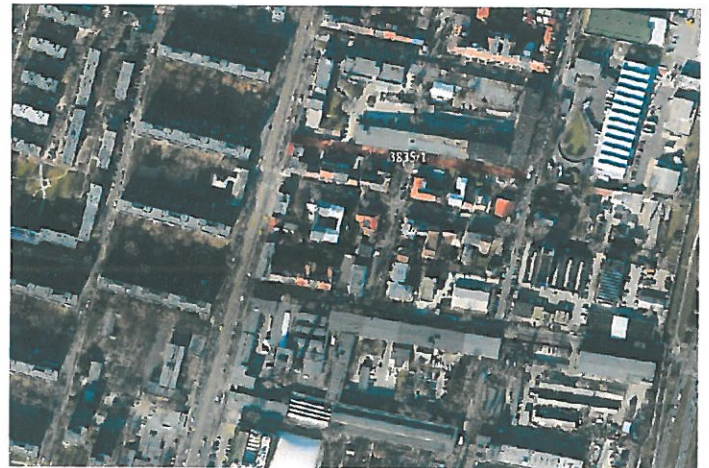
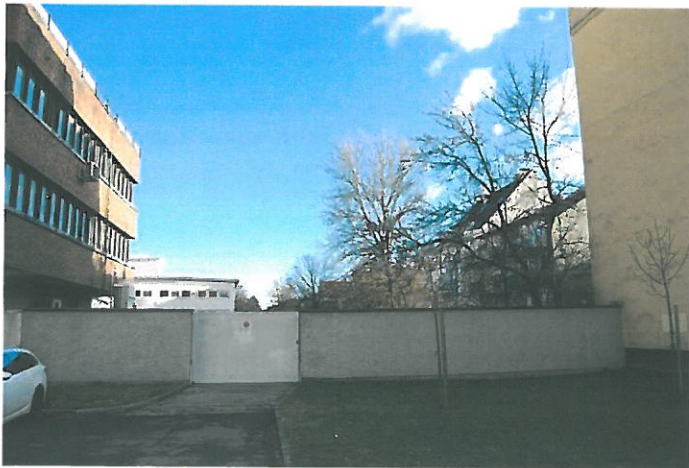


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT HRSZ.: (3835/1) SZÁM
ALATTI KIVETT KÖZTERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRA
VONATKOZÓAN



2016. december 5.

1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel.: 203-6092, 203-4136 Fax: 205-3901

E-mail: iroda@budahold.hu

www.budahold.hu

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A

BUDAPEST, XI. KERÜLET FEHÉRVÁRI ÚT (3835/1) HELYRAJZI SZÁM ALATTI KIVETT KÖZTERÜLET MEGNEVEZÉSŰ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRE

A vizsgált (3835/1) hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 2016. december 5-i határnappal az összehasonlító adatok és a beépíthetőség vizsgálata, az ún. maradványérték elv módszerére tekintettel az alábbiak szerint állapítottuk meg

Az L2/A-XI ingatlanrész alapterülete	215 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	9 900,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve	2.279.000,- Ft

Az M ingatlanrész alapterülete	2 236 m ²
Az ingatlan fajlagos négyzetméter ára	5 200,- Ft/m ²
Az ingatlan becsült nettó piaci értéke kerekítve	11.627.200,- Ft

A megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított értékek nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendők.

Budapest, 2016. december 5.

"BUDA-HOLD" 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 1105147-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR
ügyvezető

BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
és Szolgáltató KFT.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



REMÉNYI KRISZTINA

építésmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 9629/2011




HORVÁTH GYÖRGY

okl. magasépítő üzem mérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: 4847/1996



KIINDULÁSI ALAPADATOK**Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja**

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Budapest, Zombolyai utca 5.) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest, Hunyadi János út 14.) a **3835/1 helyrajzi számú**, Budapest, XI. kerület, Fehérvári és Nándorfejevári út között fekvő, **kivett közterület** megnevezésű ingatlan értékelésével.

A feladat teljesítéséhez a Buda-Hold Kft. külső közreműködőt (alvállalkozót) vett igénybe és megbízta a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. (1025 Budapest II. kerület Vérhalom utca 40.) szakértő céget fent nevezett ingatlan értékelésével.

Az értékelést megbízott alvállalkozó társaság részéről Horváth György és Reményi Krisztina igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (eng.sz.: 4847/1996 és 9629/2011) hajtotta végre.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelen állapotbeli **valós piaci értékének** megállapítása, a tulajdoni lap adatai és a beépítési lehetőségek figyelembevételével.

Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a nem hiteles tulajdoni lap másolatot, térképmásolatot és az A.D.U. Építész Iroda Kft. által készített szabályozási terv és a Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzat 6/1999./III.30./ számú rendeletét.

Beszereztük: összehasonlító adatokat, légi fotót és egyéb dokumentumokat.

Helyszíni szemle

2016. december 2-án helyszíni szemlét tartottunk, amely alkalommal fényképfelvételeket is készítettünk. Ezek a mellékletek között megtalálhatóak.

Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, de ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**Felhasználás**

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

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

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben 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 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, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. Feltárásokat és diagnosztikai méréseket, illetve 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 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

Az értékbecslésben felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik. Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

A szakvélemény 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.

Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés 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

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Irat- és dokumentáció kezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásunka jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékbecslést a TEGOVA által javasolt módszerek, az EVS 2012. Európai Értékelési Szabvány (az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatalos vagyoneértékelők által alapított szervezet) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai szerint, megfelelve a 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 26/2005 (VIII.11) számú és 25/1997. (VIII.1) számú PM. rendeletben előírt módszertani elveknek és követelményeknek, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készítettük el.

Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek és a kapott adatszolgáltatás alapján készítettük el. Az értékelést a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint végeztük. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

A piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül választott, lehetőség szerint minimum két módszer elemzésével szükséges meghatározni az ingatlan értékét.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg, melyekből az értékelt ingatlan értékelésére két módszert alkalmazunk:

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 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 vettem figyelembe, így azok nettó értékek.
- 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.

A **földre maradó érték számítása** megközelítés lényege, hogy főként akkor használható a föld értékének becslésére, ha nem állnak rendelkezésre adatok a hasonló üres föld parcelláinak adásvételéről.

Ez a módszer az egyenleg elvén és az értéknövelés ehhez kapcsolódó fogalmán alapul. A földre maradó érték számítási technikája használható a föld értékének becslésére, ha a 1) az épület értéke ismert vagy azt pontosan fel lehet becsülni; 2) az ingatlan stabilizált éves nettó üzemi jövedelme ismert vagy felbecsülhető; és 3) mind az épület, mind a föld tőkésítési rátájára következtetni lehet a piac megfigyeléséből.

