

Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/91

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest, XI. ker. Péterhegyi dűlő, 687/3 helyrajzi számú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**

Budapest, 2020. május 26.

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 14 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
2.1 Az ingatlan környezete	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
Piaci érték	8
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	13

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Térképek
Közmű térkép
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás
Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest, XI. ker. Péterhegyi dűlő, 687/3** helyrajzi számú, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.05.26.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2020.05.15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	beépítetlen terület
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XI., Péterhegyi dűlő 687/3 hrsz.
Az ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI., Péterhegyi dűlő
Az ingatlan helyrajzi száma:	687/3
Telek területe:	Teljes: 1 588 m ² Értékelt: 1 588 m²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes telek terület
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti: Vi-2 KÉSZ szerinti: I-XI/K-10

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	40 500 000 Ft + áfa azaz Negyvenegymillió-ötszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 588 m ² telek területre vetítve):	25 500 Ft/m ² + áfa azaz Huszonötezer - ötszáz forint/m ² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **Budapest, XI. ker. Péterhegyi dűlő, 687/3** helyrajzi számú, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A telekingatlan az Egérút és a vasútvonal között helyezkedik el, a kiépített zajvédő fal ellenére zajterhelése magas. Szabálytalan négyszög alakú, részben kerített, gyümölcsfák, fenyőfák, egyéb évelő növények találhatóak rajta. A telekingatlanon engedély nélkül megépített szilárd alap nélküli bontandó építmény található.

Az I-XI/K-10 övezeti besorolásba tartozó ingatlan többféle funkciójú beépítést tesz lehetővé (kereskedelmi, irodai, lakó), melynek működését a zajterhelés nem zavarja.

Budapest, 2020. május 26.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság :

2

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

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina



Fekesházy Attila
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta a BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátott, illetve beszereztük:

Tulajdoni lapot

Térképmásolatot

Helyszíni szemle:

2020.05.15-n helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsölő adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

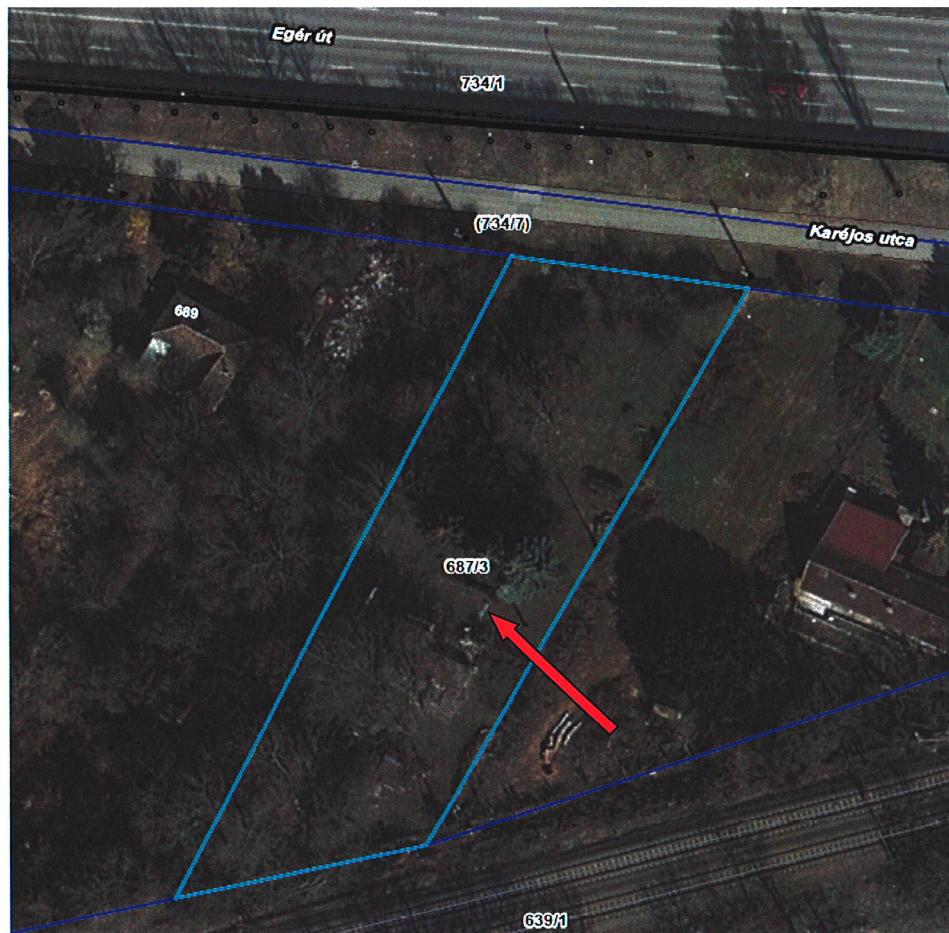
2.1 Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Budapest XI. kerületében, Újbudán, a főváros budai oldalának déli részén fekszik. A telek ingatlan a XI. kerület nyugati, Péterhegy nevezetű részében található, a város nyugati irányú, egyik fő kivezető útvonala, az Egér út mellett közvetlenül futó Péterhegyi dűlőn.



Értékelt ingatlan csak helyrajzi számmal rendelkezik, térképmásolat alapján beazonosítható. A terület TSZT szerint Vi-2, KSZT szerint I-XI/K-10 jelű, közepes intenzitású intézményi terület. A szomszédos telkeken rossz állapotú, néhol lakott épületek vannak, de a terület jobbára nem beépített. A vizsgált terület mögött a Péterhegyi lejtőtől kezdődően lakóparki, társasházi beépítésű részek vannak, valamint kertvárosi ikerházas beépítésű részek találhatóak.

