

78/üjg/2.

Kiegészítés a Képviselő-testület 2018. május 29-ei ülésére
„Az Önkormányzat és a Projekt18 Beruházó és Szolgáltató Kft. közötti Haszonbérleti szerződés és mellékletének módosítása” tárgyú 78. sorszámú előterjesztéshez

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XVIII. kerület Üllői út 486. szám alatti, 155674 helyrajzi számú, 666 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az ingatlan társasház, amelyben egy lakás és két helyiség található:

- Budapest XVIII. kerület, 155674/A/1 hrsz., Üllői út 486. fszt. 1. 85 m² alapterületű 3 szobás lakás,
- Budapest XVIII. kerület, 155674/A/2 hrsz., Üllői út 486. fszt. 2. 67 m² alapterületű iroda,
- Budapest XVIII. kerület, 155674/A/3 hrsz., Üllői út 486. fszt. 3. 46 m² alapterületű raktár.

Az ingatlanon lévő épületek igen rossz műszaki állapotban vannak. Az ingatlan farmezsgyéjén lévő 133 m² alapterületű műhely épület romos. Az utcafronti épületen is a karbantartás hiánya mutatkozik. Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment. A falak felnedvedtek. A tetőszerkezet teljes cseréje javasolt. Az utcafronton a talpszelemen erősen elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos, a cserépfedés elöregedett, lécezés deformálódott, helyenként korhadt.

A lakás és az iroda mind esztétikailag, mind gépészetileg teljes felújítást igényel. A lakásba és az irodába a gáz nincs bevezetve, a lakás fűtése korszerűtlen szilárd tüzelésű cserépkályha, az irodában jelenleg nincs fűtés.

Az ingatlanon lévő épületek bontása is és a teljes felújítása is olyan költséget jelentene az Önkormányzat számára, mely már nem gazdaságos, ezért a teljes ingatlan értékesítése javasolt.

Az ingatlanon lévő lakás értékesítéséről már döntött a Népjóléti Bizottság 44/2018. (II.12.) számú, a Tulajdonosi Bizottság 69/2018. (II.14.) számú határozataival.

Fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az eredeti 78. sorszámú előterjesztésben található határozati javaslat mellett az alábbi határozati javaslatot is szíveskedjen támogatni 1. sorszámmal, míg az előterjesztés határozati javaslata lesz a 2. sorszámú.

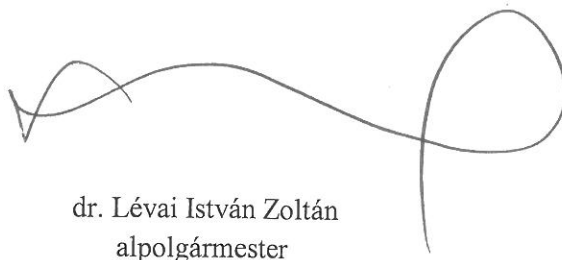
1. Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVIII. kerület Üllői út 486. szám alatti, 155674 helyrajzi számú, 666 m² területű ingatlanon található 155674/A/2 hrsz.-ú fszt. 2. szám alatti 67 m² alapterületű iroda és a 155674/A/3 hrsz.-ú fszt. 3. szám alatti 46 m² alapterületű raktár helyiségek az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. közötti haszonbérleti szerződés mellékletéből kerüljenek ki, valamint elviekben támogatja, hogy az Önkormányzat elidegenítse azokat. Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a végleges döntés meghozatala érdekében az értékbecslés megrendelése és annak alapján előterjesztés elkészítése iránt a döntésre jogosult elé. A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018.05.28.



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester



Sipos Kati

11.23.

Döntés előkészítés a Budapest XVIII. ker., Üllői út 486.
szám (hrsz: 155674) alatti ingatlan hasznosítására



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. november 13.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Döntéselőkészítés

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Üllői út 486.