Befektetők által az egyik legkedveltebb érték meghatározó módszer – viszonylag kis hibahatár abban az esetben, ha a megfelelő kiindulási adatokat szerepeltetjük.

Célszerű az összehasonlító adatok módszerével együtt használni, a két módszer egymás ellenőrzésére rendkívül alkalmas.

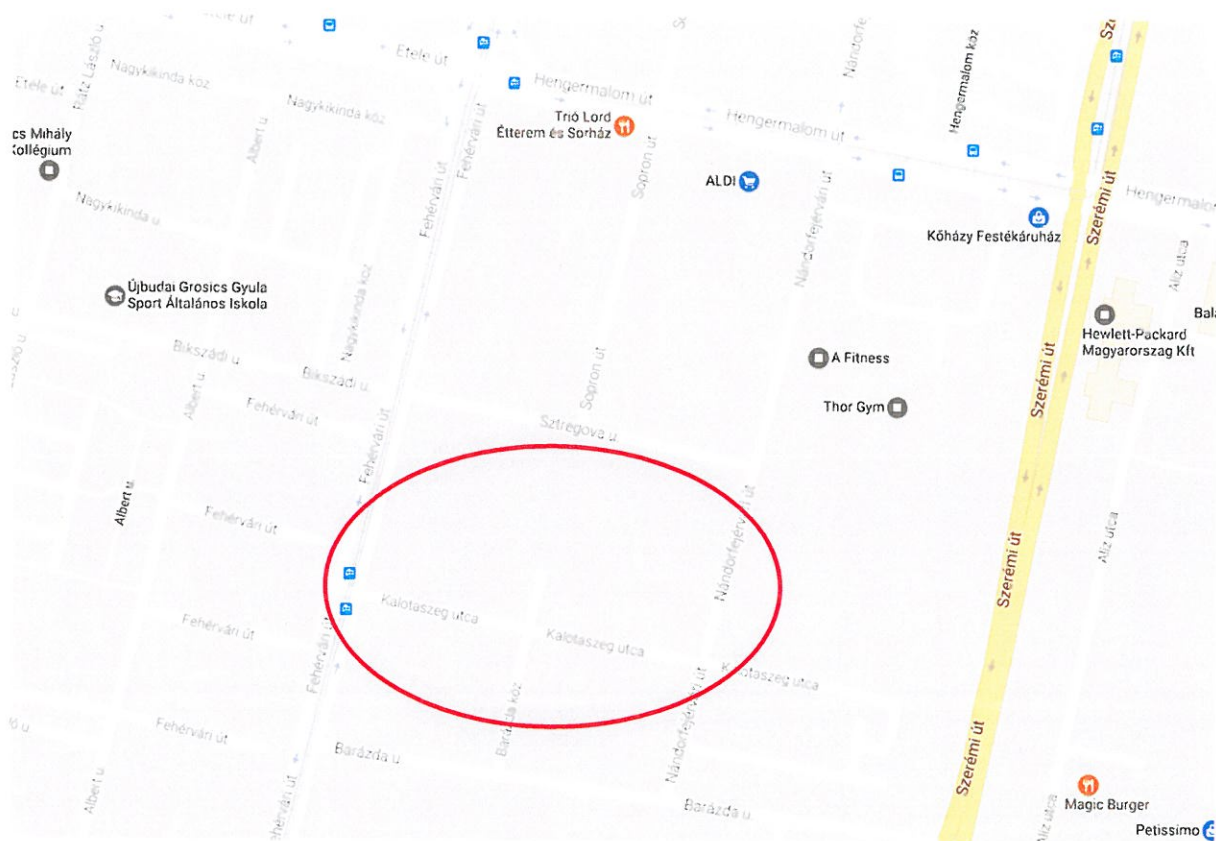
A módszer egyik változata, amikor az ingatlant adott beépítéssel értékeljük és abból az építés költségeit és minden nyereséget levonunk. A maradvány összeg a földre maradó érték.

A számítás lépései:

- 1. Az ingatlant az adott beépítéssel értékeljük (értékesítés, vagy bérbeadás esetén)*
- 2. Az építés összes költségeinek meghatározása*
- 3. A projekt elvárt nyereségének meghatározása*
- 4. Az összes bevétel és összes költség szembeállításával a földre maradó érték meghatározása*

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan címe:	Budapest XI. kerület Fehérvári út (3835/1) hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	Kivett közterület
Helyrajzi száma:	(3835/1)
Az területe:	2 451 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányad
Az ingatlan tulajdonosa:	XI. kerületi Önkormányzat
III. rész bejegyzése:	nem tartalmaz bejegyzést

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

A vizsgált ingatlan Budapest XI. kerületében, annak Kelenföld elnevezésű részén található, a Fehérvári és a Szerémi út közötti részen, a Fehérvári és Nándorfejérvári utakat összekötő közterületi rész, amely a szomszédos 3835/2 helyrajzi számú ingatlannal egybe van kerítve.

Tárgyi ingatlan szűkebb környezete „tisztuló” ipari környezet és lakóövezet. A vizsgált ingatlan a helyrajzi számok alapján is feltételezhetően a szomszédos 3835/2 hrsz.-ú ingatlannal egy ingatlanegyüttest alkotott, amely megosztását követően az utca kialakítás nem történt meg. A kerület szándéka szerint a vizsgált ingatlanon a Sztregova és a Kalotaszeg utcák miatt nincs szükség új utca kialakítására, így annak a szomszédos ingatlanokhoz csatolása megvalósulhat. A szabályozási terv szerint a telek egy része a 3834/37 telek vonaláig ahhoz az ingatlanhoz, mint lakóövezet csatolható, míg a többi része a határoló munkahelyi övezetbe. Közművek a Fehérvári és a Nándorfejérvári úton is: víz, villany, gáz, csatorna közmű biztosított.

Az ingatlan közvetlen megközelítése a Fehérvári és a Nándorfejérvári út, illetve a Barázda köz felől történhet meg. Mindhárom rész aszfalt burkolatú.

Az ingatlan tömegközlekedési eszközök közül a Fehérvári és a Szerémi úton, illetve a Hengermalom utcán közlekedő villamosokkal és autóbusszokkal közelíthető meg. A megállók gyalogosan néhány perc sétával érhetők el.