Az ingatlan városközponttól történő megközelítése tömegközlekedés igénybevételével csak átszállással lehetséges kb. 40 perc alatt. A Széll Kálmán térről induló villamosok és autóbuszok, Kelenföld érintésével közlekednek, innen a 153-as buszra történő átszállással lehet megközelíteni az ingatlant, amely az Alabástrom utcai buszmegállótól mintegy 500 méter gyaloglással érhető el.

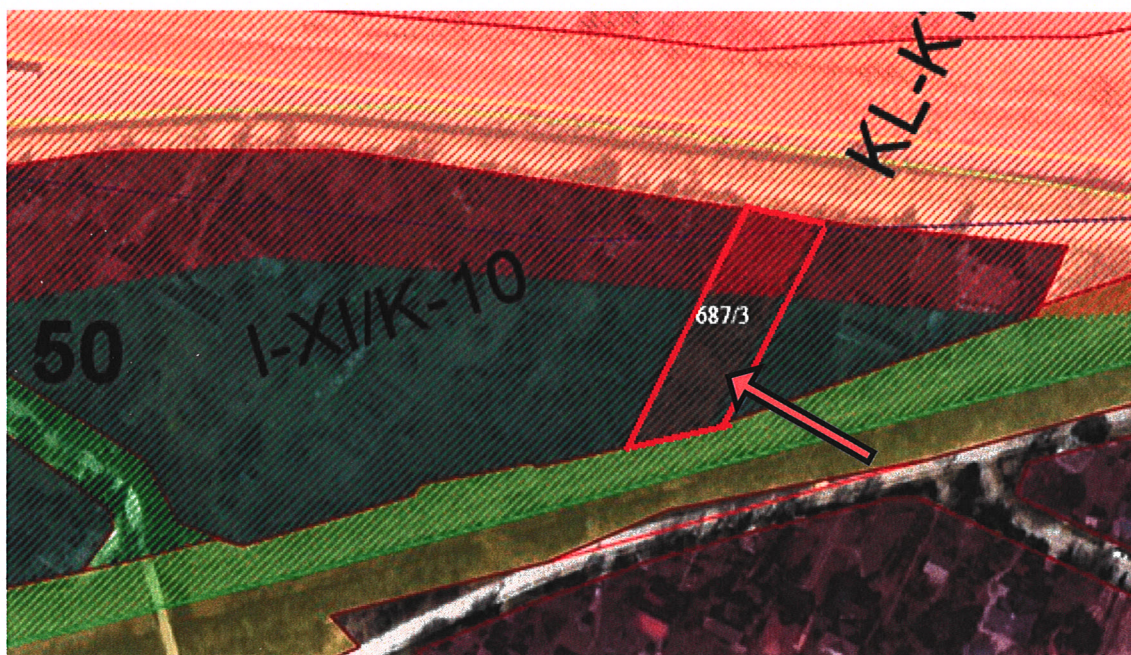


2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest XI. ker., Péterhegyi dűlő
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest, XI. ker., Péterhegyi dűlő
Helyrajzi száma:	687/3
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	beépítetlen terület
Telek területe:	1 588 m ²
Értékelt ingatlanrész:	teljes telek terület
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nincsenek

2.3 Az ingatlan jellemzői

Beépítettség:	beépítetlen terület (engedély nélküli építményt nem vettük figyelembe)	
Telek alakja:	szabálytalan négyszög alakú, délnyugati oldalon követi a vasúti sínek vonalát	
Domborzat:	megközelítően sík	
Növényzet:	bokrokkal, fákkal sűrűn benőtt terület	
Kerítés:	részben kerített, drótfonatos kerítéssel. A keleti oldalon a kerítés hiányos, utcafronton rossz állapotú fa léckerítés és kapu található	
Közművek:	telken belül villany, gáz közművek, az utcában közcsatorna és víz közművek elérhetők. (ld. közmű térkép mellékletben)	
Egyéb:	A telek az Egér út, Péterhegyi út, MÁV által határolt területen található, ezért mindkét irányból nagy a zajterhelés, az Egér út irányából pedig a gépjármű közlekedésből adódó légszennyezés. Az Egérút mellett zajvédő fal kiépített, de ez csak minimálisan csökkent a közlekedésből adódó háttérzajt. A szemle idején elhaladó vonat még a Péterhegyi dűlőn állva a telek bejáratánál is jól hallható volt.	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Vi-2
	KSZT szerinti:	I-XI/K-10



Az övezet szabályozási határértékei:

1. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöld felület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
I-XI /K10	1500 m ²	25 m	SZ	35%	6,0 m	10,5 m	50%	40%	1,2

A terv területén elhelyezhetők a BVKSZ 5. § c), d), e), f), g), j), pontjaiban felsorolt mérnöki létesítmények műtárgyai és építményei, melyek számára az építési övezeti előírásoktól eltérő, de min. 120 m² méretű önálló telek is kialakítható az OTÉK 36. §-a szerinti épület elhelyezési távolságok figyelembevételével.”

