZ	terület		El-, hozzáeső terület helyrajzi száma és jele		elesik ha m2		I + II m2	HRSZ	művelés. ág		terület	
	ha	m2	ha	m2	ha	m2			min	megnevezés	ha	m2
(21731/1)	2	6003	a) alatt elesik 21860/4 hrsz-hez, b) alatt elesik 21860/3 hrsz-hez		65	12	25926	(21731/1)		kivett, közterület	2	5926
21860/1		1781	e) alatt elesik 21860/3 hrsz-hez			107	1674	21860/1		kivett lakóház, udvar		1674
21860/3		801	b) alatt hozzájön (21731/1) hrsz-ből, c) alatt hozzájön 21860/4 hrsz-ből, d) alatt elesik 21860/4 hrsz-hez, e) alatt hozzájön 21860/1 hrsz-ből			12 143 16	1047	21860/3		kivett beépítetlen terület		1047
21860/4		963	a) alatt hozzájön (21731/1) hrsz-ből, c) alatt elesik 21860/3 hrsz-hez, d) alatt hozzájön 21860/3 hrsz-ből		143	65 16	906	21860/4		kivett beépítetlen terület		906
Osszesen	2	9553			343	343	29553				2	9553

A T-87856 változási vázrajz részlet (2015)

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2016. November 17.
Aláírás: 240620111242

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
T_87856
(21731/1), 21860/1, 21860/3, 21860/4 hrsz-ű földrészletek telekhatár rendezése

A munkát végző szerv neve:
Munkaszám: 155/2015

Budapest III. ker.
belterület
7206_3653_2015

M = 1 : 1000

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2016. November 17.



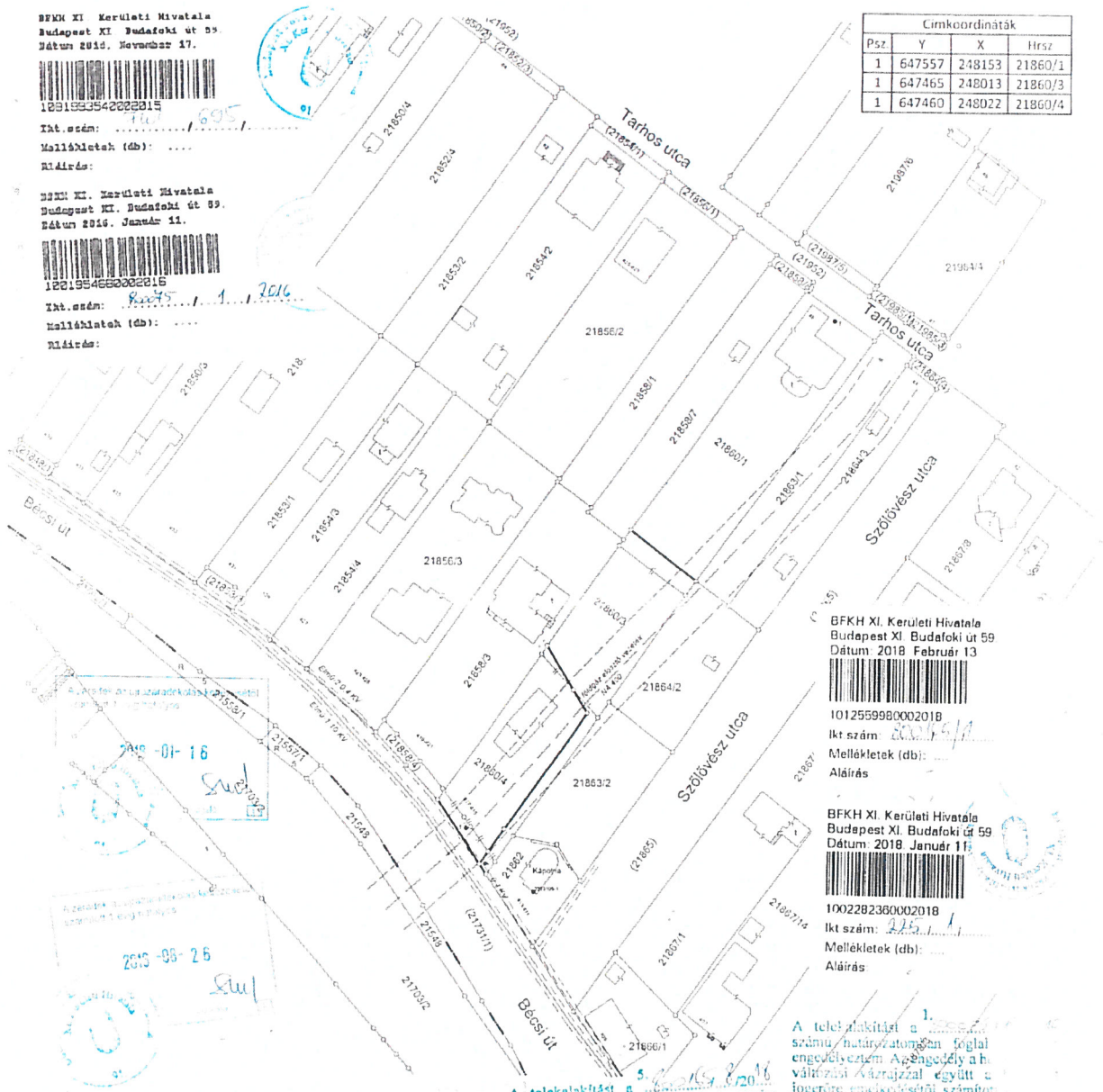
Ikt. szám: 155/2015
Mellékletek (db):
Aláírás:

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2016. Január 11.



Ikt. szám: 155/2015
Mellékletek (db):
Aláírás:

Címkoordináták			
Psz	Y	X	Hrsz
1	647557	248153	21860/1
1	647465	248013	21860/3
1	647460	248022	21860/4



BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Február 13



Ikt. szám: 2018-151
Mellékletek (db):
Aláírás:

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2018. Január 11



Ikt. szám: 215/1
Mellékletek (db):
Aláírás:

A telekhatárt a 2015. évi 1. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.
Budapest, 2016. AUG 26

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

Budapest, 2015. november 16

RIHMER KÁROLY
Ingatlanértékelő földmérő
27791
1172 Bp., Hűvösvölgy u. 27

Készítő és munkáját tanúsító földmérő
Iq száma: 00784 Ing. rend. min. száma: 127791

Jelen vázrajz hatályon kívül helyezi a
T-85973 sz. vázrajzot

A változási vázrajz terület kimutatással
együtt érvényes!

1/2 oldal

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a számítás a kértől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás esetén a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2015. hó nap



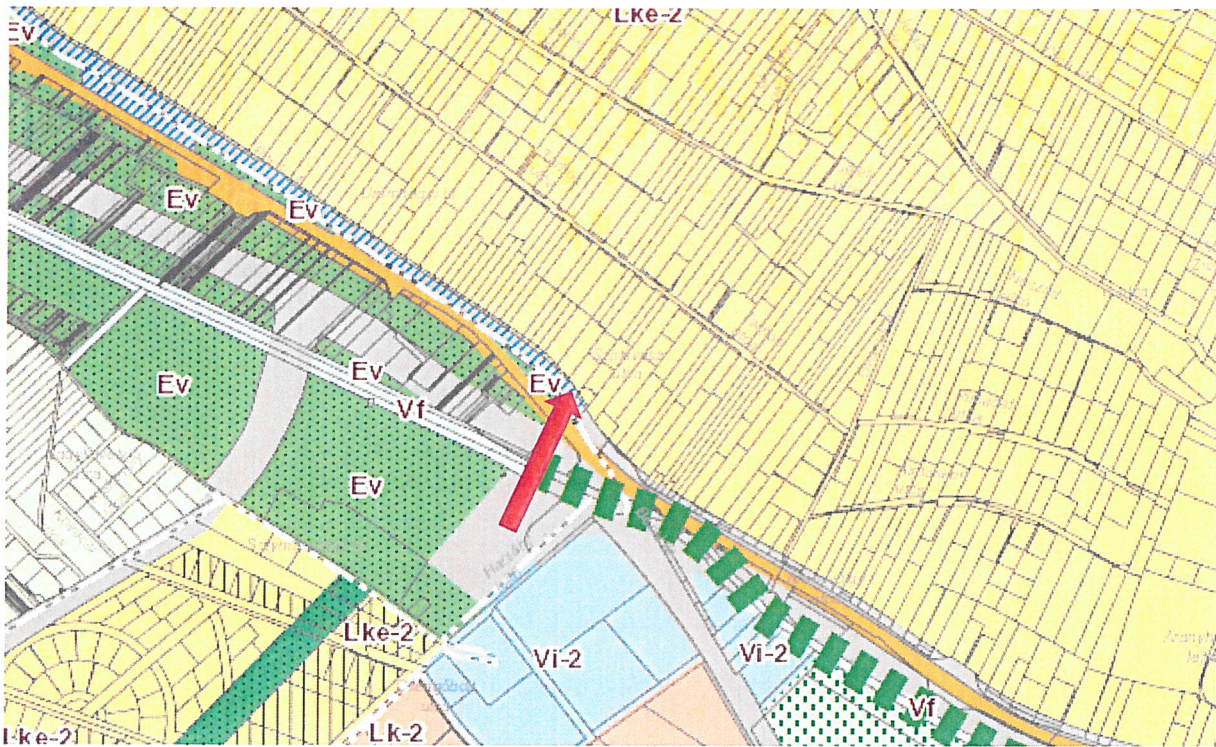
Záradékoló

Ing. rend. min. száma

A záradékolt vázrajz hatályos a kértől számított egy évig
2016. ÁR. 09.
Aláírás

Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerinti az övezeti besorolás: KÖu

Jelentős változással érintett és Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek

KÖu: Közúti közlekedési terület

Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető változással érintett terület

Jelentős változással érintett terület

A ÓBÉSZ szerint a 21731/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása: KÖu-4, az értékelt részen Lke-2/SZ-IK-1



149. § (1) A nagytelkes Lke-2/SZ-IK-1 jelű építési övezet területén

- a) **közcsatorna hiányában a telkeken**
 - aa) legfeljebb egy főépület és
 - ab) legfeljebb egy lakás létesíthető;
- b) 14 méter, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén a szabadon álló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni;
- c) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén
 - ca) az épület szabadonálló, vagy
 - cb) oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el, oldalhatáros épületelhelyezéssel, továbbá
 - cc) ikertelkek kialakítható, melyen ikerház, vagy testvérház létesíthető;
- d) 12 méternél kisebb szélességű telek
 - da) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - db) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá egy homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
- e) ikertelkek kialakítása érdekében a legkisebb előírt telekméret 700 négyzetméterre csökkenthető;
- f) **3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb** telekterület esetén a telek