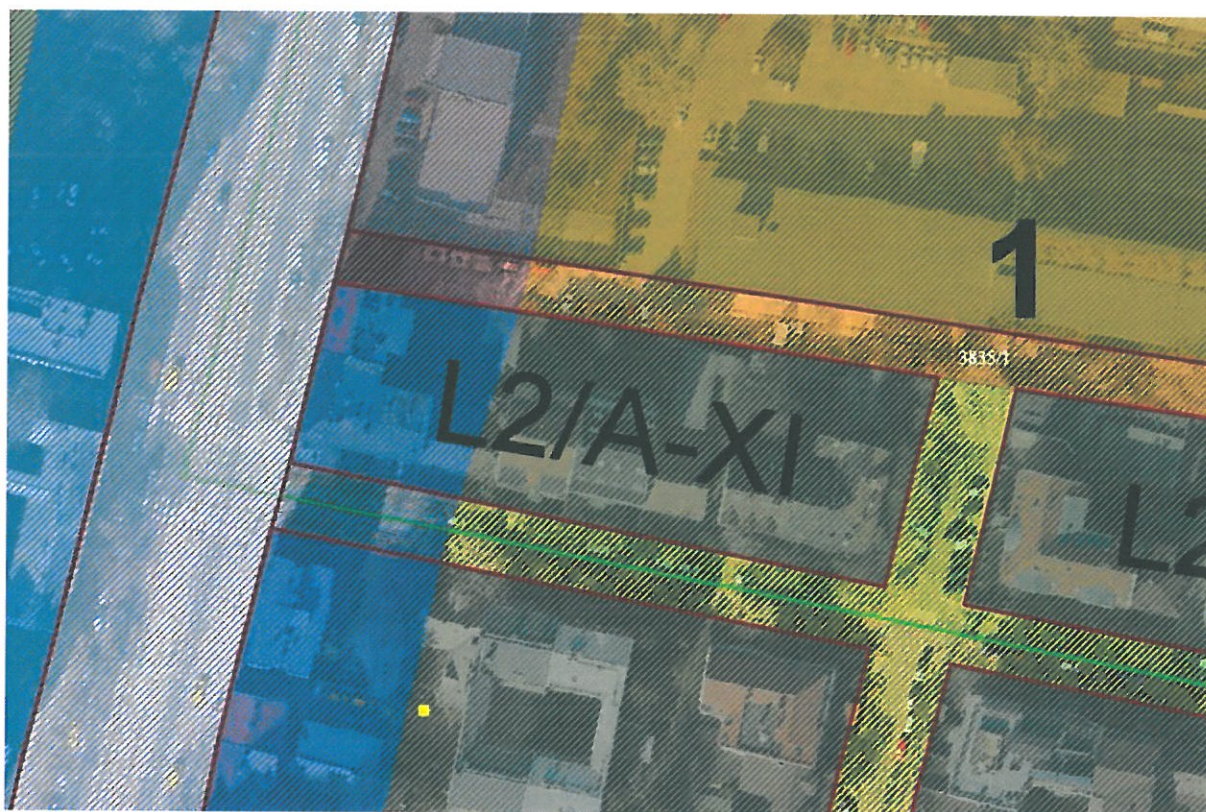
Az ingatlan közvetlen környezetében az alapfokú ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, iskola megtalálhatók. A XI. kerület központi része és az Önkormányzat kissé távolabb kb.~3 km-en belül érhető el.

A vizsgálat tárgyát képező 2 451 m² területű, szabályos téglalap alakú telek megnevezése kivett közterület, amelynek az 1/1-ed része képezi az értékelés tárgyát. A telek természetben sík terepadottságú, területén térbeton és kisebb a telephely működését kiegészítő konténerek találhatóak.

A 3835/1 hrsz-ú ingatlan megbízói adatszolgáltatás szerint a 6/1999.(III.30.) XI. ÖK rendelet alapján **L2/A** és **M** keretövezeti besorolású, amely övezetek beépíthetősége az alábbi:

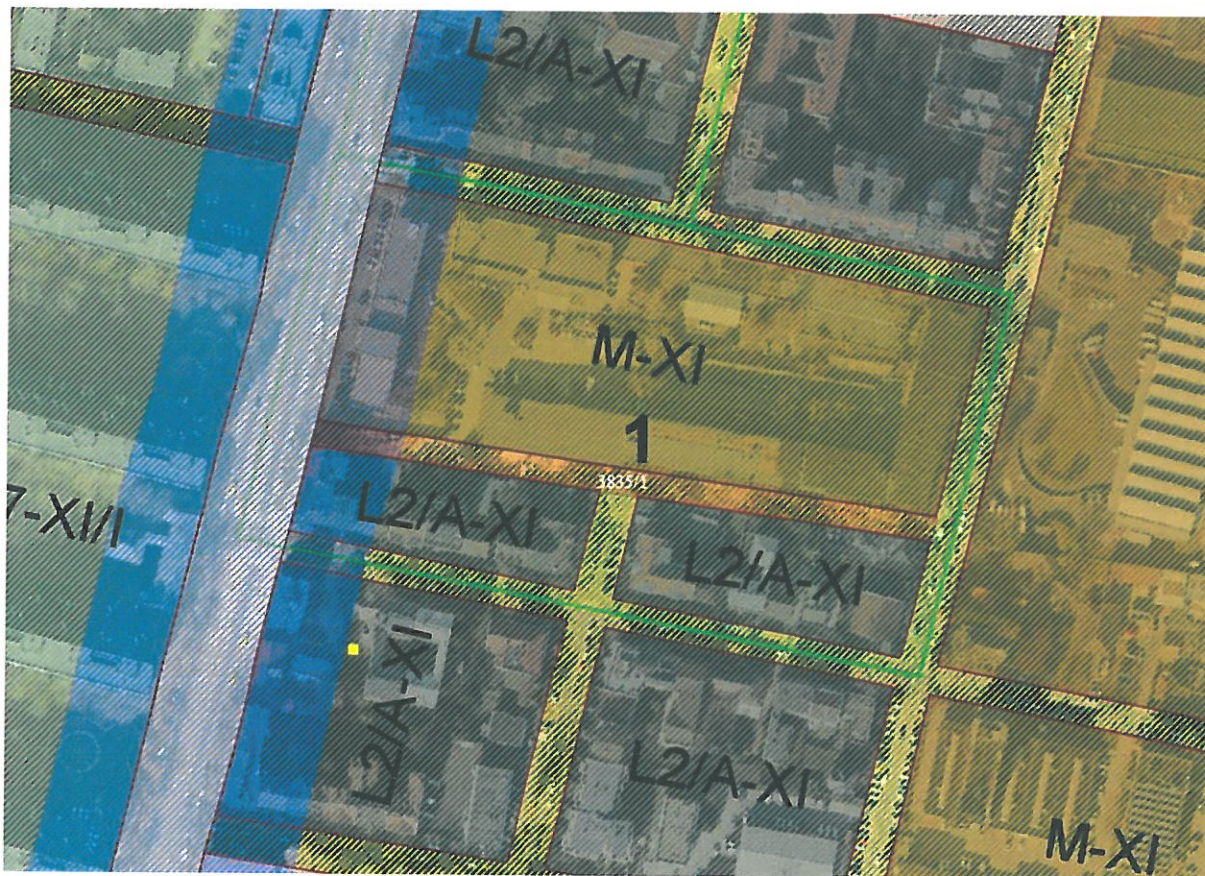
A vizsgált telek **L2/A** övezeti részének (kb. 215 m²) beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
L2/A övezet	hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint egy legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe
Beépítési mód	zárt sorú
Maximális beépítés	50 %
Szintterületi mutató	kb. 2,0
Min. zöldfelület	be nem épített rész 2/3-át
Maximális építménymagasság	12,5 m
Minimális teleknagyság	300 m ²
Egyéb	amennyiben a 3834/37 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra a vizsgált ingatlan egy része, úgy a telken álló épület tűzfala az épület átalakításakor vagy hozzáépítéskor takarandó vagy homlokzatosítandó