Az építési övezetekre vonatkozó előírások

Az építési övezet területén a BVKSZ 40. § szerinti funkciók, elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók, - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató, és szolgálati lakás helyezhetők el.

a) a területen új lakófunkció elhelyezése nem megengedett,

b) a terület elsősorban kereskedelmi-szolgáltató jellegű felhasználása esetén a kialakítható kis kapacitású kapcsolatok miatt 2000 m²-nél nagyobb hasznos területű létesítmények esetében (P 100 fh) forgalmi méretezés és környezetvédelmi hatásvizsgálat szükséges, amely a forgalom lebonyolíthatóságát igazolja, illetve a környezeti hatásokat méri fel,

c) az országos közforgalmi vasút mentén az OTÉK 36. § (7) bekezdés szerinti legkisebb építménytávolságon belül – (az építési övezettől függetlenül) - építési engedélyt kiadni csak a Központi Közlekedési Felügyelet – Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulásával és a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői véleménye alapján lehetséges,

d) az új beépítéseknél a teljes közművesítettséget biztosítani kell.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> főútvonal melletti elhelyezkedés gépkocsival könnyen megközelíthető 	<ul style="list-style-type: none"> környezeti ártalom (Egér út, vasút közelsége), zajterhelés védőtávolság vasúttól és közúttól
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> alternatív hasznosítás megkeresése 	<ul style="list-style-type: none"> elhelyezkedés miatt nehezebb értékesítés

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

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

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

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

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő (bérbeadó) és egy hajlandóságot mutató eladó (bérlet) 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci

viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

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

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Jelen értékelésben piaci összehasonlító adatok alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását. Mivel épület nincs a telken (engedély nélküli bontandó épületet nem vettük figyelembe) ezért telek összehasonlító adatokat használtunk.

Piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon eladásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A kínálati korrekcióval módosított értékesítési árakból kiszámítottuk az ingatlanok hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az összehasonlítással történő értékmeghatározás során figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés, a közlekedés – megközelíthetőség, a telek beépíthetősége, mérete, alakja, domborzati viszonyai, a kerítettség, a környék infrastruktúrája, útburkolat megléte és egyéb értékesítést korlátozó tényezők.

A részletes számításokat a következő oldalon lévő táblázat tartalmazza.

1. számú táblázat

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XI. Péterhegyi dűlő 687/3 hrsz.	XI. Péterhegy	XI. Kelenvölgy	XI. Péterhegyi köz
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2020.05.	2020.05.	2020.05.
Adat forrása		https://ingatlan.com/28758116	intemet:P18100X	https://ingatlan.com/30240806
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati ár (Ft) bruttó		100 000 000 Ft	59 900 000 Ft	100 000 000 Ft
Kínálati ár (Ft) nettó		78 740 157 Ft	47 165 354 Ft	78 740 157 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálat korrekció mértéke: -15%	66 929 134 Ft	40 090 551 Ft	66 929 134 Ft
Telek területe (m ²)	1588 m ²	1221 m ²	1500 m ²	2921 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		54 815 Ft	26 727 Ft	22 913 Ft
Szöveges leírás	A XI. kerület nyugati széléhez közel, az Egérútal párhuzamos aszfaltbontott utcában elhelyezkedő, sík felszínű, intézményi övezetbe sorolt beépítetlen telek. Csatorna a telken belül, egyéb közművek az utcában elérhetők.	Kelenvölgyben Ütköző sornál összesen 2 401 m ² területű, egymás mellett lévő két telek bal oldali, önálló helyrajzi számmal rendelkező 1 221 m ² területű telek víz, villany, gáz közművekkel.	Albertfalva és Kelenvölgy találkozásánál elhelyezkedő víz, villany, gáz közművekkel rendelkező építési telek.	Intézményi besorolású összközműves telekingatlan két bontandó lakóépülettel.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Egérút és vasútvonal között elhelyezkedő telekingatlan, zajos.	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-10%	0%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Értékelt terület (m ²)	1588 m ²	kisebb	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		-10%	0%	30%
Telek alak, domborzat, kerítettség	szabályos sokszög alakú, körbe kerített	kedvezőbb*	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-30%	0%	0%
Parkolási lehetőség	ingatlanon belül	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	van	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közművek	villany a telken belül, víz, gáz, csatorna a telekingatlan előtt elérhető	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	összközmű
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-20%
Bontandó épület	van	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		-2%	-2%	0%
Övezeti besorolás	I-XI/K-10	L5-XI.	L5-XI.	I-XI/K-10
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Övezet szerinti beépíthetőség	Beépíthető a terepszint felett 35%; szintterületi mutató:1,2	Beépíthető a terepszint felett 20%; szintterületi mutató:0,5	Beépíthető a terepszint felett 20%; szintterületi mutató:0,5	Beépíthető a terepszint felett 35%; szintterületi mutató:1,2
Korrekció mértéke		5%	5%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-47%	-17%	10%
Korrigált fajlagos telekár (Ft/m ²)	25 480	29 052	22 183	25 204
Korrigált nettó telekár (Ft)	40 462 131	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi érték kerekítve (nettó)		40 500 000 Ft		

* Mellette lévő telekingatlannal együtt is eladó, ezért kedvezőbb

VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XI. ker., Péterhegyi dűlő 687/3 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület** megnevezésű, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának értékelését.

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az értékelés megállapítása, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	40 500 000 Ft + áfa azaz Negyvenmillió-ötszázézer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az 1 588 m ² telekterületre vetítve):	25 500 Ft/m² + áfa azaz Huszonhatezer - négyszázötven forint/m ² + áfa

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

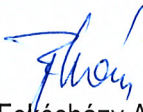
Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2020. május 29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Ellenőrizte:
Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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 kialakítását segítik!

