



**Az értékelés azonosítója: F/18/Ú/239**

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS**



**Budapest III. ker., Bécsi út 84. szám alatti, 14730/1 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar és a 14772/2 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanok határrendezéséről.**

Budapest, 2018. november 15.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	7
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	8
4. ÉRTÉKELÉS.....	10
4.1 Forgalmi érték meghatározása.....	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	12
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	13
<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>15</b>
Tulajdoni lap (14772/2 hrsz.).....	16
Tulajdoni lap (14730/1 hrsz.).....	18
Térképmásolat.....	23
Telekalakítási helyszínrajz.....	24
Változási vázrajz.....	25
Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás.....	26
Képek.....	34





Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Bécsi út közterületéből (14772/2 hrsz.) kiszabályozásra kerülő, magántulajdonú telekhez (14730/1 hrsz.) csatolandó, az úttal párhuzamosan elhelyezkedő telekrész forgalmi értékének meghatározása. A 14772/2 hrsz.-ú ingatlanból összesen 229 m<sup>2</sup> nagyságú területet fognak a szomszédos 14730/1 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolni, melyen a természetben idegen tulajdonú felépítmény és a hozzá tartozó udvar található.

Az értékelt telekrész természetben a Bécsi út mentén található. A 14730/1 hrsz.-ú ingatlan gyenge műszaki állapotú -bontandó- épülettel zárt sorúan beépített. Az épület utcafronti homlokzata a gyalogos járdáig, a szomszédos épületek homlokzatával egysíkban épült. Az értékelés során figyelembe vettük az értékelt földterület adottságait, továbbá a korlátozott (kötött vevős) értékesíthetőségét.

A vizsgált 229 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészt a megrendelésnek megfelelően a hatályos KÉSZ alapján, a 14730/1 hrsz.-ú ingatlannal megegyező, Vt-H/Z-2 övezeti besorolás szerint értékeltük, mivel az összevonás feltétele, hogy már azonos övezetbe tartoznak.

Budapest, 2018. november 15.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015

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

Fekésházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

### 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanból kiszabályozásra kerülő földterület forgalmi értékének meghatározásával, a tulajdonviszonyok rendezése érdekében. A változási vázrajz alapján a 229 m<sup>2</sup> nagyságú területet a 14730/1 hrsz.-ú ingatlanhoz fogják csatolni. A megrendelés szerint az értékelt ingatlant az övezetmódosításnak megfelelően lakóövezeti ingatlanként értékeltük.

### 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Tulajdoni lapot, térképmásolatot, változási vázrajzot, telekalakítási helyszínrajzot.

**Helyszíni szemle:**

2018. november 13-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsélyes adottságait.

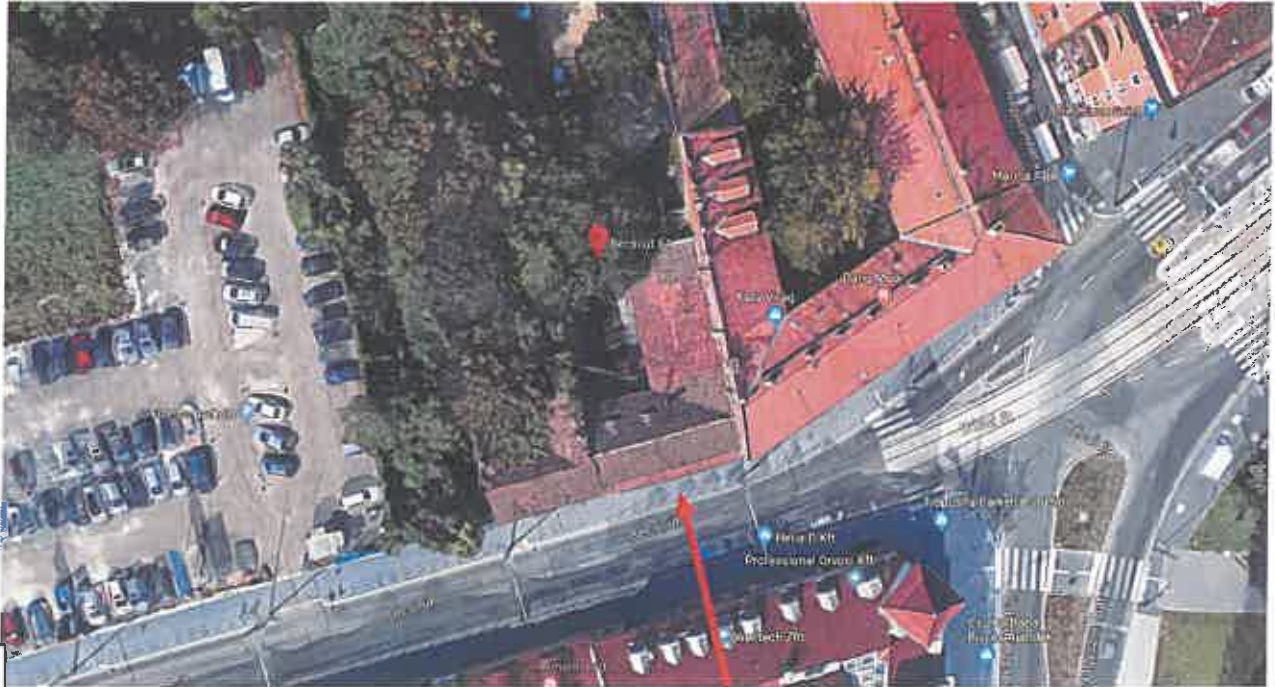
## 2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

### 2.1 Elhelyezkedés, környezet



A kiszabályozott ingatlanrész Budapest III. kerületében, Óbudán, az Amfiteátrumhoz közel, a Bécsi út – Nagyszombat utca kereszteződésénél helyezkedik el, a Bécsi úttal párhuzamos elhelyezkedésű. Közvetlen környezetében szabadtéri fizetős parkolók, az Aréna passzage, iroda- és üzletház, kisebb üzletek és éttermek helyezkednek el.

Az övezeti térkép szerint a közterület felőli 229 m<sup>2</sup> nagyságú terület a 14730/1 hrsz.-ú vegyes-településközponti besorolású telekhez lesz hozzácsatolva.



**Megközelítése:** Az ingatlanrész busszal, villamossal, gépkocsival, illetve gyalog is jól megközelíthető.

**Parkolás:** a Bécsi út ezen szakaszán nem lehet az út mentén parkolni. Korlátozott számú parkolás, kijelölt parkolósávban a Puskás Öcsi tér mellett elérhető. A környéken a parkolás díjköteles. A szomszédos ingatlanokon jelenleg szabadtéri fizetős parkolók is üzemelnek.

**Egyéb:** Infrastrukturális ellátottsága jó, mert a lakosság alapvető igényét kielégítő üzletek, illetve szolgáltató egységek (pl. orvosi rendelő, patika) kb. 100-200 méteren belül megtalálhatók.

## 2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

<b>Ingatlan természetbeni címe:</b>	Budapest III. ker., Bécsi út 84. (ténylegesen ide kerített)
<b>Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	Budapest III., belterület 14772/2 hrsz .
<b>Helyrajzi száma:</b>	14772/2
<b>Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:</b>	Budapest Fővárosi Önkormányzat; 1/1
<b>Megnevezése:</b>	kivett közterület
<b>Funkció a valóságban:</b>	közúttal párhuzamos, idegen felépítménnyel zárt sorúan beépített telekrész, melyhez udvar is tartozik
<b>Telek alapterülete:</b>	Teljes: 16 837 m <sup>2</sup> Értékelt: 229 m <sup>2</sup>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:</b>	A T-68240 számú térrajz alapján területe 1.6756 m <sup>2</sup> -ről 1.6837 m <sup>2</sup> -re növekedett. Szolgalmi jog; jogosult: MATÁV Rt. Vezetékjog, 276 m <sup>2</sup> és 45 m <sup>2</sup> területre (TVB-F-4/2009); jogosult: Budapesti Távhőszolgáltató ZRT. Vezetékjog 2 632 m <sup>2</sup> területre (VMB-27/2010), jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Vezetékjog 1 650 m <sup>2</sup> területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.