A vizsgált telek M övezeti részének (2 236 m²) beépíthetősége:

Megnevezés	Adatok
M övezet	védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, valamint egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál
Beépítési mód	szabadonálló
Maximális beépítés	45 %
Szintterületi mutató	kb. 2,0
Min. zöldfelület	25 %, amelyen belül ezen terület 20 %-át fásítottan kell kialakítani
Maximális építménymagasság	12,5 m
Minimális teleknagyság	500 m ²
Egyéb	amennyiben a 3834/37 hrsz.-ú ingatlanhoz nem kerül hozzácsatolásra a vizsgált ingatlan egy része, úgy az egész ingatlan a 3835/2 hrsz.-ú M övezeti besorolású ingatlanhoz csatolandó a 8§ szerint a vizsgált telken az L2 és M övezet határára előnevelt fákból zöldsáv (védőzöld sáv) alakítandó ki 5-7 méterenként, illetve egy 2 m-es kiosztású magas növekedésű cserjesor



ÉRTÉKELÉS

A megbízásban megfogalmazott cél a piaci forgalmi értékének megállapítása volt. A forgalmi érték meghatározására a tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a maradványérték elv számítás módszerét alkalmaztuk.

Az összehasonlító adatok módszerével történő értékelés a piaci információk elemzésére épül. A forgalmi érték meghatározása során szakértők a vizsgált ingatlan környezetében az értékelés időszakában felelhető piaci adatokat és információkat összegyűjtik. A vizsgált ingatlan főbb paramétereivel történő összevetés és elemzés után, esetlegesen korrekciós tényezők (érték-befolyásoló tényezők) alkalmazásával alakul ki a reális piaci forgalmi érték.

Jelenleg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 30 napos határidővel, külön díjazás ellenében biztosít illetékhivatali, megvalósult adásvételek alapján összegyűjtött áradatokat. Szakértők tapasztalata szerint azonban ezen lekért adatokból nyert információk nem biztosítják az ingatlan teljes körű megismerését, infrastrukturális ellátottságának és műszaki állapotának leírását, jellemzően nem tartalmazza továbbá az egyes ingatlanok komfortfokozatát, közműhelyzetét sem.

Mindezek miatt szakértők az ingatlan értékeléséhez felhasznált összehasonlító adatokat az ingatlan.com és egyéb internetes ingatlanállományokból szerezték be, amelyekből saját adatbázist készítettek. Ezen adatbázisban lévő adatok az ingatlan megismerését alapterületi méretek, csatolt fényképmellékletek és pontos környezeti leírás bemutatásával biztosítják. Az értékelés során Szakértők a saját adatbázis áradatait használják fel, amelyek a szakértők által ellenőrzésre kerültek, a kínálati árakból adódó árrés 10% mértékben levonásra került és szakértők az azokból kapott adatokból határozták meg az ingatlan ún. fajlagos négyzetméterárát.

A hasonlóság optimális esetben az elhelyezkedés, a méret, a műszaki paraméterek, esztétikai állapot, jogi helyzet területén értendő. Törekedni kell arra, hogy a felhasznált adatok minél több paraméter esetén hasonlóak legyenek. Természetesen, van rangsor a paraméterek között.

Az adatgyűjtés során elsőként a hasonló típusú ingatlanok között a közvetlen környezetben kerestünk adatokat, majd szűkítettük a keresést a méret alapján, és ezután vettük számításba a többi paramétert. Azt az elvet követtük, hogy ha rendelkezésre áll megvalósult adat, akkor azt kell használni, amennyiben ilyen nincsen, akkor a kínálati piacról kell gyűjteni információt (hirdetésekből).

Az összehasonlító ingatlanok – mint számtalan esetben - több paraméterben eltértek a vizsgált ingatlan jellemzőitől. Ezeket az eltéréseket a szokásos módon az értékelt ingatlanra „rávetítve” a számolás során korrekciókkal kezeltük. Első lépésben, ha kínálati áradatokat alkalmazunk, úgy az adatok kínálati jellege miatt és az övezeti besorolás miatt az M övezetnél -15%-al, míg az L2 övezetnél -10%-al korrigáljuk mindegyik kínálati árat. Majd vizsgáljuk az elhelyezkedést, a telekalakot, a méretet, a közművesítettséget és egyéb egyedi adottságokat a tárgyi ingatlanhoz képest.

**AZ L2/A-XI INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Fehérvári út hrsz.: 3835/1.	Bp. XI. ker. Kelenföld BAH csomópont közeli	Bp. XI. ker. Kelenföld Bikás park közeli	Bp. XI. ker. Kelenföld Solt utca
Leírás	L2/A-XI övezetbe sorolt telek, a köz- művek és a határoló utca kiépített a Fe- hérvári úton	L3-XI övezetbe sorolt, szabályos alakú, enyhén lejtős, összközműves építé- si telek, kiépített út van.	Társasház építésére alkalmas összköz- műves építési telek (METRO közeli)	L5 övezetbe sorolt, szabályos alakú, sík, összközműves építé- si telek, kiépített út közmű van.
Alapterület	215	2 308	815	1 500
Ingatlan ára		118 110 236 Ft	89 000 000 Ft	74 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2016.	Saját adatbázis 2016.	Saját adatbázis 2016.
Kínálati árres/idő miatti korrekció		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Fajlagos nettó alapár		46 057	98 282	44 400
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyez- kedés	XI. kerület, Kelen- föld, Fehérvári út	0,0%	-10,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	L2/A-XI lakóövezet, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	10,0%	10,0%	15,0%
Alapterület	215	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Közmű helyzet	közművek a Fehér- vári úton	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	kötött vevős értéke- sítés	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Egyéb	önállóan nem be- építhető	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	megeévő épülethez kell csatlakozni, ha beépítik	-10 %	-10%	-10%
Összes módosítás		-80,0%	-90,0%	-75,0%
Módosított alapár	10 046	9 211	9 828	11 100
Fajlagos négyzet- méter ár	10 046			

Szakértők ellenőrző módszerként elvégezték az ún. maradványelv módszerével történő értékelést. Tekintettel arra, hogy a vizsgálat tárgyát képező telek – mérete és alakja miatt – jelenleg csak a szomszédos ingatlannal együttes beépítésére alkalmas, így a számítás során hasonlóan az összehasonlító adatok módszerénél alkalmazott 3 adat átlaga – 81,67 % kerül felszámításra. Ennek során a KSZT szerinti megengedett legnagyobb beépítési paraméterek alapján kalkulálunk. Az így kapott fajlagos négyzetméterár alátámasztja az összehasonlító adatok alapján kapott összeget.