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

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

Jogi körülmények

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

Kompetencia

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

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

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

Megbízástól való függés

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

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

Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

Felhasznált adatok

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

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

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, 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, 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 a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/149008/2020
2020.04.07

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Boltosulat 687/3 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Péter-hegyi dűlő 000687/3 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1509 (m²) torló határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jog	alosztály adatai
növelemén ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m ²	ter. kat. jog
			ha m ² k fill
- Kivett beépítetlen terület	0	1509	0,00

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad 1/1 torló határozat: 111452/1/2001/01.04.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 24377/1979/1979.07.02

torló határozat: 111452/1/2001/01.04.18

jogcím: kivájtatás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ALLAN

cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

4. hányad 0/1 torló határozat: 111452/1/2001/01.04.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 24377/1979/1979.07.02

torló határozat: 111452/1/2001/01.04.18

jogcím: kivájtatás

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROSI TANÁCS VB. VÁROSBENDÉRESEI ÉS EP. FŐOSZTÁLY

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

4. tulajdoni hányad 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111452/1/2001/01.04.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Bizonyító elővel nem rendelkezik

Térképek

Földhivatali térképmásolat

Budapest Fővárosi Közműnyilvános Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

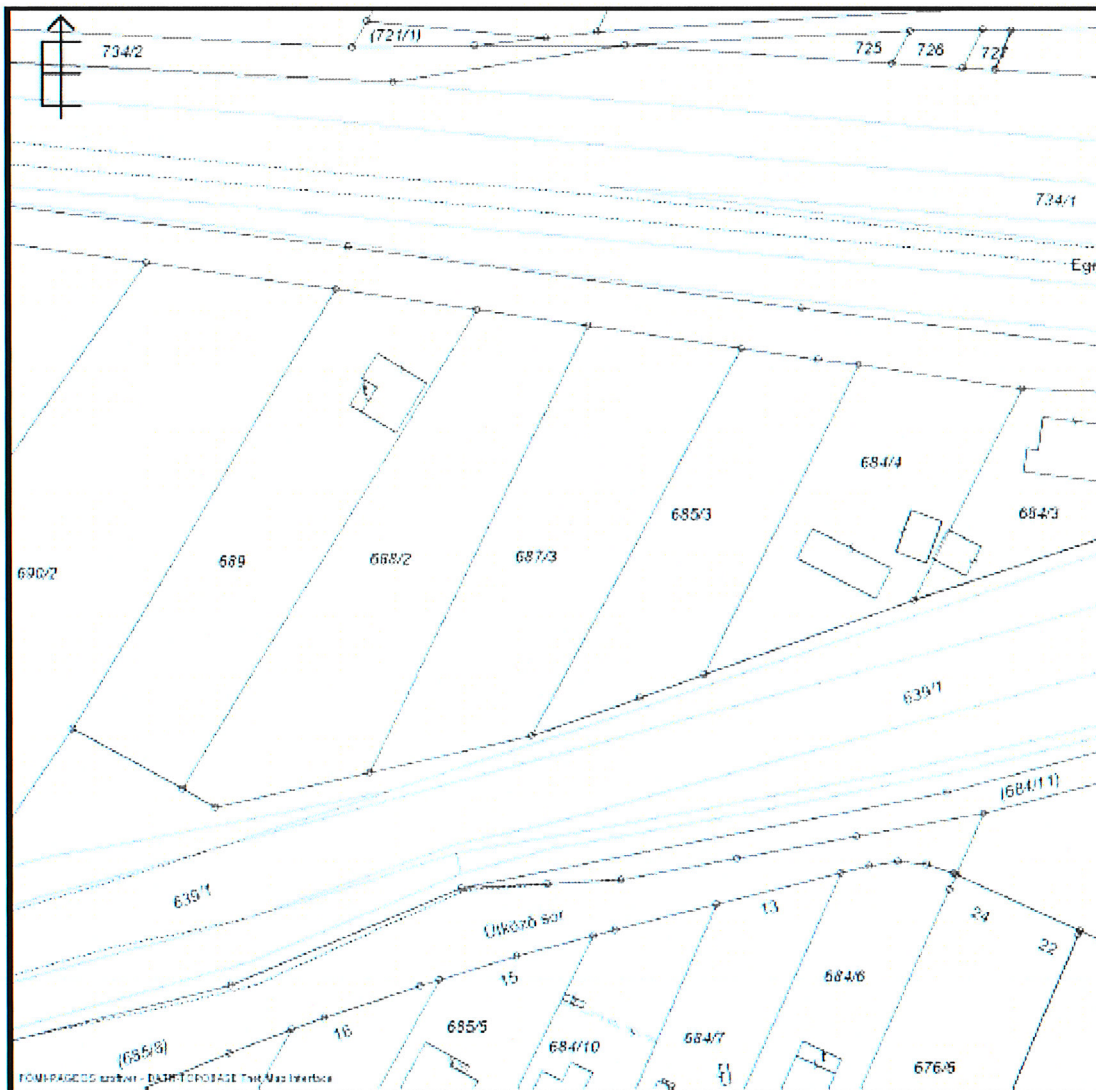
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.04.07 13:46:39

