

Az értékelés azonosítója: B19A20

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

2019. február 12.

Az értékelés két eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 14 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

Átvettem: 2019.02.18. Fővárosi

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	2
ÖSSZEGEZÉS	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
Megbízás	3
Az ingatlan adatai	3
Az értékelés megállapításai, eredménye:	3
MELLÉKLETEK	5
Tulajdoni lap.....	6
Térképmásolat	7
Számítások	8
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	9
Képek.....	14

ELŐZMÉNYEK

A BFVK Zrt. 2018. május 8-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlanról.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2018. május 8-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.

ÖSSZEGEZÉS

Az elvégzett elemzések alapján meghatároztuk a Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan – Értékelési Bizonyítványban szereplő – aktuális piaci forgalmi értékét.

A forgalmi értéket piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg, új összehasonlító adatokat kerestünk és azokat elemeztük. A mellékletek között található számítások tartalmazzák az ingatlan forgalmi értékének, új összehasonlító adatokkal történő meghatározását.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes. Az ingatlan jellegéből adódóan (beépítetlen telek) ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32. szám alatti, 64440/8 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Megbízás

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2018.02.12.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	ismételt helyszíni szemlére nem került sor
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	beépítetlen terület	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1030 Budapest III. ker., Békásmegyér utca 32.	
Az ingatlan természetbeni címe:	Budapest III. ker., Donát utca	
Az ingatlan helyrajzi száma:	64440/8	
Telek területe	Teljes: 76 m ²	Értékelt: 76 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat	1 / 1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	
Övezeti besorolás:	TSZT szerinti:	Lke-2
	KÉSZ szerinti:	Lke-2BÓ/SZ-N1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke , kerekítve:	1 240 000 Ft + áfa azaz egymillió-kétszáznegyvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 76 m ² területre vetítve):	16 300 Ft/m² + áfa azaz tizenhatezer-háromszáz forint/m ² + áfa

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2018. május 8-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a **2018. május 8-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Az aktualizálás során megvizsgáltuk a jelenlegi kínálati árakat, és a kiválasztott adatok segítségével meghatároztuk a vizsgált telek forgalmi értékét. Az így kapott jelenlegi érték a korábban meghatározott forgalmi értéktől megközelítőleg 2%-al tér el, amely az általános szakmai gyakorlat szerinti hibahatáron belül esik, nagyságrendileg megegyező, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Budapest, 2019. február 12.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
Igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
Eng. szám.: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/75533/2019

2019.02.12

Szektor : 53

BUDAPEST III.KER.

Belterület 64440/8 helyrajzi szám

1030 BUDAPEST III.KER. Békásmegyér utca 32. "Felsővizsgálat alatt"

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 74 (m2) törölő határozat:9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fill.

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

76

0,00

II RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37617/1994/1992.07.06

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1940 BUDAPEST Városház utca 9-11

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 337665/1/2004/97.02.03

törölő határozat: 116035/2/2005/97.02.03

Telekalakítás átvezetése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név : Bélecsky Lajos