AZ L2/A-XI INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 3835/1	215 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Lakások	344	250 000	Ft/m ²	86 000 000 Ft
Út és parkoló	72	30 000	Ft/m ²	2 160 000 Ft
Zöldfelület	36	20 000	Ft/m ²	720 000 Ft
Összes kiviteli költség				88 880 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%			1 777 600 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			4 444 000 Ft
Tartalék (szomszédos épület miatt)	5%			4 444 000 Ft
Nyeresség	30%			26 664 000 Ft
Összes járulékos költség				37 329 600 Ft
Költségek mindösszesen				126 217 600 Ft

Meg kell határozni továbbá a lehetséges bevételeket a környék ingatlanpiaca alapján:

Bevételek				
Lakás (jelentős darabszám miatt)	344	400 000	Ft/m ²	137 600 000 Ft
Bevételek mindösszesen				

Forgalmi érték	
Bevételek	137 600 000 Ft
Kiadások	126 217 600 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték	11 382 400 Ft
Fajlagos négyzetméterár a 215 m ² területnagyságra vetítve	52.941 Ft
Korrekcio az összehasonlító adatok módszerénél felsoroltak szerint	-81,67%
Korrigált fajlagos négyzetméterár	9 704 Ft

AZ L2/A-XI INGATLANRÉSZ PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Mindezek alapján a vizsgált ingatlan fajlagos négyzetméter árát a két érték átlagában határozzuk meg az alábbiak szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	10.046,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	9.704,- Ft
Átlagérték	9.875,- Ft
Becsült korrigált fajlagos négyzetméterár	9.900,- Ft

A vizsgált XI. ker. Fehérvári út hrsz.: (3835/1) szám alatti L2/A-XI övezeti besorolású ingatlan kb. 215 m² részének értéke:

Az ingatlan területe: 215 m²
 Fajlagos nettó négyzetméter ár: 9.900,- Ft/m²
Becsült érték: 2.128.500,- Ft

**AZ M INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK
ELEMZÉSÉVEL**

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3
Helyszín	Budapest XI. ker. Fehérvári út hrsz.: 3835/1.	Bp. XI. ker. Kelenföld Kondorfa utca	Bp. XI. ker. Kelenföld Szerémi és Fehérvári út közeli	Bp. XI. ker. Kelenföld Solt utca
Leírás	M övezetbe sorolt telek, a közművek és a határoló utca kiépít- tett a Nándorfejérvá- ri úton	I-XI/K övezetbe sorolt 3-as szintterü- leti mutató, szabá- lyos alakú, sík, ösz- közműves építési telek, kiépített út van (bontandó felépít- mények)	Intézményi övezeti besorolású összköz- műves építési telek (1586 m ² felújítan- dó, vagy bontandó irodaházzal)	L5 övezetbe sorolt, szabályos alakú, sík, összközműves építé- si telek, kiépített út közmű van.
Alapterület	2 236	6 405	1 714	2 195
Ingatlan ára		220 000 000 Ft	350 000 000 Ft	114 000 000 Ft
Adat forrása / időpontja		Saját adatbázis 2016.	Saját adatbázis 2016.	Saját adatbázis 2016.
Kínálati árrés/idő miatti korrekció		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Fajlagos nettó alapár		21 637	128 630	32 716
Módosító tényezők				
Földrajzi elhelyez- kedés	XI. kerület, Kelen- föld, Fehérvári út	0,0%	0,0%	0,0%
Övezeti besorolás, beépíthetőség, szintterületi mutató	M munkahelyi öve- zet, jellemzően sza- badonálló beépítésű terület	-30,0%	-10,0%	0,0%
Alapterület	2 236	10,0%	0,0%	0,0%
Közmű helyzet	közművek a Nándor- fejérvári úton	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Egyéb	kötött vevős értéke- sítés	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Egyéb	nincs rajta épület	20,0%	0,0%	-10,0%
Egyéb	védő zöld sáv kiala- kítására kijelölve	-15 %	-15%	-15%
Összes módosítás		-75,0%	-95,0%	-85,0%
Módosított alapár	5 463	5 409	6 432	4 907
Fajlagos négyzet- méter ár	5 463			

Szakértők ellenőrző módszerként elvégezték az ún. maradványelv módszerével történő értékelést. Tekintettel arra, hogy a vizsgálat tárgyát képező telek – mérete és alakja miatt – jelenleg csak a szomszédos ingatlannal együttes beépítésére alkalmas, így a számítás során hasonlóan az összehasonlító adatok módszerénél alkalmazott 3 adat átlaga – 85 % kerül felszámításra. Ennek során a KSZT szerinti megengedett legnagyobb beépítési paraméterek alapján kalkulálunk. Az így kapott fajlagos négyzetméterár alátámasztja az összehasonlító adatok alapján kapott összeget.

AZ M INGATLANRÉSZ ÉRTÉKE A MARADVÁNY ELV MÓDSZERÉVEL				
HRSZ 3835/1	2 236 m ²			
Kiviteli költségek	alapterület m²			
Irodák	3 578	250 000	Ft/m ²	894 500 000 Ft
Út és parkoló	671	30 000	Ft/m ²	20 130 000 Ft
Zöldfelület	559	20 000	Ft/m ²	11 180 000 Ft
Összes kiviteli költség				925 810 000 Ft

Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%			18 516 200 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	5%			46 290 500 Ft
Tartalék	3%			27 774 300 Ft
Nyereség	25%			231 452 500 Ft
Összes járulékos költség				324 033 500 Ft
Költségek mindösszesen				1 249 843 500 Ft

Meg kell határozni továbbá a lehetséges bevételeket a környék ingatlanpiaca alapján:

Bevételek				
Iroda (jelentős darabszám miatt)	3 578	370 000	Ft/m ²	1 323 860 000 Ft
Bevételek mindösszesen				

Forgalmi érték				
Bevételek				1 323 860 000 Ft
Kiadások				1 249 843 500 Ft
Az összes bevétel és az összes költségek alapján a telekre maradó érték				74 016 500 Ft
Fajlagos négyzetméterár a 373 m ² területnagyságra vetítve				33 102 Ft
Korrekción az összehasonlító adatok módszerénél felsoroltak szerint				-85%
Korrigált fajlagos négyzetméterár				4 965 Ft

AZ M INGATLANRÉSZ PIACI ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

Látható tehát, hogy az egyes értékelési módszerek alapján meghatározott forgalmi értékek elfogadható mértékben térnek el egymástól.

A szakértő által megállapított értékek közül mindkettő érték helyes és közülük a szakértő hivatott eldönteni, hogy melyik értéket milyen súllyal veszi figyelembe. Jelen esetben a két értékelési módszer számtani középértékét fogadom el, mint reális piaci értéket.

Mindezek alapján a vizsgált ingatlan fajlagos négyzetméter árát a két érték átlagában határozzuk meg az alábbiak szerint:

Piaci összehasonlító adatokon alapú érték meghatározás	5.463,- Ft
Maradvány elven alapuló érték meghatározás	4.965,- Ft
Átlagérték	5.214,- Ft
Becsült korrigált fajlagos négyzetméterár	5.200,- Ft

A vizsgált XI. ker. Fehérvári út hrsz.: (3835/1) szám alatti ingatlan M övezeti besorolású kb. 2 236 m² részének értéke:

Az ingatlan területe: 2 236 m²
 Fajlagos nettó négyzetméter ár: 5.200,- Ft/m²
Becsült érték: 11.627.200,- Ft

A megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.

Budapest, 2016. december 5.

"BUDA-HOLD" 1.
 Szervezési és Szolgáltató Kft.
 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
 Adószám: 13623147-2-43

KISS-LEIZER GÁBOR
 ügyvezető
 BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési
 és Szolgáltató KFT.
 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.



REMÉNYI KRISZTINA
 építészmérnök
 szakközgazdász
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 eng. szám: 9629/2011

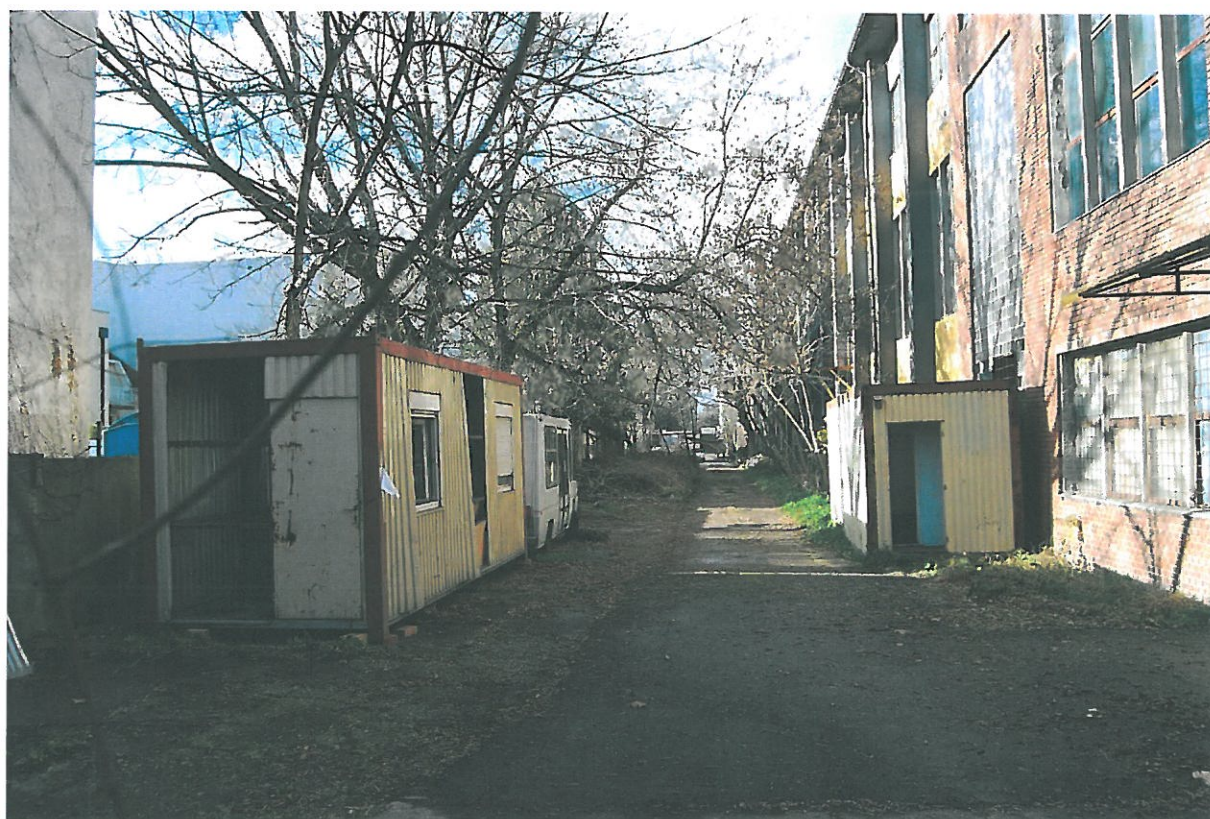


HORVÁTH GYÖRGY
 okl. magasépítő üzem mérnök
 okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 eng. szám: 4847/1996

Melléklet: Azonosításra alkalmas fényképek
 Nem hiteles tulajdoni lap másolata
 Térképmásolat
 Szabályozási terv helyszínrajz
 Övezeti besorolás szöveges része



L2/A-XI övezeti besorolású ingatlanrész



M övezeti besorolású ingatlanrész

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/555763/2016

2016.11.30

BUDAPEST XI. KER.

Szektor: 53

Belterület 3835/1 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. - - "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

móvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.t.jöv. alrészlet adatak

ha m2.

k.fill.

kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett közterület

0

2451 0,00

II. RÉSZ

3. Tulajdoni hányasi 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993.12.06./

Jegycím: 1991. évi XXXIII. tv.

Jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Budafoki út 39-41.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP MIRE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

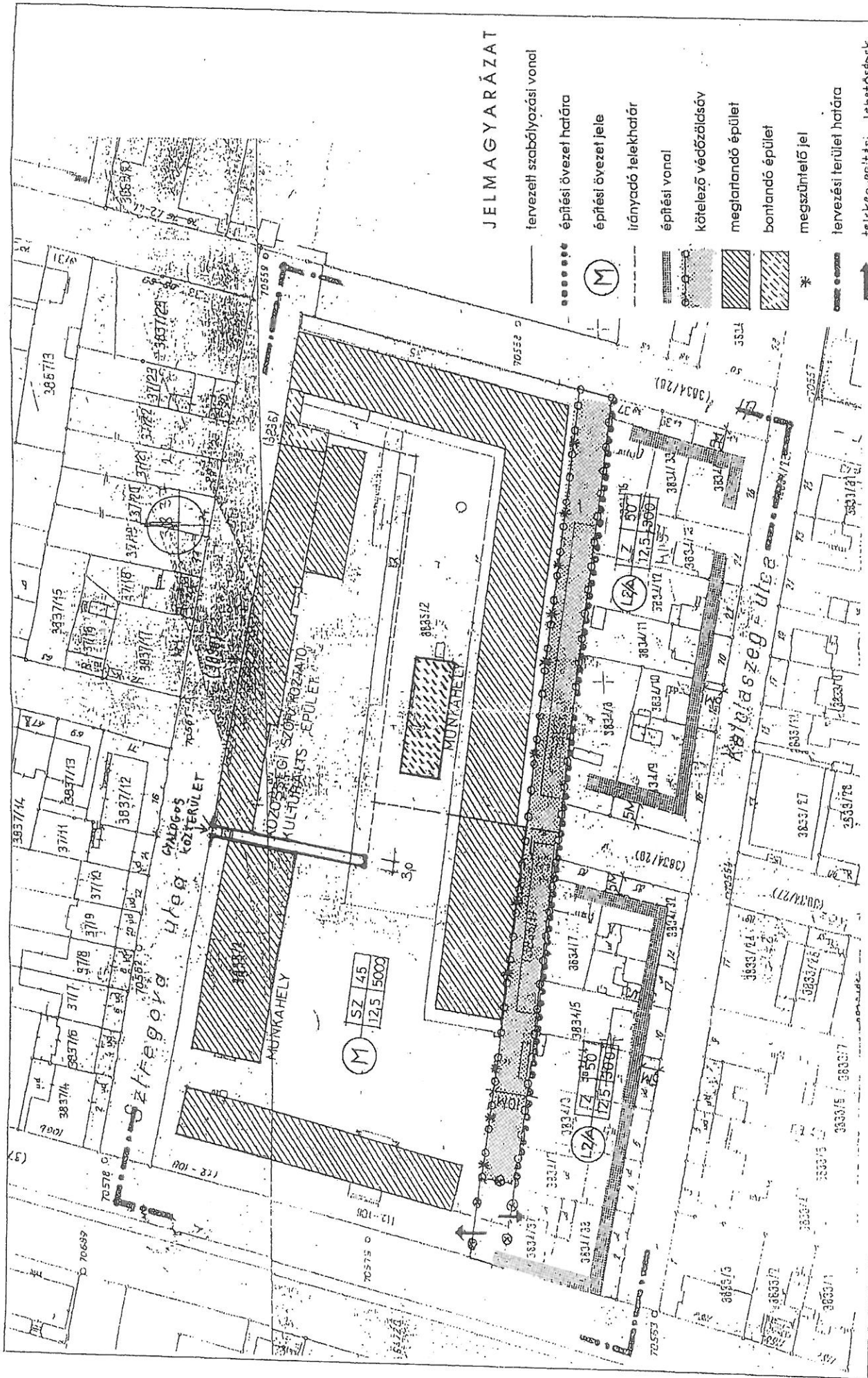
A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



JELMAGYARAZAT

- tervezett szabályozási vonal
- építési övezet határa
- építési övezet jele
- irányadó telekhatár
- építési vonal
- kötelező véaozblásáv
- megalando épület
- bontandó épület
- megszüntelid jel
- tervezési terület határa
- telekfejlesztési lehetőségek
- megszüntethetb telekhatár

Szabályozási terv M = 1:1000

BUDAPEST, XI. FEHÉRVÁRI ÚT – SZTREGOVA UTCA – NÁNDORFEJÉRVÁRI ÚT – KALOTASZEG UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE



BUDA TÉRINFORMATIKA

Véled épít

Térkép címe

M 1:1000 (A3)



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTV. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

6/1999./III.30./ XI.ÖK sz. rendelete

**a Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Sztregova u. - Nándorfejérvári út -
Kalotaszeg u. által határolt terület kerületi szabályozási tervéről**
(egységes szerkezetben 2013. március 1-jei hatállyal)

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. §-a, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. §-a és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest XI. ker., Fehérvári út, Sztregova utca, Nándorfejérvári út, Kalotaszeg utca által határolt területre terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a hatályban lévő országos, fővárosi rendeleteknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos rendelkezéseknek és szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és szabályozási tervnek¹ megfelelően szabad.

Módosítás: 32/2000./XI.22./ XI.ÖK sz. rendelet
10/2013. (II. 26.) XI.ÖK rendelet

¹ 32/2000./XI.22./ XI.ÖK sz. rendelettel a szabályozási terv módosítva, 2000. november 22-én lépett hatályba

2. §

Az előírások alkalmazása

- (1) A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a szabályozási vonalat,
 - a kötelezőnek jelölt építési vonalat,
 - a keretszabályozási övezetek határát,
 - a telkek rendeltetését,
 - a telkek beépítési és zöldfelületi mutatóit,
 - az épületek építménymagasságára,
 - az előkertre,
 - a védő-zöldsáv helyére és szélességére vonatkozó előírásokat.
- (2) A terv kötelező erejű elemeinek megváltoztatása új kerületi szabályozási terv készítését vonja maga után.
- (3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek a terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

3. §

A terv területének felhasználása

A terv területe a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint egyrészt:

(a) Munkahelyi terület

M keretövezet

mely a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, valamint egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál. (BVKSZ 46.§.)

A terv területe a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint másrészt:

(b) Lakóterület

L2/A keretövezet

mely a lakóterületek hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint egy, legfeljebb háromszintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe. (BVKSZ 29.§.)

4. §**Telekalakítás**

- (1) A terv területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni csak ezen szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján szabad.
- (2) A (3835/1) hrsz-ú közterület megszüntetendő. A közterületnek a Fehérvári úttól a 3834/37 hrsz-ú ingatlan hátsó telekhatárig terjedő szakasza ezen lakótelekhez, vagy a munkahelyi ingatlanhoz csatolandó. A közterület további része a csatlakozó munkahelyi ingatlanokkal egyesítendő.
- (3) Az M keretövezetben kialakuló területet 3 telekre kell felosztani a szabályozási terven ábrázolt módon. Az új telkek területe 5000 m²-nél kisebb nem lehet.