Helyrajzi szám: BUDAPEST XI.KER. belterület 687/3

Megrendelés szám: 9000/3839/2020

Méretarány: 1 : 1000

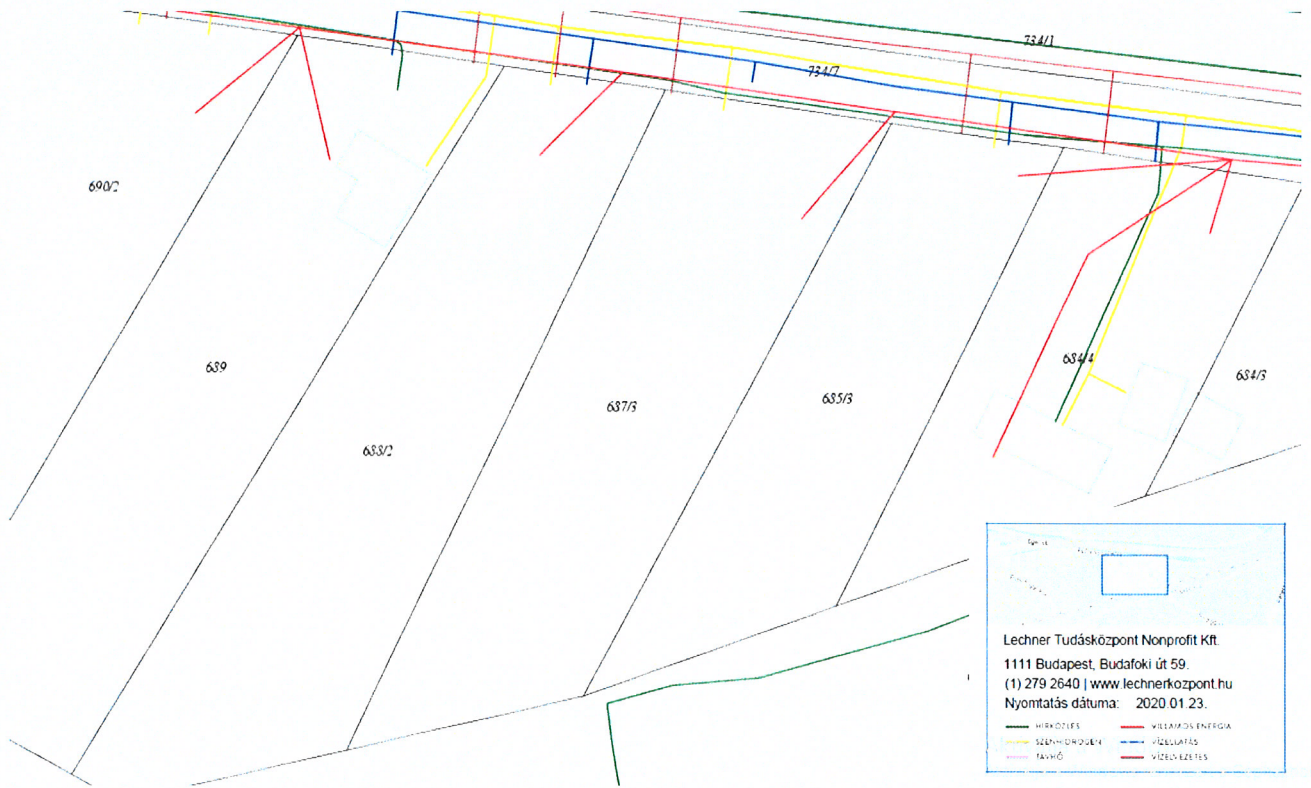
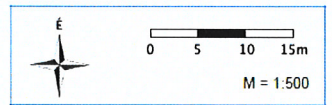


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Közmű térkép



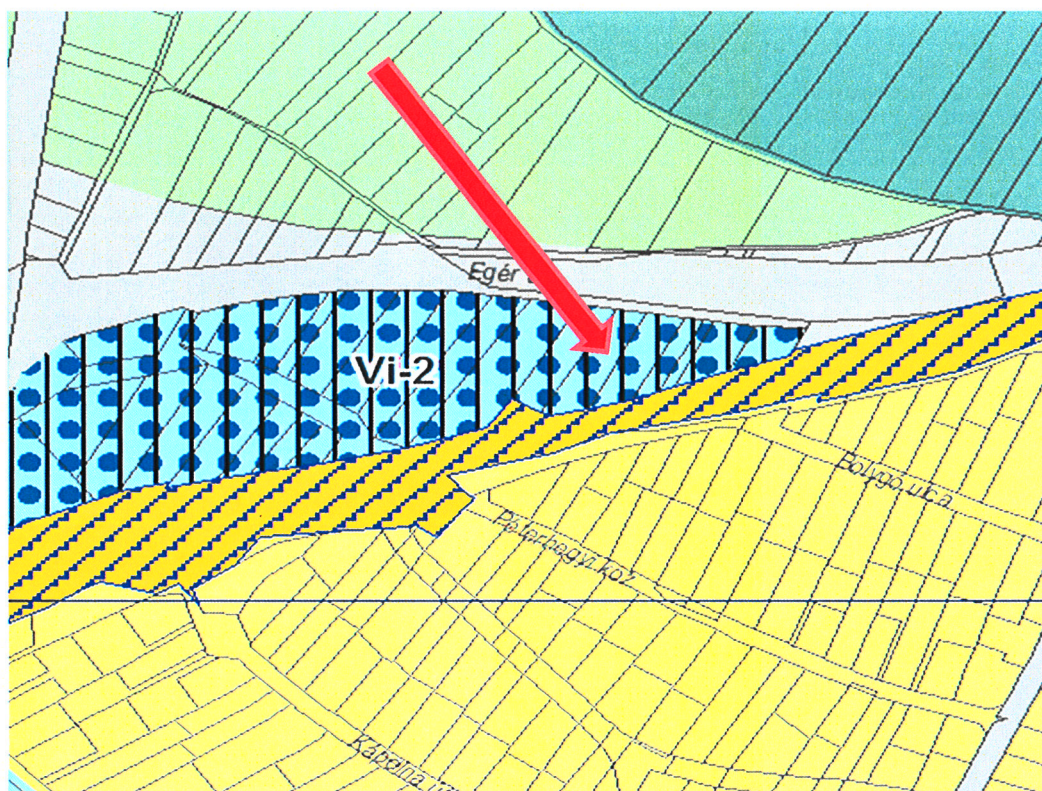
Budapest XI. ker. 687/3 hrsz.
Megjegyzés: Térkép nyomtatás



Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu
Nyomtatás dátuma: 2020.01.23.