## 2.3 Az ingatlan jellemzői

### A telek ismertetése

<b>Beépítettség:</b>	kiszabályozásra kerülő telekrész idegen tulajdonú felépítménnyel beépített
<b>Telekrész alakja:</b>	szabályos téglalap
<b>Domborzat:</b>	sík
<b>Növényzet:</b>	229 m <sup>2</sup> beépített földterület, L alakú épület udvara elhanyagolt
<b>Kerítés:</b>	A 14729/9 hrsz.-ú és a 14731/2 hrsz.-ú ingatlanok felől épületek határolják. A szomszédos ingatlanok felől nem lehet tárgyi ingatlant megközelíteni.
<b>Közművek:</b>	utcában, ld. alábbi közműterképen



### Egyéb (az telekrész szöveges bemutatása):

Az értékelt telekrész természetben a Bécsi út 84. szám alatti, magántulajdonban lévő, felépítményes ingatlan közterület felőli, négyszög alakú, 229 m<sup>2</sup> nagyságú része. A telekrész jelenleg a 14772/2 hrsz.-ú közterület egy része, melyre a 14730/1 hrsz.-ú ingatlan valamikori tulajdonosa ráépített. A természetben tehát a telekrészen egy „L” alakú felépítmény és a hozzá tartozó udvar található.

A telekhatár rendezése érdekében a 14772/2 hrsz.-ú ingatlan egy részét a 14730/1 hrsz.-ú ingatlanhoz fogják csatolni. Az értékelés tárgyát azonban csak a földterület képezi, a felépítményt nem értékeltük.





## Földterület kimutatás

Hrsz.	Szabályozás előtti alapterület (m <sup>2</sup> )	Szabályozás utáni alapterület (m <sup>2</sup> )	Értékelt terület (m <sup>2</sup> )	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
14730/1	438 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>	V-H/2-2	80 / F 100	2,5 / S 3
14772/2	16837 m <sup>2</sup>	16808 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>	KÖu-3	-	-

## 2.4 SWOT analízis

erőségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• központi elhelyezkedés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a helyi szabályozás szerinti beépíthetősége nem használható ki</li> </ul>
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• szomszédos területhez történő csatlás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az értékelt telekrész önmagában nem hasznosítható</li> </ul>

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

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

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

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

### 3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

#### Piaci forgalmi érték

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

#### **MÓDSZEREK:**

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

#### **Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

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

#### *A módszer fő lépései:*

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  2. Fajlagos alapérték meghatározása.
  3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
  4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  5. 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 ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
  - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

### Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

### Költség alapú értékelés

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

*A módszer fő lépései:*

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

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a 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.

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

#### 4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése közterület, azonban az érintett terület határrendezése miatt a KÉSZ szerint már lakóövezetbe tartozik.

##### 4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatokat és kínálati adatokat egyaránt felhasználtunk az értékelés során.

Az összehasonlítás során figyelembe vettük az értékelendő földterületek kerületen belüli elhelyezkedését, a közlekedést, a méretet, a parkolási lehetőséget, a telek alakját, az infrastruktúráis ellátottságot, a bontandó épületeket és az övezeti besorolást a következő táblázat szerint.

A táblázat alapján -30%-kal korigáltuk az összehasonlító adatok átlagából kapott fajlagos értéket, mivel az ingatlan kis mérete miatt önmagában nem hasznosítható, valamint elhelyezkedése miatt értékesíthetősége kötött vevős.



## 5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest III. ker., Bécsi út 84. szám alatti, 14772/2 hrsz.-ú**, kivett közterület megnevezésű ingatlanrész forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

---

A 229 m <sup>2</sup> földterület forgalmi értéke, kerekítve:	34 400 000 Ft + áfa, azaz Harmincnégymillió-négyszázezer forint + áfa
---	--

---

A 229 m <sup>2</sup> földterület fajlagos forgalmi értéke:	150 200 Ft/m <sup>2</sup> + áfa, azaz Százötvenezer-kettőszáz forint/m <sup>2</sup> + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!*

Budapest, 2018. november 15.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Biró Zsófia  
ingatlanvagyon-értékelő  
Névjegyzéksz.: 07128/2015



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



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékelési irodavezető

## 6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### Felhasználás

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

A 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az 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 vagyoneira 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 értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

### Kompetencia

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

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon 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, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

**Rejtett hibák**

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

**Értékelői függetlenség, objektivitás**

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

**Érvényesség**

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

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



## MELLÉKLETEK



**Tulajdoni lap (14772/2 hrsz.)**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Bécsi út 84. 1519 Budapest, Pf. 435

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljebbírási eljárási

Megnevezés: 100400452074/2018

2018.10.30

Szektor: 52

BUDAPEST III. KER.

Béltérület 14772/2 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 014772/2 hrsz. "Felsővezeték alatti"	
LÉTESÍTMÉNY	
Tulajdoni terület változás előtt:	16756 m <sup>2</sup> terület határozat: 114298/1/2001/01.04.23
Felújítási terület változás előtt:	16837 m <sup>2</sup> terület határozat: 1093/2006
1. Az ingatlan adatai:	
szervelet adatai	terület: kat. b. jmv. megjelölés adatai
növekedési új/szűkített megnevezés/	terület: na m <sup>2</sup> k. felj. terület kat. jmv. ha m <sup>2</sup> * F01

- Képest köztérület 0 H. HÉSZ 1.6837 m<sup>2</sup>

3. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 114298/1/2001/01.04.23  
bejegyzés határozat, érvényes idő: 27422/1499/VI.11.18.

jog cím eredeti felvételi  
jogállás: tulajdonos  
név: KAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

4. hányad: 0/0 terület határozat: 114298/1/2001/01.04.23  
bejegyzés határozat, érvényes idő: 27422/1499/VI.11.18.

jog cím eredeti felvételi  
jogállás: kezelt  
név: PÓVÁROSI LÁNYKA VE.KÖMÖ ÉS KÉLVÉRFÉLÉI TULAJDONOSOK  
cím: 1040 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

5. hányad: 0/0 terület határozat: 114298/1/2001/01.04.23  
bejegyzés határozat, érvényes idő: 54118/1499/IV.27.

jog cím: -  
jogállás: kezelt  
név: PÓVÁROSI III. KER. TRÓFIAKÖZÖSÉG KÖZTULAJDONOSAI  
cím: 1033 BUDAPEST III. KER. Esztendő tér 7.  
kezelés a 64854/2 hrsz. területénél 528 m<sup>2</sup>-ra.

6. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyzés határozat, érvényes idő: 114298/1/2001/01.04.23  
jog cím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

HLÉSZÉ

1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 11477/1/2004/07.09.09

- a 1-68249 számú mérleg alapján területe 1.6756 m<sup>2</sup>-ről 1.6837 m<sup>2</sup>-re növekedett

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Cím: 242

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat

Mégrendelés szám: S040420181030075615

2018.10.30

Szektor : 53

BUDAPEST III. KER.

Eötvösterület 14772/2 helyrajzi szám.