 - fa) nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - fb) magánúttal feltárva több telek is kialakítható;
- g) lejtőirányú telkek keresztbeosztásával ikertelkek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 métert meghaladja;
- h) az **1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** telekméret esetén
 - ha) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - hb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- i) a telken kialakítható **lakások száma** nem lehet több mint a létesíthető általános szintterület 150-nel való osztásából, adódó, a kerekítés szabályai szerint számított egész szám, továbbá figyelembe kell venni, hogy
 - ia) 14 méternél kisebb telekszélességű telek esetében épületenként legfeljebb 2 lakás,
 - ib) 14 méter vagy annál nagyobb telekszélességű telek esetében épületenként legfeljebb 4 lakás létesíthető, és az így adódó lakásszám közül a kisebbet kell betartani;
- j) **1000 négyzetméternél kisebb** telken egy főépület létesíthető;
- k) **15%-os** beépítési mérték alkalmazása esetében a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő – az a) pont figyelembevételével:
 - ka) **1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb**, de az **1200** négyzetmétert el nem érő telekméret esetén **két főépület** akkor létesíthető, ha az egyik épület alapterülete legalább **60 négyzetméter** és épületmagassága legfeljebb 4,5 méter,
 - kb) **1200** négyzetméteres, vagy annál nagyobb, de a **2500** négyzetmétert el nem érő telekméret esetében legfeljebb **két főépület** létesíthető, és a **100** négyzetméternél kisebb alapterületű épület épületmagassága legfeljebb 5,0 méter lehet,
 - kc) **2500** négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekméret **felett kettőnél több épület is elhelyezhető**, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **250** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
- l) a **20%-os** beépítési mérték és annak feltételeként a **8. táblázat** szerint **korlátozott épület- és homlokzatmagasság** alkalmazása esetében a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:
 - la) **1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb**, de az **1200** négyzetmétert el nem érő telekméret esetén **két főépület** akkor létesíthető, ha az egyik alapterülete legalább **60 négyzetméter** és az épületmagassága legfeljebb 4,5 méter,
 - lb) **1200 négyzetméteres** vagy annál nagyobb, de a **2000** négyzetmétert el nem érő telekméret esetében legfeljebb **két főépület** létesíthető,
 - lc) **2000** négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekméret **felett kettőnél több épület is elhelyezhető**, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **250** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
- m) az épület oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.