—	HÍRKÖZLÉS	—	VILLAMOS ENERGIÁ
—	SZÉNHI-DROGÉN	—	VÍZELLÁTÁS
—	TÁVHŐ	—	VÍZELVEZETÉS

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás



Az értékelt ingatlan TSZT szerinti övezeti besorolása: **Vi-2**

Intézményi, jellemzően szabadon álló terület /Vi-2/

A vegyes területek rendszerébe a városközpont, a városrészközpontok valamint a lakosság ellátását biztosító területek és azon munkahelyi területek tartoznak, amelyek nem a gazdasági területek részei (irodák, szolgáltató funkciók). A vizsgált rész területe fő közlekedési útvonal közelében található, nagy a környezeti zaj és porterhelés, amely a területet lakófunkcióra alkalmatlanná teszi, de elhelyezkedéséből adódóan alkalmas elővárosi zónában lévő kisebb központ kiépítésére a mögötte lévő Péterhegyi területen kiépült lakóparkok és megújult kertvárosi övezetek közintézményi ellátására, amely jelenleg hiányos. Elsősorban a megépült lakótelepek rendelkeznek kisebb központokat képező alapellátási hálózattal. Emiatt a zónában található városrészközpontok funkcióköre bővítendő, fejlesztendő. Ugyanakkor elhelyezkedéséből adódóan, alkalmas az agglomerációból érkező munkaerő felvételére is, vagyis kereskedelmi és szolgáltató üzletek, továbbá árubemutató, vendéglátó, iroda és közösségi épületek helyezhetők el.

A kialakítható legkisebb telek mérete 1500m². A legkisebb építménymagasság 6m, a legnagyobb megengedett építménymagasság 10,5m. A megengedett legmagasabb beépítettség 35%, térszint alatti beépítettség megengedett mértéke 40%, a szintterületi mutató 1,2%. A *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a területfelhasználási egységre vonatkozóan 50%.

a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendeletnek a Budapest XI. kerület, Balatoni út - Egér út – vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14.§ alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

- (1) A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdésének a.) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„RM-17 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Balatoni út - Egér út –vasútvonal által határolt területére.”

- (2) A KVSZ 1.§ (2) bekezdésének b.) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„- SZM-17 Kiegészítő előírások a Bp. XI. ker. Balatoni út - Egér út – vasútvonal által határolt területére.”

2. §

A KVSZ SZM-17 sz. mellékletként kiegészül jelen rendelet 1. sz. mellékletével (szöveges előírások).

3. §

A KVSZ RM-17 sz. mellékletként kiegészül jelen rendelet 2. sz. mellékletével (szabályozási tervlap).

4. §

A KVSZ a következő alcímmel és 50/C. §-sal egészül ki.

„I-XI/K10
Balatoni út - Egér út – vasútvonal által határolt
közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület
részletes övezeti előírásai

50/C. §

(1) Az övezet szabályozási határértékei:

1. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekterület szélessége	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI /K10	1500 m ²	25 m	SZ	35%	6,0 m	10,5 m	50%	40%	1,2

(2) A terv területén elhelyezhetők a BVKSZ 5. § c), d), e), f), g), j), pontjaiban felsorolt mérnöki létesítmények műtárgyai és építményei, melyek számára az építési övezeti előírásoktól eltérő, de min. 120 m² méretű önálló telek is kialakítható az OTEK 36. §-a szerinti épület elhelyezési távolságok figyelembevételével.”

5. §

- (1) Jelen rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet 2. sz. mellékletében rögzített, az övezetmódosításra kijelölt területre vonatkozó előírásai a Fővárosi Közgyűlés övezetmódosítására vonatkozó döntésének hatálybalépésekor lépnek hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ RM-1. sz. melléklete jelen rendelet 2. sz. mellékletében foglalt építési övezetek szerint módosul.

Budapest, 2004. november 18.

Molnár Gyula
polgármester

dr. Filipisz Andrea
jegyző

**Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 51/2004./XI.23./ XI.ÖK sz.
rendelet 1. sz. melléklete**

**Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz.
rendelet SZM-17 sz. melléklete**

Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Balatoni út - Eger út – vasútvonal által határolt területére

I.

A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a.) az építési övezet határát,
 - b.) az övezeti jellemzőket,
 - c.) a szabályozási vonalat,
 - d.) a közlekedési területek szabályozási szélességét,
2. A nem kötelező és az 1. bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azoktól a rendelet módosítása nélkül el szabad térni.
3. A kötelező érvényű szabályozási tervelemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

II.

Kiegészítő rendelkezések

1. Telekalakítás

- 1.1. A szabályozási terven jelölt, tömbökön belüli javasolt telekalakítások irányadó jellegűek.
- 1.2. A szabályozási tervben rögzített (meglévő és tervezett) telekhatárok a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók az alábbi esetekben:
 - a) telekegyesítés esetén,
 - b) telekhatár módosítás esetén, ha a módosítás a szabályozási vonalakat nem érinti és a telken nem hoz létre újabb, a hatályos építési előírásoknak nem megfelelő állapotot, illetve ha a módosítás az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.
 - c) a telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók

2. Építmények elhelyezése – építési hely

2.1. Az építési helyeket a szabályozási terv jelöli.

Telekegyesítés, telekhatár módosítás, vagy telek megosztása esetén az építési helyet ill. az építési hely megváltozott határait a tényleges telekhatároktól mérve kell értelmezni - az OTÉK 35. §-a alapján, valamint a 2.2 pont szerint kell meghatározni.

2.2. A területen alkalmazandó:

Legkisebb (min.) előkert nagysága: 5,00 m

Legkisebb (min.) oldalkert nagysága: 5,25 m

Legkisebb (min.) hátsókert nagysága: 10,50 m (H)

3. Épületek kialakítására vonatkozó előírások

Építési hely határvonalán kívül eső, meglévő épületen, vagy épületrészen csak jókarbantartási, tetőtér beépítési és belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület, vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új funkcionális egység nem alakítható ki benne.

- a) Az építési telken több épület is elhelyezhető, elvi engedélyben meghatározott feltételekkel
- b) Terepszint alatt az épülethez kapcsolódva kell építeni oly módon, hogy a telken az előirt zöldfelület összefüggően létrehozható legyen.