Földtörzsi azonosító szám:  
HE-000002

2. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 25501/1/2008/04.01.10

Szolgálati jog

A határozatban foglalt tartalommal

jogosult:

név: MÁTYÁS AT.

cím : 1023 BUDAPEST I. KER. Rózsasziget körút 35.

3. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 109402/1/2010/06.05.03

Vezetéki jog

276m2 és 45m2 területre (T/8-P-4/2009).

jogosult:

név: BUDAPESTI ÉPÍTŐIPARI ÉRTÉKESÍTŐ ÉRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kelenföld köz út 31.

4. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 120200/2/2010/10.06.09

Vezetéki jog

2632 m2 területre VMS-27/2010.

jogosult:

név: ÉLMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1112 BUDAPEST Váci út 72-74.

5. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 154351-3/2010/10.27.17

Vezetéki jog

1358 m2 területre, engedély: VMS-20/2010.

jogosult:

név: ÉLMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

6. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 158844/2/2012/12.09.21

Vezetéki jog

1650m2 területre 7103/276/2012.

jogosult:

név: ÉLMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

7. bejegyzés határozat, érvénytelenítés idő: 500435/1/2010/16.09.03

Telekalkulációs eljárás megindítása

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420181030075615ch0orqqp6f7...> 2018. 10. 30.

**Tulajdoni lap (14730/1 hrsz.)**

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala                      Budapest, XI., Budafok ut 53 1119 Budapest, Pf. 415</p>		
<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes uniós adat                      Megnevezés szám:8300934/4 78443/2018                      2018 10.04</p>		
<p><b>BUDAPEST III. KER.</b></p>		
<p>Boltterület 14730/1 helyrajzi szám</p>		
<p>1034 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84</p>		
<p>Földrajzi és kataszteri adatai: 438 (m<sup>2</sup>) terület határozat: 1997/2000</p>		
<p>1. Az ingatlan adatai:                      a) terület adatai: terület határozat: 1997/2000                      b) az ingatlan adatai: terület határozat: 1997/2000</p>		
<p>2. Bejegyző határozat: 219044/2000.09.11                      Regisztrációs vagy történeti jelentőségű vezető terület</p>		
<p>3. Tulajdoni hányag: 4/9 terület határozat: 72300/1/2003/03.02.19                      bejegyző határozat: 219044/2000.09.11 terület határozat: 72300/1/2003/03.02.19</p>		
<p>4. Tulajdoni hányag: 2/9 terület határozat: 159802/2/2001/01.05.21                      bejegyző határozat: 219044/2000.09.11 terület határozat: 159802/2/2001/01.05.21</p>		
<p>5. Tulajdoni hányag: 1/9 terület határozat: 159802/2/2001/01.05.21                      bejegyző határozat: 219044/2000.09.11 terület határozat: 159802/2/2001/01.05.21</p>		
<p>6. Tulajdoni hányag: 2/9 terület határozat: 72300/1/2003/03.02.19                      bejegyző határozat: 219044/2000.09.11 terület határozat: 72300/1/2003/03.02.19</p>		
<p>Folytatás a következő lapon</p>		

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520181004080213doft7oOfZupi...> 2018. 10. 04.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/5</p> <p style="text-align: center;"><b>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat</b> Megrendelés szám: 8000664/478443/2015 2018.10.04</p> <p>BUDAPEST III. KER. Szekély : 61</p> <p>Boltazonlat: 14730/1 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapon H. R. S. Z.</p> <p>6. tulajdoni hányad: 3/6 törzsi határozat: 103987/2/2015/13.06.11 bejegyző határozat, árkereseti idő: 159602/2/2001/01.06.21 törzsi határozat: 103987/2/2015/13.06.11</p> <p>jogaim: adómentes jogállás: tulajdonos név: Nagyvári Virág sz.név: Bocskai Virág szül.: 1972 a.név: Virág Ilona cím: 1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84. Ept.3.</p> <hr/> <p>7. tulajdoni hányad: 5/6 törzsi határozat: 103987/2/2015/13.06.11 bejegyző határozat, árkereseti idő: 72308/1/2003/01.02.19 törzsi határozat: 103987/2/2015/13.06.11</p> <p>jogaim: adómentes jogállás: tulajdonos név: Nagyvári Virág sz.név: Bocskai Virág szül.: 1972 a.név: Virág Ilona cím: 1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84. Ept.3.</p> <hr/> <p>8. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 15566/2/2015/14.12.23 bejegyző határozat, árkereseti idő: 103987/2/2015/13.06.11 törzsi határozat: 15566/2/2015/14.12.23</p> <p>jogaim: Árvezéni vételi utalás: II./6-7 jogállás: tulajdonos név: OFP FAKTORING KFT cím: 1056 BUDAPEST VI. KER. Kossuth térsé.3.</p> <hr/> <p>9. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, árkereseti idő: 15566/2/2015/14.12.23</p> <p>jogaim: adómentes utalás: II./6 jogállás: tulajdonos név: OFP FAKTORING cím: 1056 BUDAPEST VI. KER. Kossuth térsé.3.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">H. R. S. Z.</p> <p>10. bejegyző határozat, árkereseti idő: 159706/1/2015/01.06.21 törzsi határozat: 159706/1/2015/01.06.21</p> <p>Vagyonvezetés: 100 Ft, azaz busszenvedélyes meggyeműlték Ft az járulékal alapjegy . Célnévszerzés: állás hírvétele: 100 Ft, azaz busszenvedélyes meggyeműlték Ft az járulékal alapjegy . árkereseti idő: 159706/1/2015/01.06.21</p> <p>jogaim: Árvezéni vételi utalás: II./6 jogállás: tulajdonos név: OFP FAKTORING KFT cím: 1056 BUDAPEST VI. KER. Kossuth térsé.3.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520181004080213dof7oOfZupi...> 2018. 10. 04.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok ú. 59. 1519 Budapest, Pf. 435

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3030104/478443/1019

2018. 10. 04.

BUDAPEST III. KER.

Szektor : 51

Helyterület : 14730/1 helyrajzi szám

Felvitel és záradék lapok  
HIRSZE

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 295220/1/2002/03.10.13

korlátozó határozat: 23207/1/2003.01.02.12

Tulajdonjog érvényesítését korlátozó  
utalás: II /1. II /5.

jogtulár:

név : Magyar Virág

sz.név: Rozska Virág

szül. : 1972

a név : Virág Elena

cím : 1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84. Fas.3.

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 64709/2/2002/09.02.10

korlátozó határozat: 347267/1/2004/06.10.27

Jelzálogjog 30 000 000 Ft, azaz harmincezer forint és járulékos erejű jog.  
első ranghely.

jogtulár:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Deák F. utca 7-9

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 64709/2/2002/09.02.10

korlátozó határozat: 347267/1/2004/04.10.27

Elidegenítés és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

jogtulár:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Deák F. utca 7-9

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 321459/1/2003/03.10.13

korlátozó határozat: 154789/1/2010/10.07.27

Megvásárlási jog 32 740 100 Ft, azaz harmincezerharmincezer forint és járulékos erejű jog.  
Közérdekeltségű ingatlan-nyilvántartásról szóló 2003. évi LXXV. törvény 19. § (4) bekezdésében és a 2003. évi LXXV. törvény 19. § (4) bekezdésében megfogalmazott jogok alapján.  
utalás: II /6-7.

jogtulár:

név: PÉNSZÉKESZEMÉNY ÉS ÉRTÉKPAPÍR RT.

cím : 1051 BUDAPEST V. KER. Vigadó tér 1.