ÖBÉSZ

102. ARANYHEGY – ÜRÖMHEGY – PÉTERHEGY

**(Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út –
közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdő terület – Héthalom utca –
Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt terület)**

- 245. § (1) A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:**
- a) új magánút csak a Szabályozási Terven jelölt helyen alakítható ki,
 - b) az Aranyhegyi és Pusztakúti úton az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki,
 - c) azon kiszolgáló utaknál, ahol a kiszolgáló út létesítését, bővítését szolgáló lejegyzést a Szabályozási Terv az egyik oldali teleksorból írja elő, ott az út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata – külön rendeletben rögzített feltételekkel – a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezi.
- (2) A terület szennyvizeinek és csapadékvizeinek kezelésére vonatkozó kiegészítő rendelkezések**
- a) a szennyvíz-közcsonatornahálózat kiépítéséig a telken keletkező szennyvizet a telken belül létesítendő zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban kell összegyűjteni,
 - b) a tárolóban gyűjtött vizek rendszeres, hatóságilag engedélyezett leürítőhelyre történő elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia,
 - c) csapadékvíz csatorna vagy árok hiányában a csapadékvizet helyben kell tartani, telken belüli elhelyezve vagy hasznosítva.
- (3) A terület közművezetékeinek és azok védőtávolságainak kiegészítő rendelkezései**
- a) a gázvezeték biztonsági övezetén belül tilos:
 - aa) minden építési tevékenység,
 - ab) tűzrakás, ill. anyagok égetése
 - ac) a vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
 - ad) a vezeték tengelyétől mért 5-5 méter távolságon belül fák ültetése, kordonok elhelyezése, 50 centiméternél mélyebb talajművelés, anyagok tárolása és
 - ae) 3-3 méter távolságon belül bokrok, cserjék ültetése;
 - b) a föld feletti villamos vezeték biztonsági övezete 120 kV feszültség esetében 13 -13 méter, amely a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalmában lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkokig terjed, a biztonsági övezetben többek között tilos:
 - ba) a villamosműhöz nem tartozó oszlop, torony, önálló tartószerkezet, állványzat létesítése,
 - bb) anyag tárolása oly módon, hogy az oszlop megközelítését akadályozza és
 - bc) az oszlopszerkezetben és az alapozásban agresszivitásuk miatt kárt okozó vegyi anyagok tárolása és felhalmozása.
- (4) A Szabályozási Terven „kerületi elővásárlási jog” jelöléssel érintett ingatlanokra Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg a távlatban szükséges alapintézmények elhelyezése és a közcélú zöldterületek helybiztosítása érdekében.**
- (5) A kilátásvédelem miatt be nem építhető területen csak kisméretű, a kilátást nem zavaró fa ültethető.**

Képek

A Bécsi út - a Szőlővész utcai buszmegálló



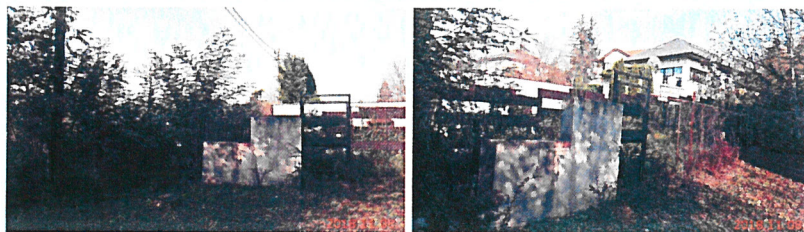
A 21862, 21860/3, 21860/4 hrsz.-ú ingatlanok előtti árok



A bécsi út értékelt szakasza



A 21860/4 hrsz.-ú ingatlan kapubehajtója



A 21860/3 hrsz.-ú ingatlan teleknyúlványa



A 21860/3 hrsz.-ú ingatlan teleknyúlványának Bécsi úti kapcsolata