2. Az ingatlan tulajdoni jellege:

A Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Társasház
- Telek területe: 666 m²
- Helyrajzi szám: 155674, a tulajdonjogot a 155674/0/A/1-3 hrsz-ú társasházi külön lapok tartalmazzák.

Ingatlan megnevezése	Albetét száma	Területe	Eszmei hányad
Lakás	155674/0/A/1	85 m ²	427/1000
Iroda	155674/0/A/2	67 m ²	339/1000
Raktár	155674/0/A/3	46 m ²	234/1000

- Tulajdonos: Bp. XVIII. Ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lapok III. része teher bejegyzést nem tartalmaznak.
- Széljegy: A tulajdoni lapok széljegy feljegyzést nem tartalmaznak.

Megjegyzések:

- Az ingatlan 100% önkormányzati tulajdon, a társasház alapítást követően nem történt értékesítés.
- A Társasház alapító okiratban nem szerepel sem a külön albetétek, sem pedig a társasház közös tulajdonai között már az alapító okirat megszerkesztése idején is romos állapotú, az ingatlan farmezsgyéjén elhelyezkedő 133 m² alapterületű műhelyépület.

3. Megbízó: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

- a) Természetben Budapest XVIII., Üllői út 486. szám alatt elhelyezkedő társasház forgalmi értékbecslése jelenlegi állapotába a hozzá tartozó 666 m² kiterjedésű telekkel.
- b) A Budapest XVIII., Üllői út 486. szám alatt elhelyezkedő 666 m² kiterjedésű telek forgalmi értékbecslése, miután az ingatlanon elhelyezkedő felépítményeket teljes egészében elbontották.
- c) A Budapest XVIII., Üllői út 486. szám alatt elhelyezkedő társasház utcafronti részének forgalmi értékbecslése feltételezve az épületrész tetőszerkezetének cseréjét, födém szerkezetének megerősítését, valamint az ingatlanon elhelyezkedő további épületrészek és melléképületek elbontását.

5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. Beépített alapterületek:

Helyiségek, és burkolataik:

Lakás (hrsz.: 155674/0/A/1)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Kamra	-	-	Festés	Elhasználódott
A lakás alapító okirat szerinti alapterülete: 85 m ²				
Iroda (hrsz.: 155674/0/A/2)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Iroda	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Iroda	PVC	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Váró	PVC	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Közlekedő	PVC	Elhasználódott	Tapéta + ma. lambéria	Elhasználódott
Kézmosó	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
WC	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Kézmosó	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Raktár	Tört mettlachi	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Raktár	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	Tört mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Az iroda alapító okirat szerinti alapterülete: 67 m ²				
Raktár (hrsz.: 155674/0/A/3)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Oktató terem	Szőnyegpadló	Jó	ma. falburkolat + festés	Közepes
Háttérhelyiség	Kerámia lap	Jó	ma. falburkolat + csempe	Közepes + jó
Mosdó	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
A raktár alapító okirat szerinti alapterülete: 46 m ²				

Megjegyzés: A 155674/0/A/3 hrsz-on, raktárként nyilvántartott helyiséget jelenleg az Údvösség Hirdetői Vallási Egyesület nevelési, oktatási tevékenység gyakorlására használja. A bérlő a helyiséget önerőből felújította, átalakította (gázbekötés, fűtőkorszerűsítés, vizesblokk kialakítás), a beruházás becsült költsége 1.500.000 Ft. Az iroda és a lakás üres.

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Hagyományos építési mód. A lakóház földszintes, harántfőfalas, részben alapincézett, tetőtere nincs beépítve.