cím : - - - - -

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

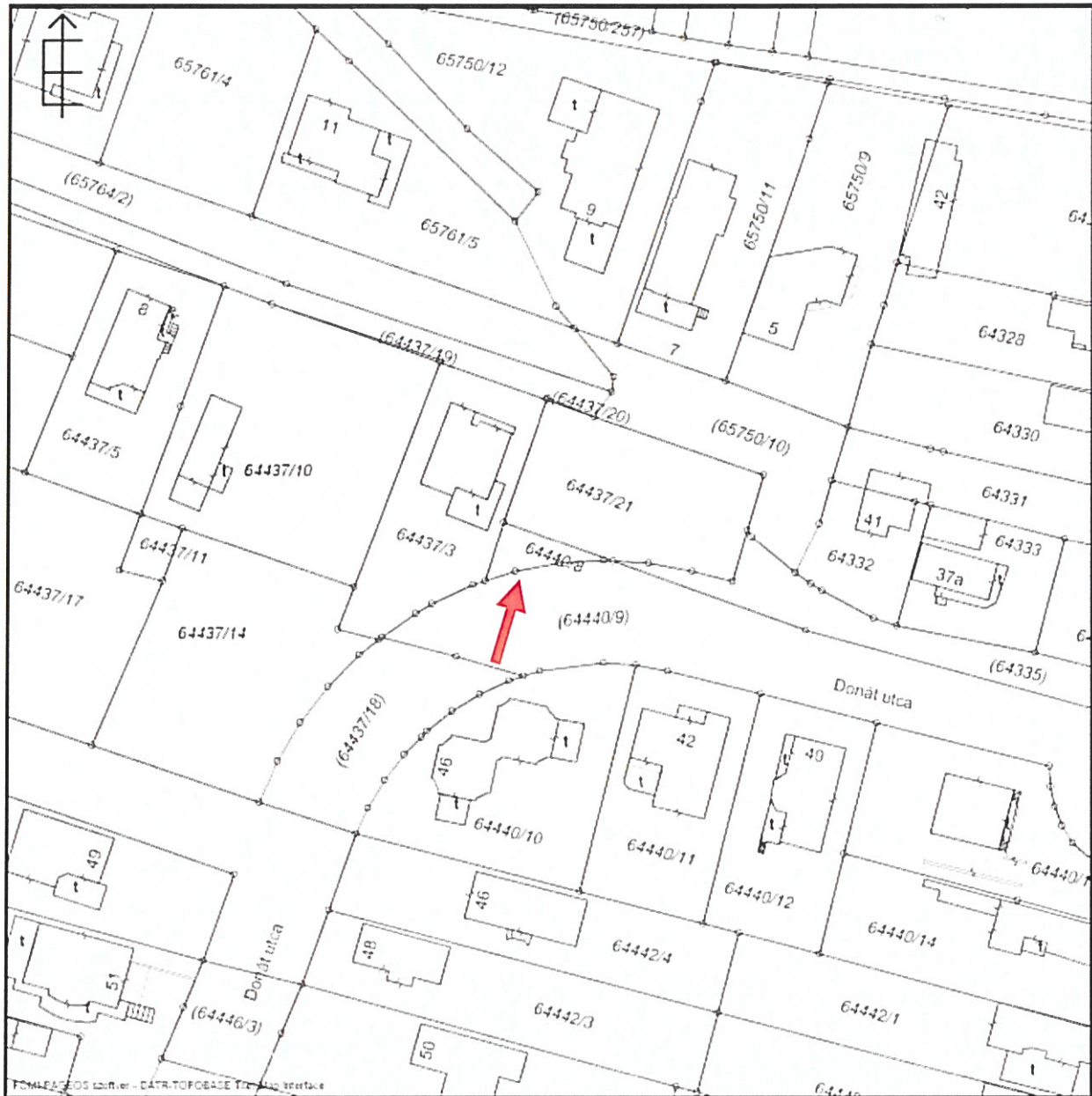
E-hiteles térképmásolat

2018.05.08 10:55:55

Helyrajzi szám: BUDAPEST IIIKER belterület 64440/8

Megrendelés szám: 9000/6117/2018

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Számítások

1. számú táblázat: Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1030 Budapest III. ker., Békásmegyér u. 32.	Gyöngyvirág utca	Mély utca	Kőbánya utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat
Adat dátuma		2019. február	2019. február	2019. február
Adat forrása		ingatlan.com/27011848	ingatlan.com/27858347	ingatlan.com/23104549
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		34 800 000 Ft	34 600 000 Ft	33 500 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálai korrekció mértéke: -5%	33 060 000 Ft	32 870 000 Ft	31 825 000 Ft
Telek területe (m ²)	76 m ²	688 m ²	866 m ²	800 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		48 052 Ft	37 956 Ft	39 781 Ft
Szöveges leírás	Szabálytalan alakú, Lke-2B0/SZ-N1 besorolású, 20%-os beépíthetőségű beépítetlen telek.	Lejtős, panorámás, építési telek. Bontandó épülettel.	Dél tájolású, enyhén lejtős, beépítetlen építési telek. A telek az utolsó 80 m-en burkolatlan úton közelíthető meg.	Panorámás építési telek. Pincés, lakható, komfortos kőházzal.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Bp. III. ker., Békásmegyér-Ófalu	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltos úton megközelíthető	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Telek mérete	76 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		14%	19%	17%
Telek alakja	szabálytalan 3 szög alakú	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-15%	-15%	-15%
Épület	nincs	van (bontandó állapotú)	nincs	van
Korrekció mértéke		3%	0%	-3%
Beépíthetőség	20%	15%-20%	20%	20%
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Panoráma	nincs	van	nincs	van
Korrekció mértéke		-3%	0%	-3%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-11%	9%	-4%
Korrigált fajlagos építési telek ár (Ft/m ²)	40 776	42 767	41 372	38 190
Kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető, nem hasznosítható, értékesítése korlátozott (kötött vevős)			-50%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			20 388	
Korrigált ár (Ft)	1 549 497		fajlagos nm ár x telek területe	
Az ingatlan bruttó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):			1 550 000 Ft	
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve (Ft):			1 220 000 Ft	

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Kerületi Építési Szabályzata szerinti övezeti besorolás

Össz

66. Az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetek általános rendelkezései

- 128. § (1)** Az Lke-1 és az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületek jellemzően szabadon álló, oldalhatáron vagy hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családi házak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő 129-132. §-sal, és
 - ab) a részletes előírásait rögzítő 133-166. §-sal, és
 - b) 2. melléklet 7. és 8. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, valamint az épület- és a lakásszámot meghatározó mutatókkal, továbbá
 - c) a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes érték csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (6) Békásmegyér-Ófalu történeti területén és annak környezetében a TKR meghatározó területére vonatkozó épületkialakítási és településképi szabályokat együtt kell alkalmazni az építési övezet előírásaival.
- 129. § (1)** Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda, valamint
 - g) a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) mélygarázs,
 - gd) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - ge) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - gf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) Kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szinterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (4) Nem létesíthető
- a) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,,
 - c) üzemanyag-töltő állomás, autómóso – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - d) sörgarázs – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.