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**5. §****Munkahelyi terület
M jelű keretövezet**

- (1) A telkek beépítettsége legfeljebb 45% lehet.
- (2) Az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 12,5 m, kivéve ott, ahol az épület jelenleg ennél magasabb.
- (3) A szabályozási terven bejelölt épületek megtartása javasolt, kivéve a terven ábrázolt bontást.
- (4) Hirdetőberendezést elhelyezni csak az országos rendeletek alapján szabad.
- (5) A telkek területének legalább 25%-át növényzettel fedetten (ezen belül a telekterület 20%-át fásítottan) kell kialakítani és fenntartani.
- (6)²

² 10/2013. (II. 26.) XI.ÖK rendelettel 2013. március 1-jén hatályon kívül helyezve

6. §

**Lakóterület
L2/A jelű övezet**

- (1) A létesítendő épületeket zárt sorúan, illetve a szomszédos épületekre tekintettel hézagosan zárt sorúan kell elhelyezni, az előkertekre vonatkozó megkötések figyelembe vételével.
- (2) A telkek legnagyobb beépítettsége 50%, saroktelkek esetén 65% lehet.
- (3) Az építménymagasság nem lehet nagyobb, mint 12,5 m, új épület létesítése esetén nem lehet kisebb, mint 8,0 m.
- (4) Az övezet területén egy telken csak egy épület állhat.
- (5) Hirdetőberendezést elhelyezni csak a helyi és országos rendeletek alapján szabad.
- (6) A telkek beépítésre nem kerülő részének legalább 2/3-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (7) A rendezett terepszint az oldalsó és hátsó telekhatároktól számított 1 méteres sávban az eredeti terepszinttől legfeljebb 50 cm-rel térhet el. A csapadékvíz elvezetéséről gondoskodni kell.
- (8) A rendezett terepszint alatti építmény és építményrészek határoló-szerkezeteinek külső síkjai a telekhatárokhoz illeszkedhetnek.

7. §

A városkép védelme

Amennyiben a (3835/1) hrsz-ú közterület Fehérvári út felőli, a szabályozási terven jelölt része a 3834/37 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzacsatolásra, úgy a telken álló épület tűzfala az épület átalakításakor vagy hozzáépítéskor takarandó vagy homlokzatosítandó.

8. §

Zöldfelületek - környezetvédelem

- (1) A zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi terv által javasolt fásítás, növénytelepítés végrehajtásáról környezetvédelmi, városképi érdekből gondoskodni kell.
- (2) A kivágott díszfák pótlását - legalább azok törzsátmérőjének mértékéig - előnevelt várostűrő egyedek ültetésével kell biztosítani, s a folyamatos utógondozást biztosítani kell.
- (3) *A két övezet határán tervezett zöldsáv védőzöld sávként alakítandó ki. Az engedélyezési tervben az alábbi szempontokat kell figyelembe venni, illetve továbbfejleszteni:*
- előnevelt, 3-szor iskolázott várostűrő, nagy lombkoronát nevelő fákból 5-7 méterenkénti egyenletes kiosztással zárt fasor, esetleg kötésben kettős fasor
 - a kerítés mentén a lakóterület felé 2 m-es kiosztással magas növekedésű örökzöld cserjesor
 - kötésben telepítendő lombhullató 3 soros cserjetelepítés
 - talajtakaró, illetve gypsáv
 - zöldfelület telepítése öntözőhálózat létesítésével együtt valósítandó meg.³
- (4) A telkek aktív zöldfelületének (növényzettel fedett részek) kiszámításánál - a növényzettel talajszinten fedett felület alatti talajtakarás vastagsága függvényében - a terepszint alatti létesítmény felett létesített zöldfelület a következők szerint vehető figyelembe:
- | | |
|---|------|
| - 2,00 m-nél nagyobb talajtakarás esetén | 100% |
| - 0,50-2,00 m közötti nagyobb talajtakarás esetén | 50% |
| - 0,50 m-nél kisebb talajtakarás esetén | 0% |
- (5) A telkeken belül a gyephezagos burkolat 10%-kal számítható be zöldfelületként, a tervezési területen csak lakótelek esetében.
- (6) A felszíni és felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében:
- a parkolóház, a nagyfelületű parkolók területén összegyűlő csapadékvizek, takarítókivizek csak olaj- és homokfogó műtárgy közbeiktatásával vezethetők közcatornába. Ezen műtárgyakban összegyűlő olajos iszap és uszadék veszélyes hulladéknak minősül.
 - a keletkező veszélyes-hulladékot biztonságos módon szükséges gyűjteni, átmenetileg tárolni, rendszeres elszállításukról gondoskodni kell, a helyszínen a veszélyes hulladékot kezelni nem lehet a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet értelmében.
- (7) A közcatornába vezetett szennyvíz minősége 4/1984 (II.7.) OVH rendelkezés értékeit kell, hogy kielégítse.

³ 10/2013. (II. 26.) XI.ÖK rendelettel a rendelkezések egy része 2013. március 1-jén hatályon kívül helyezve

- (8) A területen az üzemi zajterhelés megengedett egyenértékű A hangnyomás- szintje együttesen 50/40 dBA.
- (9) A közúti közlekedésből származó zajterhelés megengedett egyenértékű A hangnyomásszintje a Fehérvári úton 65/55 dBA.
- (10) A terület levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriába tartozik. A kibocsátást úgy kell meghatározni, hogy a levegő szennyezettsége az MSZ 21854-1990. sz. szabvány előírásait ne haladja meg.
- (11) A Budapesti Történeti Múzeum szakhatósági állásfoglalása szerint a területen őskori, illetve római kori leletek előkerülésére lehet számítani, mely esetben a kulturális javak védelméről szóló 1997. évi CXL. tv. 36.§-a szerint kell eljárni (bejelentés, megóvás).

9. §

Közlekedés

- (1) A Barázda közt vegyes használatú útként kell kialakítani.
A Barázda közbe a teherautók behajtását meg kell tiltani. Az ipari telek Barázda közből nyíló bejáratát teherautók nem használhatják.
- (2) *A FONÓ udvarának megközelítésére a telek kelet felé eső oldalán új bejárat létesítése szükséges (épületen keresztül).⁴*
- (3) *A FONÓ és a Fehérvári út menti telek között gyalogos közterület alakítandó ki.⁵*

10. §

Gépjárművek elhelyezése

- (1) Az újonnan létesítendő épületek rendeltetésszerű használatához szükséges, de legalább az előírt mennyiségű gépjármű részére várakozó, illetve tárolóhelyeket a telken belül kell kialakítani, az érvényes fővárosi és országos rendeleteknek megfelelően.
- (2) Az előkertben csak várakozóhely alakítható ki, mely nem számítható be a lakásokhoz szükséges parkolószámba.

⁴ 32/2000./XI.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2000. november 22-én lépett hatályba.

⁵ 32/2000./XI.22./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2000. november 22-én lépett hatályba.