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömlőszőlő beton vagy téglasávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek, repedések nem észlelhetők.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, a teherhordó falak változó, 30-45 cm vastag téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült (vagy tönkrement), erről a falak állapota tanúskodik (feltárás nem történt).
- Födém: A teherhordó falakra a pince fölött poroszsüveg födém, a földszint fölött pedig borított gerendás fafödém épült.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete állószékes faanyagú nyeregtető, agyagcserép fedéssel. Az utcafronton a talpszelemen erősen elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos. A tetőszerkezetet szakértői véleményben foglaltak szerint megerősítették, ennek ellenére a szakértő a tetőszerkezet teljes cseréjét javasolja. A cserépfedés előregedett, lécezése deformálódott, a beázások miatt helyenként korhadt.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közütemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés az udvaron lévő szennyvíztárolóba történik.
- A lakás gázellátással nem rendelkezik. Fűtése szilárd tüzelésű kályhával, illetve cserépkályhával történik. Melegvíz ellátás jelenleg nem biztosított, az elektromos bojler rongálódott, cseréje javasolt. Az irodában melegvíz ellátás nincs, jelenleg fűtéssel nem rendelkezik, korábban hőtárolós elektromos kályha biztosította. A raktár (oktató helyiség) fűtését parafet cirkó, melegvíz ellátását átfolyós fali vízmelegítő biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a városközponttól kb. 800 m-re helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával.

12. Általános értékesítő tényezők:

a) Az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozóan:

- Az épületen a karbantartás hiánya mutatkozik, kertje gondozatlan. Az ingatlan farmezsgyéjén és a jobb oldali telekhatárra épült műhely és raktár romos állapotú, szanálásra ítélt.
- Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment. Erről a felnedvesedett falak állapota tanúskodik.
- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Az Üllői út villamos forgalma a telekhatártól kb. 3 m-re vezet.

- Az utcafronton a talpszelemen erősen elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos. A tetőszerkezetet szakértői véleményben foglaltak szerint megerősítették, ennek ellenére a szakértő a tetőszerkezet teljes cseréjét javasolja. A cserépfedés előregedett, lécezése deformálódott, a beázások miatt helyenként korhadt.
- A lakás és iroda mind esztétikailag, mind pedig gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A lakásba és az irodába a gázt nem vezették be, a lakás fűtése korszerűtlen (szilárd tüzelésű cserépkályhával oldották meg), az iroda fűtését biztosító hőtárolós elektromos kályhákat leszerelték, jelenleg nincs fűtés.

b) Az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények teljes egészében történeti elbontását követően:

- Az ingatlan Üllői út felőli részét a Kerületi Szabályozási Terv KL-KT-XVIII/Ü, beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterületi övezetbe sorolja.
- Új épület létesítése esetén az alábbiakra figyelemmel kell lenni: A Budapest XVIII., Üllői út menti területek Kerületi Szabályozási Terve szerint az Üllői út tervezett szabályozása az utat északon határoló telkeket terheli. A szabályozási terv az érintett telek beépítése során az ingatlan közterületi telekhatárát az Üllői út 37 m-es szabályozásához szükséges területbiztosítás figyelembevételével határozza meg. Ennek értelmében a bontást követően a telek mérete 473 m²-re csökken. Mivel a PPVSZ 32/C.§-a az L2-XVIII/Ü-7 építési övezetbe sorolt területen az újonnan kialakítandó telek területe nem lehet kisebb, mint 500 m², további telekrendezés szükséges.
- A felépítmények bontásának várható bruttó költsége: 26.700.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-hétszáz ezer forint.

c) Az utcafronti épületrész tetőszerkezetének cseréjét, födém szerkezetének megerősítését, valamint az ingatlanon elhelyezkedő további épületrészek és melléképületek elbontását követően

- Az épületen a karbantartás hiánya mutatkozik, kertje gondozatlan.
- Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment. Erről a felnedvesedett falak állapota tanúskodik.
- Az ingatlan forgalmas főút vonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Az Üllői út villamos forgalma a telekhatártól kb. 3 m-re vezet.
- A lakás mind esztétikailag, mind pedig gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A lakásba a gázt nem vezették be, a lakás fűtése korszerűtlen (szilárd tüzelésű cserépkályhával oldották meg).
- A 155674/0/A/3 hrsz-on, raktárként nyilvántartott, az Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő helyiségben kialakított vizesblokk és a helyiség fűtését biztosító gáz cirkó a bontásra előírt épületrészben helyezkedik el, a közművek áthelyezése és a fűtési rendszer áttervezése szükséges.
- A tetőszerkezet cseréjének, a födém szerkezet megerősítésének, valamint az udvari épületrészek bontásának várható bruttó költsége: 31.700.000 Ft, azaz Harmincegymillió-hétszáz ezer forint.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan Budapest belterületén helyezkedik el, elfogadható infrastrukturális ellátással.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító telek adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár Ft/m ²
Miklóstelep, Kosztolányi D. u.	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, bontandó épülettel.	506	46600
Ganztelep	Lakóövezeti telek	víz, villany, csatorna a telken belül	750	32200
Gloriett-telep, Czifra György u.	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, bontandó épülettel	813	34400
Gloriett-telep	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, bontandó épülettel	900	46700
Gloriett-telep	Lakóövezeti telek	víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában, bontandó épülettel	465	28000
Átlagos bruttó m ² ár:				37.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti, internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. november hó.
- A telekingatlan forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát üres telek értékelésénél ~10 %-kal, felépítménnyel terhelt teleknél a be nem épített telekrészt ~30 %-kal csökkentettük.

Összehasonlító adatok (felépítményes ingatlanok):

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Telek (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Miklóstelep, Szemere M. u.	közepes	5 szobás duplakomfortos gázcirkó fűtéses, kétszintes családi ház, délkeleti, délnyugati tájolású szobák.	130	200	203800
Miklóstelep	közepes	6 szobás összkomfortos, gázcirkó fűtéses, 70-es években épült vb. fűdéses, 2 épületből álló (102 m ² +56 m ²) alapincézett családi ház, melléképület, 2	158	723	215200

		állásos garázs az udvarban.			
Miklóstelep	felújítandó	5+1/2 szobás, 2 lakószintes, összkomfortos családi ház, gáz cirkó, önálló garázs, télikert, pince.	180	520	208300
Miklóstelep	közepes	5 szobás duplakomfortos, kétszintes családi ház, fűtése gáz és vegyes tüzelésű kazán és önálló garázs, különálló komfortos lakás, alapincézett műhely, medence.	178	720	205100
Miklóstelep	közepes	4 szobás, 2 szintes, összkomfortos 2 lakásos családi ház, gázkazán, önálló garázs.	150	1075	314700
Miklóstelep	közepes	3 szobás, összkomfortos, gázcirkó fűtéses, 50-es évek előtt épült 50 m ² -es családi ház, különálló épületben 29 m ² -es lakás.	79	444	316500
Miklóstelep, Désháza utca	jó	2 szobás, komfortos családi ház, gázkonvektoros fűtés, teljesen alapincézett, szerelőaknás garázs.	51	719	387300
Miklóstelep, Gulner Gyula utca	közepes	4+1/2 szobás, komfortos, gázcirkós, 2003-ban épült 2 szintes, külön bejáratú, leválasztott családi házrész.	156	200	167900
Miklóstelep	közepes	4 szobás, duplakomfortos, tetőtér beépítéses 132 m ² -es, gázkazán fűtéses, családi ház, 44 m ² -es, gázkonvektoros 1 szobás lakás, 30m ² -es teljesen alapincézett tároló, 25 m ² -es garázs.	176	697	204000
Átlagos bruttó m ² ár:					247.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat az ingatlan jelenlegi állapotában ~50 %-kal, a tetőszerkezet cseréjét és a födém szerkezet javítását feltételezve nem csökkentettük.

a) Az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozóan:

A beépítetlen telek területe, mely magába foglalja a romos műhely és raktár területét is: 405 m².