ÖBÉSZ

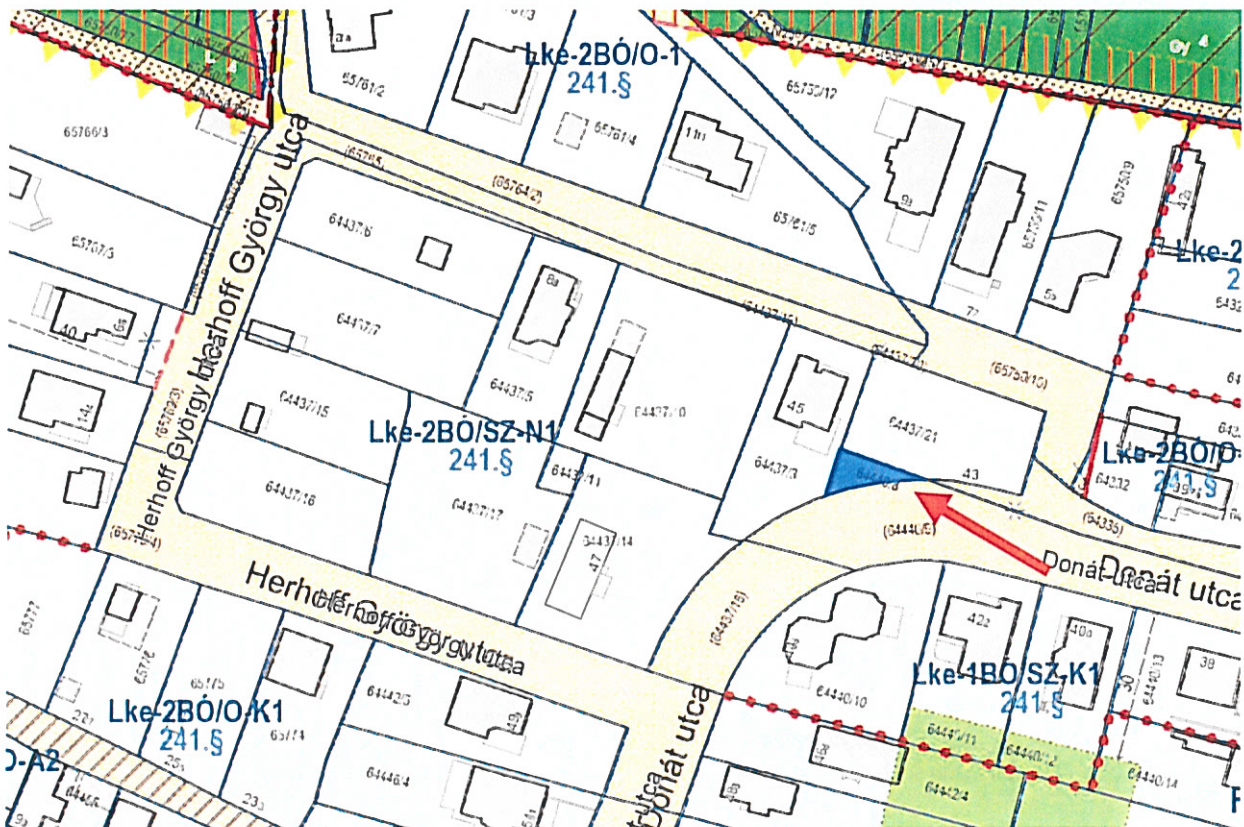
- 130. § (1) A telken**
- a) elhelyezhető főépületek számát,
 - b) a lakóépületek egyenkénti lakásszámát és
 - c) a létesíthető összes lakás számát
- az építési övezet és a hozzátartozó táblázat határozza meg, melynek alkalmazása során figyelembe kell venni a 4. § szerinti geotechnikai kategória lakásszámra vonatkozó rendelkezéseit is.
- (2) A kialakult - az előírt legkisebb telekterületnél kisebb méretű - telken csak egy főépület helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet erre vonatkozóan kifejezetten másként rendelkezik.
 - (3) A közcatornával még nem ellátott telken új épület létesítése vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során egy telken legfeljebb a 7. §-nak megfelelő számú lakás és egyéb szennyvízelvezetést igénylő létesítmény létesíthető.
 - (4) Amennyiben az övezeti előírás meghatározza egy épület legnagyobb megengedett beépített alapterületét és a telken több épület helyezhető el, akkor az épületek a terepszint alatt egymással összeköthetők, de ebben a tekintetben a beépítés mértékébe beszámítóg megengedett maximális alapterületet a beépítési mértékbe beszámítóg épületrészenként kell betartani.
 - (5) Csoportház: csak az e célra szolgálóg építési övezetben létesíthető.
 - (6) 20%-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető.
 - (7) Kiszolgálóg épületre vonatkozó szabályok:
 - a) kiszolgálóg épület akkor létesíthető, ha az építési övezet azt lehetővé teszi,
 - b) kiszolgálóg épületként – ha az építési övezet előírása nem tiltja – telkenként legfeljebb egy
 - ba) önálló járműtárológ – a terepszint alatti kialakítás kivételével - legfeljebb négy férőhellyel, vagy
 - bb) hástartással kapcsolatos tárológ-épület, vagy
 - bc) barkács műhely, műterem, továbbá c) pont szerinti épület helyezhető el,
 - c) a hátsókertben mosóg-, nyári konyha és garázs épület csak akkor helyezhető el, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