4. Melléképítményekre vonatkozó előírások

4.1. A területen a megengedett épületeken kívül a melléképítmények közül:

- a) kerti víz- és fürdőmedence,
- b) kerti lugas,
- c) kerti szabadlépcső és rámpa,
- d) kerti építmény
- e) max. 6 m-es zászló tartó-oszlop elhelyezhető.

4.2. A szabályozott közterületen pavilonok építése valamint mozgó árusító berendezése telepítése nem megengedett.

4.3. A területen DIN A0 méretű, illetve elemeiben vagy összességében azt meghaladó méretű reklámhordozó nem helyezhető el.

5. Övezeti besorolás

5.1. A beépítésre szánt területek az I-XI/K13 jelű - (Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület) és a KL-KT-XI/O jelű - (Országos és összvárosi jelentőségű közlekedési terület, - belterületi I. rendű főút) építési övezetekbe tartoznak.

5.2. Az építési övezeteket és az övezetek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

6. Az építési övezetekre vonatkozó előírások

- 6.1. Az építési övezet területén a BVKSZ 40. § szerinti funkciók, elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók, - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató, és szolgálati lakás helyezhetők el.
- a) a területen új lakófunkció elhelyezése nem megengedett,
 - b) a terület elsősorban kereskedelmi-szolgáltató jellegű felhasználása esetén a kialakítható kis kapacitású kapcsolatok miatt 2000 m²-nél nagyobb hasznos területű létesítmények esetében (P 100 fh) forgalmi méretezés és környezetvédelmi hatásvizsgálat szükséges, amely a forgalom lebonyolíthatóságát igazolja, illetve a környezeti hatásokat méri fel,
 - c) az országos közforgalmi vasút mentén az OTÉK 36. § (7) bekezdés szerinti legkisebb építménytávolságon belül – (az építési övezettől függetlenül) - építési engedélyt kiadni csak a Központi Közlekedési Felügyelet – Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulásával és a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői véleménye alapján lehetséges,
 - d) az új beépítéseknél a teljes közművesítettséget biztosítani kell.

7. A közlekedési célú közterületekre vonatkozó előírások

- 7.1. A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- 7.2. A területen kiszabályozott közlekedési területeket, a meglévő utakat, valamint a gyalogos közlekedést szolgáló járdákat (azok burkolatát, berendezését, fásítását) egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- 7.3. Az Egér út déli oldalán lévő szerviz utat közúti közlekedésre alkalmas módon ki kell szélesíteni.
- 7.4. A szerviz út Egér úti kapcsolatát a megfelelő paraméterekkel át kell építeni.
- 7.5. A vasútvonal feletti felüljárót két irányban forgalomra alkalmas módon át kell építeni.
- 7.6. A tervezett új létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni.
- 7.7. Új beépítés, illetve funkció esetén a gépkocsi parkolóhelyek meghatározására és kialakítására vonatkozóan az OTÉK 42. §-a szerint kell eljárni. A területen a funkcionális egységekhez tartozó, legalább az OTÉK által előírt számú gépkocsi elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni. A terület telkein (építési helyein) csak annyi funkcionális szinterület létesíthető, amelynek előírt parkoló igénye az előírásoknak megfelelően kielégíthető.

8. Az élő természet védelme, zöldfelületek kialakítása

- 8.1. A területen meglévő idős, értékes növényállományt meg kell őrizni. A területen fát illetve cserjét kivágni csak a lombtérfogat egyenértékű pótlása mellett lehet
- 8.2. A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a telkek be nem épített, közlekedésre igénybe nem vett részét rendezett zöldterületként kell kialakítani és fenntartani. A telekhatárok mellett, ahol erre hely van, háromszintes növénytelepítést kell alkalmazni.

- 8.3. Az új zöldterületek létesítésénél, meglévők felújításánál olyan fajok telepíthetőek, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, jó várostűrővel rendelkeznek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival.

9. A települési környezet védelme

Értékvédelem

- 9.1. A területen tervezett bármiféle földmunka megkezdése előtt próbafeltárást kell végezni, melynek nagyságát a konkrét tervek függvényében lehet meghatározni. A próbaásatás eredménye alapján a próbafeltárást megelőző feltárás is követheti. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.:4.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére. A beruházónak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 14. §-a szerinti szerződést kell kötnie a Budapesti Történeti Múzeummal.

Levegőtisztaság -védelem

- 9.2. A területen a levegővédelmi követelményeket a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben és a levegőtisztaság-védelmi jogszabályokban előírtak szerint kell figyelembe venni.
- 9.3. A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó, légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.

Zaj-és rezgés elleni védelem

- 9.4. A területen biztosítani kell a 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM. sz. együttes rendelet által előírt zajvédelmi határértéket teljesülését.
- 9.5. A közlekedési zajjal szennyezett területen az új épületek építése során a passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építendőek be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelmények teljesülését segítik.
- 9.6. A Dél-budai elkerülő út menti zajvédő létesítmények átalakítása abban az esetben lehetséges, ha megváltozott állapot zajcsökkentési jellemzői nem rosszabbak a kiindulási állapotnál. Az engedélyezési tervek tervezése során szükséges munkarész a számítással történő zajszint-előrebecslés, majd az eredmények méréssel történő utólagos igazolása.
- 9.7. A zaj és rezgés elleni védelem vonatkozásában az általános érvényű jogszabályok mellett az önkormányzat rendeleteiben megállapított előírásokat fokozott figyelemmel kell betartani.

Talaj-és felszín alatti vízminőség védelem

- 9.8. A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.
- 9.9. A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendeletben foglaltak betartása kötelező.

- 9.10. A terepszinten, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj és a felszín alatti vizek szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- 9.11. A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és a szivárgórendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - tervben kell kidolgozni.