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 390427/1/2003/03.12.03

korlátozó határozat: 126950/1/2004/04.03.30

Felvitel és záradék  
321459/2003 utalás: korlátozó utalás.

jogtulár:

név : Magyar Virág

sz.név: Rozska Virág

szül. : 1972

a név : Virág Elena

cím : 1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84. Fas.3

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520181004080213dof7oOfZupi...> 2018. 10. 04.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kivonat  
Megrendelési szám: 8609004/478443/2018  
2018. 10. 04

Dátum: 10.04.2018

BUDAPEST III. KER.

Szektor: 81

Beltérület: 14720/1 házrajzi szám

Felvitelre kerülő lapok  
BILÉSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 188465/1/2004/06.09

korábbi határozat: 11507/2/2005/05.07.21

Elutasítású  
számlajegyző iránti kereslem elutasítása.  
jogosult:

név: Magyari Virág  
sz. név: Bocskai Virág  
szül.: 1972  
a. név: Virág Ilona  
cím: 1037 BUDAPEST III. KER. Bécsi út 84. Ezer 2.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 341522/1/2004/06.10.21

korábbi határozat: 10398/2/2013/10.06.11

Jelzálogjog 1 702 000 Ft, azaz egymillió-hetvenczárétezer forint jelzálogkötés és járóleki erejű jog.

jogosult:  
név: PÓLYAI ÉLLETTÉKHIVATAL  
cím: 1146 BUDAPEST XIV. KER. Homfaria kerút 179-181

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 347227/1/2004/04.10.27

korábbi határozat: 35566/1/2015/14.12.23

Jelzálogjog 10 000 000 Ft, azaz tízmillió forint és járóleki erejű a 64709/2/2003. 02.10. számú határozat tárgyában megkezdéséről szóló határozat alapján.  
utalás: III/3-4.

jogosult:  
név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKERESŐ RT.  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Személyes utca 10

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 347227/1/2004/04.10.27

korábbi határozat: 35566/1/2015/14.12.23

Elutasítású és technikai tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására a 64709/2/2003. 02.10. számú határozat tárgyában megkezdéséről szóló határozat alapján.  
utalás: III/9.

jogosult:  
név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKERESŐ RT.  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Személyes utca 10

5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 147246/1/2005/06.04.16

korábbi határozat: 10395/2/2013/10.06.11

Végrehatás jog 24 940 000 Ft, azaz huszonnégyezer-nyolcszázötvenezer forint és járóleki erejű a 64709/2/2003. 02.10. számú határozat tárgyában megkezdéséről szóló határozat alapján.  
utalás: III/3-4.

jogosult:  
név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKERESŐ RT.  
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Személyes utca 10

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tu/lap/S050520181004080213dof7oOfZupi...> 2018. 10. 04.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Közföldosztály  
Budapest, XI. Bejáratok út 59. 1515 Budapest, Pf. 415

Oldalak: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Regisztrációs szám: 80000044378447/2013  
2013. 09. 04.

BUDAPEST III. KER.

Számok: 1/1

Estorulat: 14730/1 helyrajzi szám

Polgármesteri hivatal  
1054 BUDAPEST

15. bejegyző határozat, árkeresési kód: 1504107/1/2010/10.06.01

korlátozó határozat: 1039872/2013/13.06.11

Végrehajtási jog 11 640 FT, a lakó- és nem-nyelvtan-nyelvtanokmányok VI. és VII. cikkével összhangban.

jogtulaj: név: CÖNKVÁRMI MÖSTERLETTI FERENCZAI VASZILKÓ  
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 1.

16. bejegyző határozat, árkeresési kód: 150759/1/2010/07.27

korlátozó határozat: 1039872/2/2013/13.06.11

Végrehajtási jog 39 749 306 FT, azaz hatvanötözevenháromezer forint és százötven forint kiegészítő és járulékos összegig határozottan megjelölt, a határozatban meghatározott feltételekkel.

A III/15 bejegyzés rangsorában, 2003.V.454/2003/06 utalás: III/15  
jogtulaj: név: Csik Zoltán Tibor  
szül.: 1969  
a.név: Madarász Ibolya  
cím: 2092 BUDAPESTI József A. utca 125/b

17. bejegyző határozat, árkeresési kód: 163127/1/2010/07.06

korlátozó határozat: 1039872/2/2013/13.06.11

Árverés kiírás  
G/03 V. 454/2003/119, Csik Zoltán Tibor által megjelölt végrehajtás.

utalás: III/15  
jogtulaj: név: Csik Zoltán Tibor  
szül.: 1969  
a.név: Madarász Ibolya  
cím: 2092 BUDAPESTI József A. utca 125/b

18. bejegyző határozat, árkeresési kód: 129111/1/2011/11.09.14

korlátozó határozat: 1039872/2/2013/13.06.11

Árverés kiírás  
G/03 V. 454/2003/119, Csik Zoltán Tibor által megjelölt végrehajtás, árverési helye: 1132 Budapest Váci út 201. Árverési idője: 2011.09.17. 10.00 óra.

jogtulaj: név: Csik Zoltán Tibor  
szül.: 1969  
a.név: Madarász Ibolya  
cím: 2092 BUDAPESTI József A. utca 125/b

19. bejegyző határozat, árkeresési kód: 900435/1/2010/10.06.01

Teljesítmény eljárási megindítás

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

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S050520181004080213dof7oOfZupi...> 2018. 10. 04.

**Térképmásolat**

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

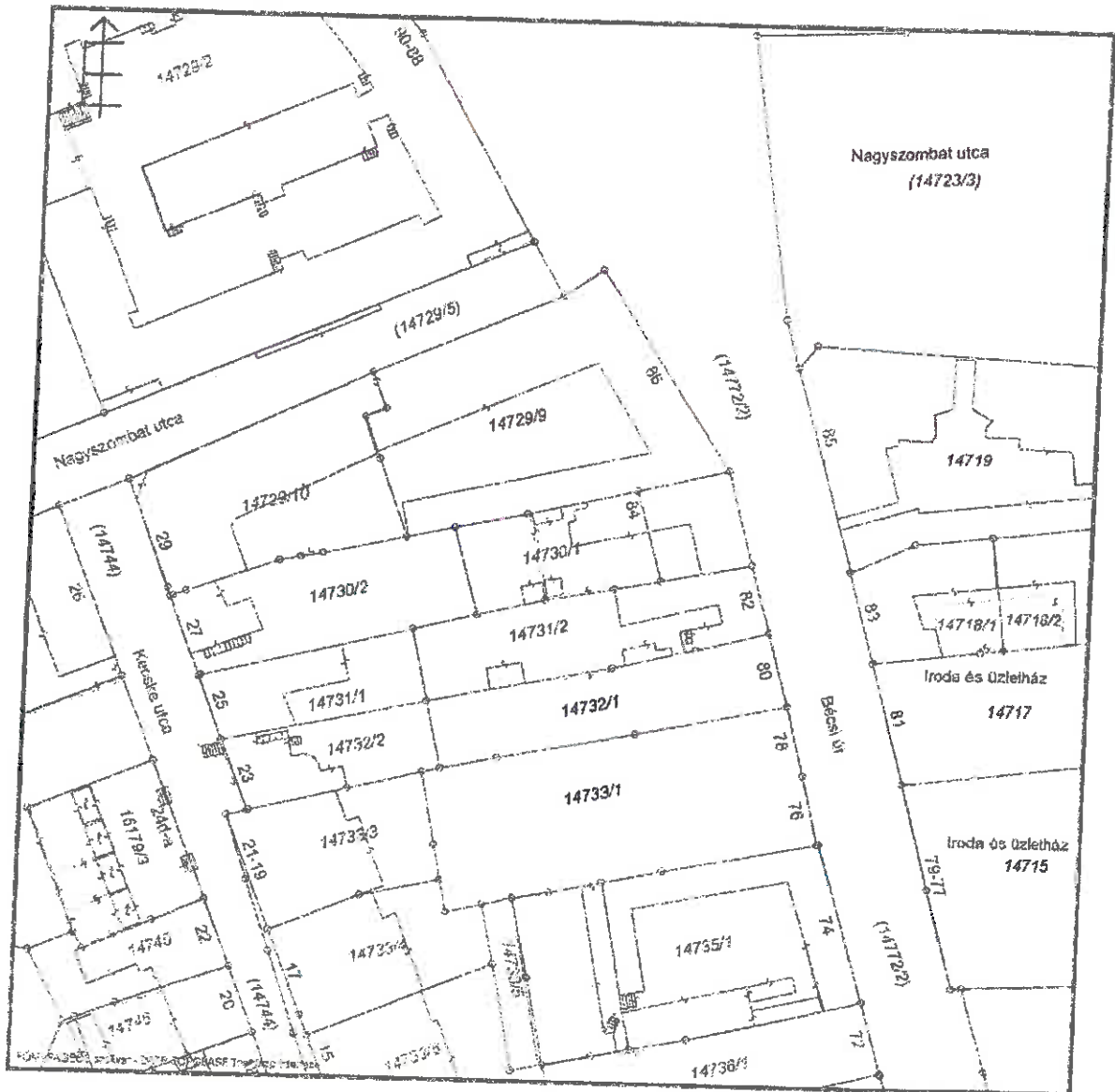
**E-hiteles térképmásolat**

2017.06.30 14:36:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. behatárolt 14730/1

Megrendelés szám: 9000/9001/2017

Méretarány: 1 : 1000



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



Változási vázrajz

Cím-koordináták			
Psz	V EOV	X EOV	Hrsz
1	64922	24390	14730/1
2	64926	24305	

14730/1		14730/2		14772/2	
Terület	Érték	Terület	Érték	Terület	Érték
14730/1	14730/1	14730/2	14730/2	14772/2	14772/2

14730/1 X: Kertvárosi Helyi önkormányzat, Budapest III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.  
 14772/2 X: Kertvárosi Helyi önkormányzat, Budapest III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.  
 14730/2 X: Kertvárosi Helyi önkormányzat, Budapest III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.  
 14772/2 X: Kertvárosi Helyi önkormányzat, Budapest III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.



A térkévről lementés adatainak megfigyelése

A térkép a származás és letelepítés helyes. Ez a térkép a közhatalmi számláról egy másolat, kasszári felmérés elől a vezrájót újra zárolással készült.

Budapest, 2019. 05. 30.  
 Készítette: Földmérési és Távérzékelési Intézet  
 Gérsághy Zoltán  
 Földmérési és Távérzékelési Intézet  
 Budapest, 2019. 05. 30.  
 Készítette: Földmérési és Távérzékelési Intézet  
 Gérsághy Zoltán  
 Földmérési és Távérzékelési Intézet

Budapest, III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

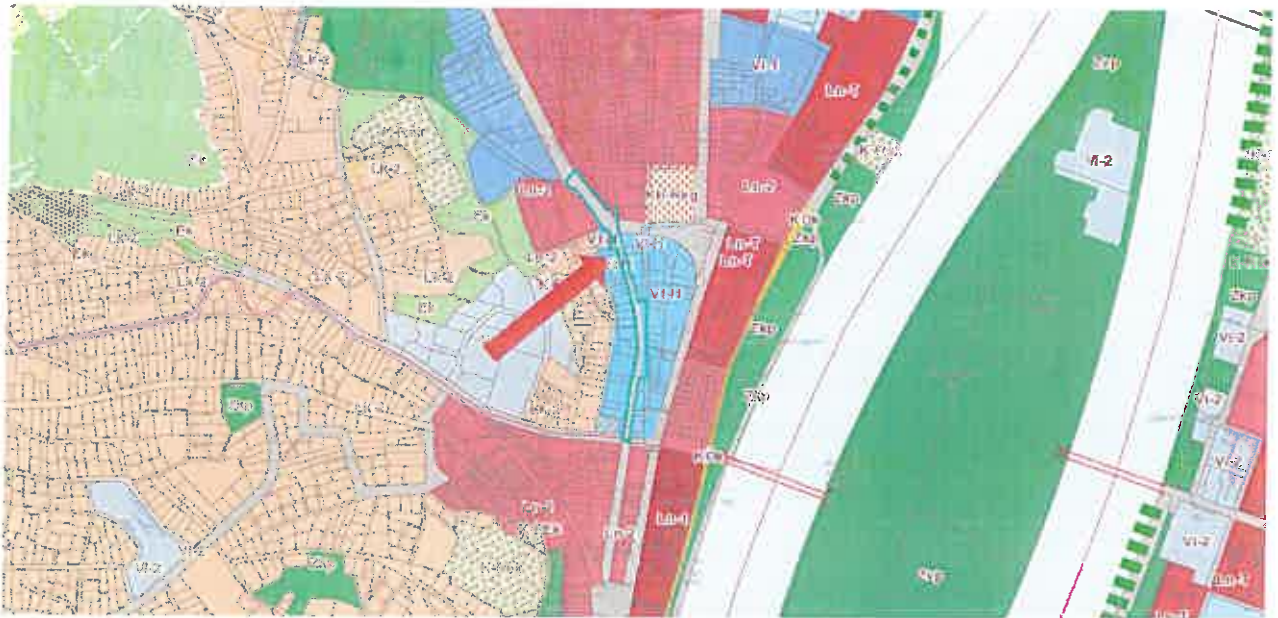
14730/1, (14772/2) helynyitási számú földreszelesek határrendezési vázrajza. 1:1000



14730/1 X: Kertvárosi Helyi önkormányzat, Budapest III. ker. Dózsa György út 181. Budapest, 1018. Műpárt 5/1.

## Az ingatlanokra vonatkozó szabályozás

### Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

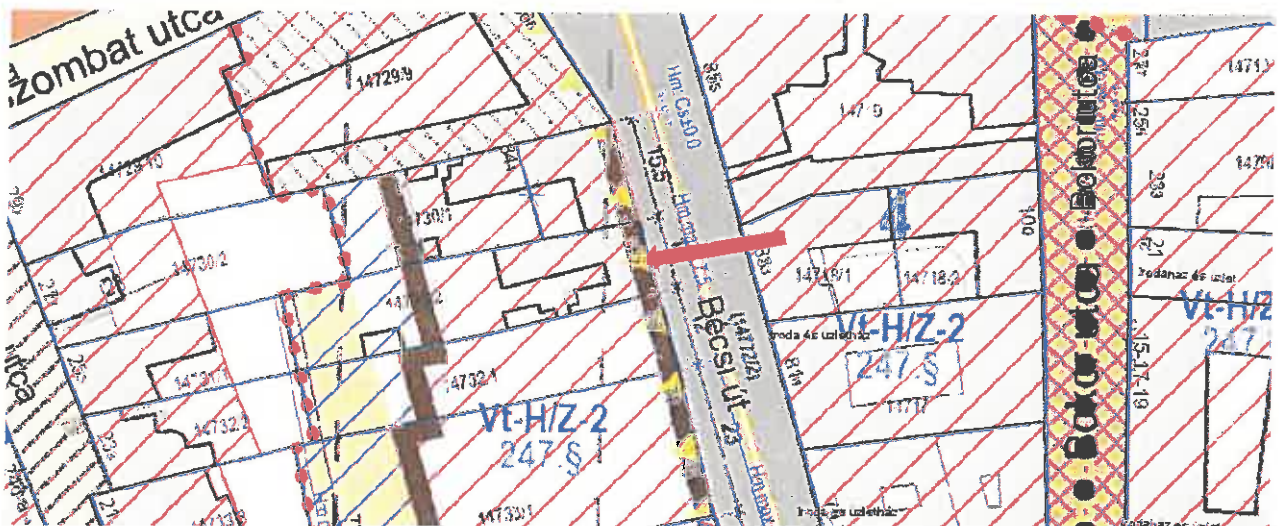


#### A TSZT szerinti az övezeti besorolás: Vt-H

*Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)* területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz.

Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét 1,25 – 5,75<sup>35</sup> közötti értékben határozza meg. A jelentős változással érintett területek esetében a terv 20% legkisebb zöldfelületi átlagértéket rögzít a területfelhasználási egység területére vonatkozóan a zöldfelületi intenzitás megfelelő értékének biztosítása érdekében.

#### A ÓBÉSZ szerint a 14772/2 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása: KÖu-4, az értékelt részen Vt-H/Z-2



**104. ÓBUDA-ÚJLAK: SZÉPVÖLGYI ÚT – SEREGÉLY UTCA –14868/17 HRSZ.-Ú és a 16179/4 TELKEK KELETI HATÁRA – NAGYSZOMBAT UTCA – LAJOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

- 237. §** (1) Az épületek és egyes rendeltetési egységek elhelyezésének szabályai a következők az építési övezetben foglaltak mellett:
- az előírt legkisebb mérete a Kecse utca előkertes szakaszán 3,0 méter lehet;
  - az utca felé magasföldszintes épületet elhelyezni és meglévő épületet ily módon átépíteni nem lehet;
  - a kösterülettel határos lakóhelyiség kösterületi járdától mért legkisebb padlószintmagassága
    - a Bécsi út mentén legalább 3,0 méter;
    - a Lajos utca mentén legalább 4,5 méter.
  - a gyalogos kösterületek mentén a kösterület felőli földszinten csak üzemhelyiség (kereskedelmi, szolgáltató), vendéglátó rendeltetési egység, közforgalmú irodás, kulturális és szórakoztató, valamint egyéb közhatalmú rendeltetési egység létesíthető.
- (2) A terepszint alatt kialakított parkolószintek beépítési mértéke a Vt-H jelű övezetben elérheti a 100 %-ot, mely esetben az építési övezetek előírt kötelező előírási mértéke figyelmen kívül hagyható.
- (3) Az épület legmagasabb pontját a következő szabályok betartásával kell meghatározni: (3. táblázat)
- a Bécsi út felől, vagy a Kecse köz felől – az Úttal a TKN alapján kötelező módon párhuzamos – gerincvonal magassága nem haladhatja meg a Szabályozási Tervben szereplő Bécsi út, és a Kecse köz felől meghatározott párkánymagasság 6,0 méterrel növelt értékét;
  - az épület legmagasabb pontjának lehatárolását szolgáló magassági idom kontúrjának határoló síkjait a c)-(e) pont szerint kell megállapítani
    - a Bécsi úttal közvetlenül szomszédos, valamint
    - a Bécsi út és a Kecse köz közötti, továbbá
    - a 2. tömbben a Bécsi út és a belső feltáró út közötti
 épületek esetében;
  - a magassági idom megállapítása során (2. melléklet 24. táblázat)
    - a ferde sík hajlásdőge 45°;
    - a vízszintes sík magassága a párkánymagasság értéke + 0,0 méter;
  - átmenő telek esetében, ha a Kecse köz, vagy a belső feltáró utca felől a magassági idom vízszintes síkja magasabban helyezkedik el, mint a Bécsi út felőli vízszintes sík, akkor a magassági idomot a következők szerint kell megállapítani
    - meg kell határozni a két eltérő magasságú párkányvonalat, az arra fektetett két 45°-os ferde síkot és a hozzájuk tartozó vízszintes magassági síkokat, és
    - a két eltérő magasságú vízszintes síkot a Bécsi út felől az utca szemközti homlokzati falakjának 1,5 méteres magassági vonalától a Bécsi út felőli párkányvonalra fektetett 45°-os ferde sík és a hozzá tartozó vízszintes sík metszévonalára (elméleti gerincvonal) fektetett ferde síkkal kell összekötni;
  - az a)-(c) síkok (a két 45°-os, a két vízszintes, és az azokat összekötő harmadik ferde sík) felé épületrész – a kémények és szellőzők kivételével – nem nyúlhat.
- (4) A területen a Szabályozási Tervben kijelölt telkekre - akár beépítetlen, akár meglévő épület bontásával a terület hatálybalépése után beépíthetlenné válik – a rendszert településképp alakítása érdekében beépítési kötelezettség írható elő.
- (5) A Szabályozási Tervben jelölt tömbök számolásának megfelelő kiegészítő előírásait a (5)-(11) bekezdés rögzíti, melyeket az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (6) Az 1/2-es tömb szabályozása
- az Lk-2/2-2 övezetbe sorolt telkeken az építési helyen belül az előírt épületköz legkisebb mérete az övezetben előírt épületmagasságnak megfelelő érték. Az épületköz a telek déli oldalán kell kialakítani;
  - a Kecse köz felől a már kialakított támfalgarázók vonalában legfeljebb a telek homlokvonaltól számított 0,0 méteres sávban további támfalgarázs alakítható ki. Kettőnél több önállóan nyíló garáskapu egy telken nem létesíthető.
- (7) 1/2 tömb szabályozása a Szépvölgyi út mentén (buszvégállomás területének környezetében)



- a) a (14771/3) hrsz.-ú kösterületnek - a gyalogos köztér céljára kijelölt lehatároláson (a továbbiakokban: gyalogos köztér) belül - a buszvégállomás számára a Szabályozási Tervben irányadó jelleggel jelölt területet szabadon rendelkezésre bocsátani. A lehatárolás változatlanul területén a fűtött köztérnek megfelelő gyalogos területek kell kialakítani KAT alapján, a végleges buszmegálló és tárolószám függvényében;
- b) a (14771/2) hrsz.-ú kösterület alatt mélygarázs létesíthető, melynek megközelítése:
- ba) kizárólag a Kecskeméti köz felőli lejárton keresztül, vagy
  - bb) a szomszédos mélygarázsok felől a mélyszinten történhet;
- c) a buszvégállomás számára építendő építmény a gyalogos köztérként jelölt területén nem létesíthető, az irányítást szolgáló helyiségeket a szomszédos épületek egyikében kell biztosítani;
- d) a buszvégállomás részbeni, vagy teljes kitelepítése esetén a Szabályozási Terv felülvizsgálata nélkül a végállomással érintett terület köztérnek megfelelő funkcióival alakítandó ki;
- e) a gyalogos köztér területén a kösterületen létesíthető építmények közül kizárólag:
- ea) pihenést, várakozást szolgáló köztérnyak (pad, ülőka, stb.),
  - eb) díszút, szökőkút, szobor, emlékmű,
  - ec) az elengedhetetlenül szükséges hírközlési és postai műtárgyak
  - ed) közlekedésművelési eszközök,
  - ee) a kialakuló köztér legfeljebb 25%-án, annak lefedését szolgáló tömeg védőtető,
  - ef) rámpa, lépcső,
  - eg) karnápolyozási műtárgy,
  - eh) vendéglátó terasz,
- létesíthető;
- f) a gyalogos köztér felől
- fa) gyalogoshíd létesíthető a Bécsi út 38-50. alatti épület (14769/1 hrsz. Újudvar) meglévő belső közlekedőterületéhez a 14770/1 telek felett, vagy
  - fb) a 14770/1 telek beépítése esetén az átjárást a a Bécsi út 38-50. alatti épület (14769/1 hrsz. Újudvar) felől az épület földszintjén biztosítani kell;
- g) a területen a meglévő kereskedelmi funkciót is tartalmazó Bécsi út 38-50. alatti épület átépítése (Újudvar), vagy jelentős bontással járó újrakepítés során a kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterület (az előlét és a hozzátartozó raklatérület együtt) nem haladhatja meg a 15.000 négyzetmétert;
- h) az f) pont szerinti épület:
- ha) mélygarázsának gépkocsival történő megközelítése mind a Kecskeméti köz, mind a Bécsi út felől is történhet,
  - hb) a Kecskeméti közben a garázs be- és kihalás a Szépvölgyi út (14866/1) hrsz. kösterületének északi határvonalától számított legfeljebb 30 méterrel belüli kerületjén kialakításra,
  - hc) a gazdasági vizsgálását a Bécsi út felől megközelíthető, de zárt homlokzati kialakítású építményrészben kell biztosítani,
  - hd) gyalogos megközelítése a Bécsi út, a Szépvölgyi út és a Kecskeméti köz felől is történhet,
  - he) az épület bővítése, vagy bontás esetén új épület elhelyezése során a Kecskeméti köz felől legalább 500 négyzetméter, legalább félintenzív zöldtető létesítendő,
  - hf) új épület csak a Szépvölgyi út - Kecskeméti köz csomópontjának átépítése és - a jelenlegi kereskedelmi szintterületet elérő, vagy meghaladó kereskedelmi rendelkezés létesítése esetén - a ha) pont szerinti gazdasági bejárat áthelyezése esetén létesíthető.

## A 2-es tömb szabályozása

- a) a Szabályozási Tervben rögzített vagyis használatú kösterület a Kecskeméti köz folytatásaként minimum 12,0 méteres szabályozási szélességgel alakítandó ki, melynek kapcsolatát a 14736/3 hrsz.-ú (Bécsi út 72.) telken kell biztosítani a Bécsi úttal, mely kapcsolat magánútként vagy közhasználatú területként is kialakítható;
- b) a Bécsi útra merőleges a) pont szerinti magánút, vagy közhasználatú terület:
- ba) szélessége legalább 12 méter,
  - bb) a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, akár a déli, akár az északi, vagy akár mindkettő telek garázs szintjének helybirtosítása, vagy megközelítése céljából,
  - bc) a jelölt szakaszon az első emeleti vagy tetőtéri szint a két szomszédos telek között a kösterület felett átköthet a jelölt terület legfeljebb 2/3 területén, melyen belül helyiségszopont is létesíthető bármelyik épülethez szorosan,
  - bd) az átkötés nem kötelező, a terület az épületekre vonatkozó szabályok szerint is kialakítható,
  - be) az építési vonal ezen a szakaszon irányadó, épületekre homlokzatának elhelyezése nem megkövetelt;
- c) a Szabályozási tervben jelölt új belső feltérő magánút kialakítása
- ca) szélessége legalább 12 méter,
  - cb) vagyis használatú közforgalmú útként kell kialakítani, kiemelt járdszegély létesítése nem szükséges;
  - cc) az út északi végén a tehergépjárművek számára - hulladékcsökkentés, katasztrófavédelmi feladatok ellátása - céljából megfelelő fordulókat kell kialakítani a magánúton, vagy telek közhasználatra átvett részén, mely a jelenlegi 14731/3, vagy a 14732/3 hrsz telek igénybevételével is kialakítható;
- d) a kösterületen és a magánúton is legalább egy oldalról faozat kell ültetni;
- e) a magánút alá a telek mélygarázs szintje kinyúlhat, amennyiben:

- a) a csapadékvíz elvezetés és a fén- vagy hőszigetelés megvalósítását nem akadályozza, és  
 ab) a faszorteljesítést nem akadályozza, és  
 ac) geotechnikai adatok ismerete azt alátámasztja;
- 7) a Bécsi út menti telkek (Bécsi út 72-84.) új épületekkel való beépítése a magánút kialakítása után történhet meg.
- 8) a telkek gépjárművel történő megközelítése a Bécsi út felől nem, kizárólag a kialakítandó belső magánútról, vagy közhasználatú terület felől történhet;
- 9) a Bécsi út menti telkek – kizárólag mélygarázs kialakítása céljából – összeköthetők, amennyiben az összekötésen feltekintésben a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók.
- (9) **A 7-as tömb szabályozása**
- a) a 14696 és a 14695, 14696 hrsz.-ú telkek, valamint a 14699/3, 14699/4 hrsz.-ú telkek Szabályozási Tervben meghatározott területét, továbbá a 14697/2 hrsz.-ú telkek teljes területét közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani. Az e célból jelölt területek kerítésrel nem határolhatók le, rajtuk a gyalogosforgalom szabad átjárását korlátozás nélkül kell biztosítani;
- b) a 14699/3, 14699/4 hrsz.-ú telkek összevonandók, további telekösszevonással a 14697/2, 14696, 14695 hrsz.-ú számú telkekkel együtt egy telket alkothatnak a közhasználatú terület biztosítása és kialakítása mellett;
- c) a Bécsi út 69-71. szám alatti (14696 és 14695 hrsz.) épületek megtartása esetén az épület parkolási igényeit:  
 ca) a Galagonya utca felőli megközelítésű építési pihenőszínen, vagy  
 cb) a telkekhez csatlakozó, vagy külön telekként kezelendő 14697/2, 14699/3, 14699/4 hrsz.-ú telkek felüli mélygarázsban kell biztosítani;
- d) a Bécsi út 69-71. szám alatti (14696 és 14695 hrsz.) épületek bontása esetén az új beépítés parkolási igényeit:  
 da) a Galagonya utca felőli megközelítésű mélygarázsban, és  
 db) a 14697/2, 14699/3, 14699/4 hrsz.-ú telkek alatti mélygarázsban kell biztosítani;
- e) a Bécsi út 69-71. épület ([14696 és 14695 hrsz. meglévő vagy új]) – függetlenül a telkek összevonásától – összeköthető a Galagonya utca menti új épületek emeleti szintjével, mely alatt a földszinten beépítés nem létesíthető, és a szabad átjárást, legalább 0,5 méteres útszalvánnyal biztosítani kell.
- (10) Az 5-ös tömb foghíjaitkén az új épület homlokzatszalagszabását a magasabbik csatlakozó homlokzatszelenin kell megállapítani a Koleszy tér és a Bécsi út felől külön-külön.
- (11) **A 8-as tömbben**
- a) a már közhasználatú területként használt területek nem zárhatók le, azon a szabad átjárást továbbra is biztosítani kell.
- b) a 14730 hrsz. telkek beépítése során a parkolási kötelezettség is eszmékedő 14700 épület felőli megközelíthető garázs szinten is megvalósítható.

## XII. FEJEZET – VEGETERÜLETEK

## 71. A Vt-M, Vt-H jelű vegyes – településközponti – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

167. § (1) A Vt-M és a Vt-H jelű településközponti területek jellemzően zártosul vagy szabadon álló beépítési építési övezetei a többi önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-XI. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a Vt-M és a Vt-H jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő 166.-171. §-sal, a részletes előírásait rögzítő 172.-178. §-sal és
  - a 2. melléklet 9. és 10. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
  - 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 értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
168. § (1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális és köztársasági szórakoztató,
  - szállítás jellegű,
  - igazgatási, iroda, valamint
  - a terület rendeltetés szerinti használatát nem zavaró hatású
    - vendéglátó,
    - sport,
    - önálló parkolóház, mélygarázs,
    - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal járó termék előállítás, valamint
    - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyessen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különbösen raktár, iroda).
- (2) Nem létesíthető
- lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhatalmi rendeltetési egység is nyílik,
  - a lakófunkción zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
  - zavaró hatású tevékenység célját szolgáló épület,
  - nagykereskedelmi áruház,
  - kiszolgáló épület,
  - üzemanyagtöltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
  - szorgatás.
- (3) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- több főépület helyezhető el,
  - a létesíthető lakások száma nem korlátozott.
- (4) Az újjépítendő, 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.
- (5) Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,

## Össz

- a) a közmű-bevezetékek építménye,  
 b) kertréteg építmény,  
 c) hulladékirtó-berendezés,  
 d) építménynek minősülő – épülettel különálló – kintaközelvény,  
 e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, szélvédő oszlop helyezhető el.
169. § (1) A pince szint, vagy mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zártföldem területének minimum 20 %-án legalább fűfűszerviz szőlőterítőt kell létesíteni.
- (2) A földszinti beépítés mértéke a 2. melléklet szerinti mértékig növelhető
- a) szártudvaros kialakítás esetén, vagy  
 b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy  
 c) ha az építési övezet az a)-b) ponton kívüli esetben azt lehetővé teszi.
- (3) A (2) bekezdés szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zártföldem minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív szőlőterítőt kell létesíteni. A szőlőterítőt nem kell kialakítani, ha
- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általában megengedett mérték +10%, vagy  
 b) a földszintes épületrész legalább felém üvegterítőt létesül.
- (4) A földszinten előírt hiányában és a VI-IV) jelű, szártudvaros beépítésű építési övezetekben
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendelkezési egységet (kőzhautóállomás vagy iroda rendelkezés), vagy üzemhelyiséget kell létesíteni, a b) pont figyelembevételével,  
 b) teremgarázs közterülettel határos oldalán parkolóférfőhely, vagy annak ütfelülete nem alakítható ki, csak a ki- és behajtó helyezhető el,  
 c) legfeljebb két önszálló ki-behajtó létesíthető, és  
 d) a garázsok szélességének együttes összege nem lehet több 6,0 méternél.
170. § (1) Lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága az utcai járdaszél mértéke
- a) új lakóépület létesítésénél a közterület felé eső épületraktuszban 4,0 méter,  
 b) meglévő épületben új lakószemélyzetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasszintű építés esetén legalább 3,5 méter.
- (2) Az épület tető- és tetőszintjének kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –
- a) az utcai párkány magasság az utcai járdaszél mértéke 8000 értékkel legfeljebb egy épület szinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,  
 b) kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,  
 c) meglévő – 2002. január 1-e előtt már létező – épület padlóterületét
- aa) legfeljebb egy önszálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,  
 ab) tetőtéri beépítése érdekében az épület kialakult párkány magassága legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, ha ez nem haladja meg a szomszédos magasabb épület szomszédos párkány magasságát.
171. § (1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, valamint a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
- aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önszálló mélygarázsban kell kialakítani,  
 ab) az épület földszintjén nem szabad elhelyezni – a b) pontban foglaltak figyelembevételével –,  
 ac) felzárni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,  
 b) amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
- ba) a beépítés mértékébe nem beszámítható teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint felé az előírt szőlőterítőt rétegeit is figyelembe véve, vagy  
 bb) a földszint egy részén teremgarázs létesíthető.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a résztelekként kialakított közterületek, vagy közhautóállomás céljára átadott területek felől parkolási, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai lehetővé teszik.

## Össz

- (3) Az építési övezetek területén
- a) a 2,5 tonna ömöllynél nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önkormányzati 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 rendeltetéseszerű használatát.

177. § (2) A **Vt-H/Z-1, Vt-H/Z-2, Vt-H/Z-3** és a **Vt-H/Z-4** jelű építési övezetek területén – XXI. Fejezet kiegészítő előírása együttes figyelembevételével –

- a) nem létesíthető lakás a földszinten és az I. emeleti szinteken
  - aa) a Lajos utcának a Kölcsey tér és Nagyszombat utca közötti, és
  - ab) a Nagyszombat utcának az Árpád fejedelem útja és Bécsi út közötti szakasz menti épületeiben;
- b) az épület földszinti és első emeleti beépítési mértéke akkor érheti el a 100%-ot
  - ba) ha az épület egésze a rendeltetése szerinti közhatalósági közintézmény, kulturális célú, valamint szórakoztatói rendeltetésű, vagy
  - bb) ha a földszinti beépítési terület, vagy a telek legalább 20 %-a közhatalósági terület, és amelynek legalább fele övezetileg létesíthető, vagy garázsosínt feletti tetőként valósul meg, és
  - bc) a **Vt-H/Z-4** jelű építési övezetben a felfőző szinten beépítési mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot;
- c) az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítési mérték akkor alkalmazható, ha
  - ca) parkolóház kerül elhelyezésre, vagy
  - cb) az épület a saját parkolási létesítményének felül legalább 25% többletet jelentő közcélú parkolóterülettel létesül, vagy
  - cc) az épület földszinti területének legalább 30%-a közhatalósági területként kerül kialakításra, és az közvetlenül a közterülethez csatlakozik;
- d) kereskedelmi rendeltetés:
  - da) legfeljebb összesen 4000 négyzetméter,
  - db) a **Vt-H/Z-4** jelű építési övezetben legfeljebb összesen 15 000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- e) szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha:
  - ea) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhatalósági területként kerül kialakításra, vagy
  - eb) a saját telken közcélú lakossági parkolók kerülnek kialakításra, vagy
  - ec) az építető vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TR52) részt vesz Óbuda-Újjak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával;

## Össz

- 7) a 2002. január 1. előtt már meglévő épület padlázata – a TKR tetőzetre vonatkozó előírásai figyelembevételével – felbővíthető lakás bővítéseként beépíthető akkor is, ha az épület szintterületi mutatója nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott mérték, de nem haladhatja meg az  $5,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ -es értéket.

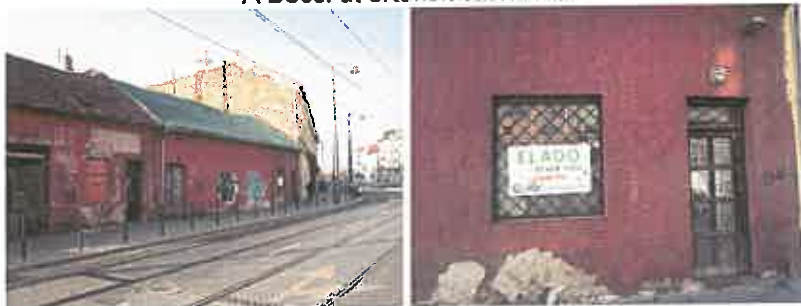
2. MELLÉKLET										Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										10.		táblázat	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T				
területi használati kategória	Vt-H	övezetjelölés	a telek legkisebb mérete		a telek legnagyobb mérete		a telek legnagyobb területi mérete		a telek legnagyobb területi mérete		az épület		épület-típus	épületköltség	építési költség	építési költség	építési költség	építési költség	építési költség	építési költség			
			szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz	szélesség	hossz									szélesség	hossz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			

**Képek**

A Bécsi út – Nagyszombat utcai kereszteződés



A Bécsi út értékelte szakasza



A Bécsi út 84. szám alatti idegen tulajdonú felépítmény



A szemközti szolgáltatóház és a szabadtéri parkoló



Tárgyi ingatlan a 14732/1 hrsz.-ú parkoló felől fotózva