 - d) kiszolgálóg épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,5 méter lehet.
 - (8) Az épület közterület felőli homlokzatán a garázkapuk szélességének együttes összege nem lehet több 6,0 méternél.
 - (9) Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítóg előírása másként nem rendelkezik –,
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékartály-tárológ,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartóg szerkezet, zászlótartóg oszlop,
 - f) ahol az építési övezet lehetővé teszi, a közcatornával nem rendelkező telken közműpótlóként zártrendszerű szennyvíztárológ helyezhető el.
- 131. § (1) Kialakult állapot esetén – ha az építési övezet külön nem tiltja –**
- a) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a telek oldalhatárosan akkor építhető be, amennyiben
 - aa) a kialakult telek szélessége 12 méter vagy annál kisebb,
 - ab) a szomszédos telkek az övezeti előírásnak megfelelő épülettel beépítettek és
 - ac) a telepítési távolság biztosíthatóg,
 - b) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben fekvóg két ikertelek beépíthető az ikres beépítés szabályai szerint is,
 - c) a 16 méternél kisebb mélységű telek esetében a telek hátsókert mérete 1,5 méterre csökkenthető amennyiben a szomszéd telek meglévő épületétől vagy építési helyétől a telepítési távolság biztosíthatóg.
- (2) A 2002. január 1 előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is,
 - a) ha a beépítéssel az épület szinterterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték, és
 - b) az így létrejövóg szinterterület mutató nem haladja meg az építési övezetben megengedett érték 1,25-szörösét.
 - c) ha a meglévő tetőtér beépítésével nem jön létre új lakás – a generációs lakás kialakítása kivételével – továbbá
 - d) ha a tetőtéri beépítéssel a szinterterületi mutató többlet kizárólag az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő

Össz

- da) tetőtéri tömeg kihasználásából,
 - db) az azzal kapcsolatosan műszakilag szükséges tetőszerkezeti átépítéséből,
 - dc) a tetőtéri nyílászárók kialakításából
- adódik.

132. § (1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a főépületen belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy
 - ad) – ha a 49. § lehetővé teszi – előkeri támfalgarázsban, vagy
 - ae) – ha az építési övezet előírása arról rendelkezik – önálló kiszolgáló épületben történhet,
 - b) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –
 - ba) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, továbbá
 - bb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint
 - bc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többletparkolóként létesíthető, ha a) pont szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód;
 - c) a 2002. január 1. előtt már meglévő főépület esetében, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi a 49. § (2) vagy (3) bekezdés szerinti gépjárműtároló elhelyezést, akkor gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetészerű használatát.

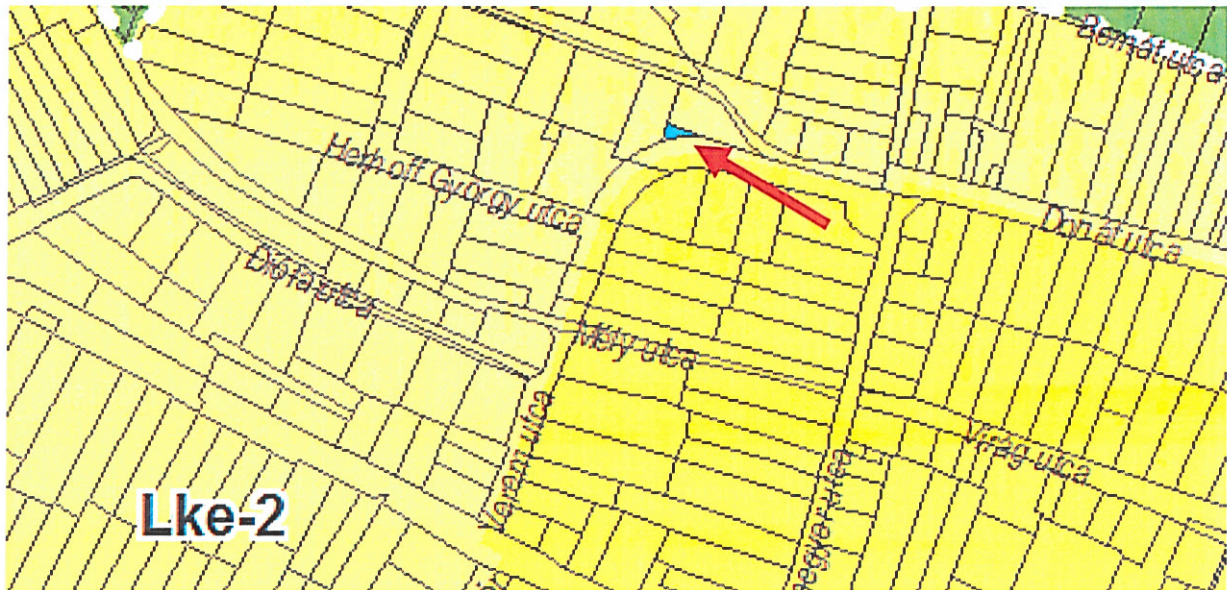


166.5 A nagytelkes Lke-2B0/SZ-N1 jelű építési övezet területén

- a) a telken legfeljebb 4 lakásos épület létesíthető;
- b) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:
 - ba) 2000 négyzetméternél kisebb telekméret esetén egy főépület,
 - bb) 2000 négyzetméteres, vagy annál nagyobb, de az 2500 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén legfeljebb két 250 négyzetméter alapterületet nem meghaladó méretű főépület,
 - bc) 2500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekméret esetében kettőnél több épület is elhelyezhető, és az épületek alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
- c) az előkert mérete 5 méter, kivéve, ha az Szabályozási terv utcai homlokzat elhelyezésének sávját rögzíti, mely esetben nincs előkert;
- d) az oldalkert mérete 3,75 méter;
- e) a hátsókert mérete 6,0 méter;
- f) az épület oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok													Táblázat			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q		
területkiszárolás kiszárolás	beépítés mód és épület típusok	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK													EPÜLTETÉSI PARAMÉTEREK	LEŐRŐLÉSI PARAMÉTEREK		
Lke-2B0	övezetazonosító	a telken legkisebb			a telken legnagyobb			a telken legkisebb			az épület			épület-		legnagyobb lakószám	terület	Sz = számlált számlált számlált T = telektartóterület
		terület	szélesség	mélység	terület	szélesség	mélység	szélességi aránya	épület- magassága	legnagyobb homlokzatmagasság v. Pmax	homlokzatmagasság v. Pmax	homlokzatmagasság v. Pmax	homlokzatmagasság v. Pmax	homlokzatmagasság v. Pmax	homlokzatmagasság v. Pmax			
1.	Lke-2B0/0-1	0	1000	14	-	35	0,4	0,2	50	2%	5,5	4,5/6,0	2+3	2	4	-	-	-
2.	Lke-2B0/0-A1	0	400	12	-	35/3/40	0,6	0,3	50	4,5	4,5	Hm 4	1	2	2	-	-	-
3.	Lke-2B0/0-A2	0	400	14	-	35/3/40	0,5	0,3	50	5,5	5,5	-	1	2	2	-	-	-
4.	Lke-2B0/0-A3	0	400	14	-	25	0,5	0,3	50	5,5	5,5	4,5/6,0	1	2	2	-	-	-
5.	Lke-2B0/0-B1	0	700	14	-	20	0,4	0,2	50	5,5	5,5	4,5/6,0	1	2	4	-	-	-
6.	Lke-2B0/0-B2	0	300	20	30	20	0,5	0,2	50	6,5	6,5	Hm 5,5	1	1	1	1	1	1
7.	Lke-2B0/0-N1	0	1000	20	30	20	0,5	0,2	50	7,5	7,5	Hm 6,5	2+3	4	4	-	-	50m/150

Budapest Főváros települészerkezeti terve (TSZT)



A TSZT szerinti övezeti besorolás:

Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) területfelhasználási egységbe a budai domboldalak jellemzően szabadon álló családiházias lakóterületei tartoznak. A nagy zöldfelületi arány megtartása érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,7¹⁰.

Lakóterületek:

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkezik. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul. Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.

A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a települészerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

A **kertvárosias lakóterületek** értékeit a kialakult helyzet mellett szintén a BVKSZ alapján keletkezett építési jog megtartása indokolja.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

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

Képek



Donát utca



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan