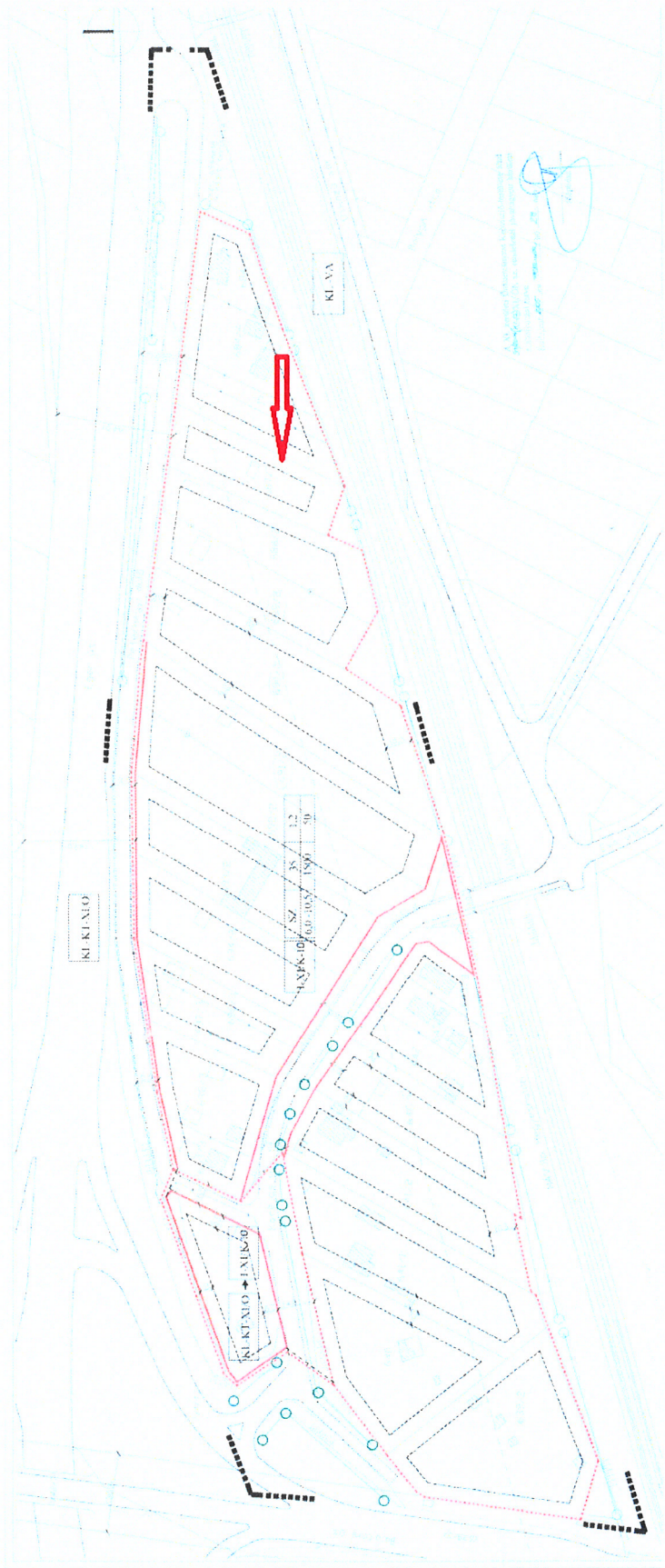
Hulladékkezelés

- 9.12. A területen keletkező kommunális és ipari hulladékot ellenőrzött módon és korszerű műszaki színvonalon kell gyűjteni, szállítani a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény rendelkezései szerint.
- 9.13. A területen keletkező hulladék átmeneti elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

10. Közműellátás

- 10.1. A közműveket, valamint azok biztonsági övezetét közterületen kell kialakítani. Amennyiben ez nem lehetséges vagy a korábban kiépített közműhálózat nem közterületen létesült, úgy a közmű- és szállítóvezetékek valamint azok biztonsági övezete számára szolgálmi jogi bejegyzéssel helyet kell biztosítani. A szolgálmi jogot az ingatlan tulajdoni lapjára át kell vezetetni. Szolgálmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
- 10.2. Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen az MSZ 7487/2-80 és a 7487/3-80 alapján végezhető.
- 10.3. A meglévő közterületi közcsövezetésekre történő rácsatlakozások csak a szolgáltató vállalatok ágazati előírásai, műszaki irányelvei alapján készíthetők. A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- 10.4. A területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapot úgy kell elhelyezni a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49. § (5) bekezdés szerint, hogy a védendő építményeknél 100m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- 10.5. A közcsatornába bevezetett szennyvizek minőségének ki kell elégíteniük a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásait.
- 10.6. A település területén elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- 10.7. Szennyvízcsatornába sem ingatlanon belül, sem közterületen csapadékvizet bevezetni nem szabad.

- 10.8. A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.
- 10.9. Nyitott gépjármű parkolók építése esetén a csapadékvíz elszikkasztása csak hordalék és ásványolaj leválasztó beépítése után lehetséges, mely csapadékvíz elbánás, elhelyezés vízjogi létesítési engedély köteles.
- 10.10. Növelt kisnyomású földgázzal ellátott területeken telkenként kell a nyomásszabályozókat elhelyezni.
11. A vasúti vágányok alatt átvezetésre kerülő vezetékek tervezésére valamint kivitelezésére a KPM. 112521/1970. 6.E. sz. rendeletet kell betartani.



Képek



Péterhegyi dűlő



Utca kép



Utca felőli nézet



Telekingatlan



Telekingatlan



Engedély nélküli építmény



Engedély nélküli építmény



Telekingatlan



Telekingatlan MÁV terület felé eső része



Villanyóra



Gáz közmű az utcában



Tűzivíz az utcában