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

$405 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 10.530.000 \text{ Ft}$, azaz

Tízmillió-ötszázharmincezer forint

A lakás forgalmi értéke:
 $85 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 = 5.525.000 \text{ Ft}$, azaz
Ötmillió-ötszázhuszonötezer forint

Az iroda forgalmi értéke:
 $67 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.355.000 \text{ Ft}$, azaz
Négymillió-háromszázötvenötezer forint

Az Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő helyiség forgalmi értéke:
 $46 \text{ m}^2 \times 85.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.910.000 \text{ Ft}$, azaz
Hárommillió-kilencszáztízezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
24.320.000 Ft, azaz
Huszonnégymillió-háromszázhuszezer forint

b) Az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények teljes egészében történő elbontását követően:

A felépítmények teljes elbontásával, a területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv figyelembe vételével kialakuló telek területe: 473 m^2 (minimális telekméret: 500 m^2).

Az üres telek bruttó forgalmi értéke:
 $500 \text{ m}^2 \times 34.000 \text{ Ft/m}^2 = 17.000.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhétmillió forint

Megjegyzés: A felépítmények bontásának várható bruttó költsége: 26.700.000 Ft, azaz Huszonhatmillió-hétszázezer forint.

c) Az utcafronti épületrész tetőszerkezetének cseréjét, födémszerkezetének megerősítését, valamint az ingatlanon elhelyezkedő további épületrészek és melléképületek elbontását követően:

Az udvari épületrészek elbontásával kialakuló beépítetlen telek területe: 503 m^2 .

A beépítetlen telek forgalmi értéke:
 $503 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 13.578.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhárommillió-ötszázhetvennyolcezer forint

A lakás forgalmi értéke:
 $85 \text{ m}^2 \times 150.000 \text{ Ft/m}^2 = 12.750.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenkettőmillió-hétszázötvenezer forint

Az Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő komfort nélküli helyiség forgalmi értéke:
 $32 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ Ft/m}^2 = 2.080.000 \text{ Ft}$, azaz
Kettőmillió-nyolcvanezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
28.408.000 Ft, azaz
Huszonnyolcmillió-négy száznyolcezer forint

Megjegyzés: A tetőszerkezet cseréjének, a födémszerkezet megerősítésének, valamint az udvari épületrészek bontásának várható bruttó költsége: 31.700.000 Ft, azaz Harnincegymillió-hétszázezer forint.

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. november 13.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés
1024 Budapest, Erőss utca 7.
Tel: 206-3015



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

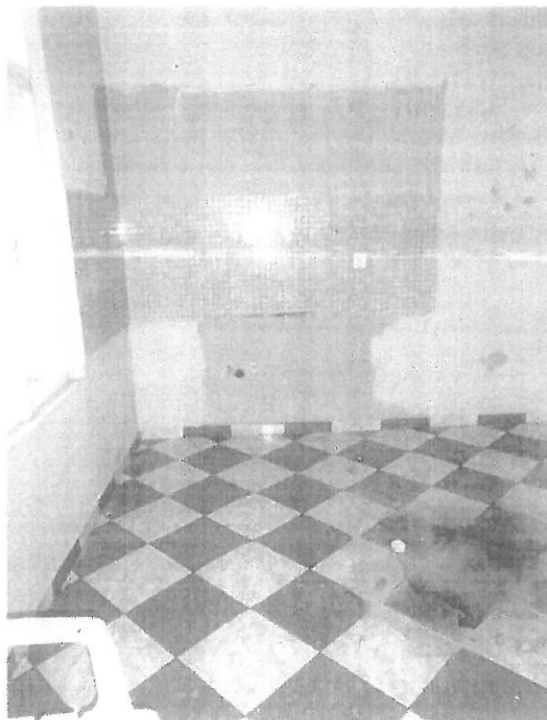


Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Lakás:



Előszoba



Konyha



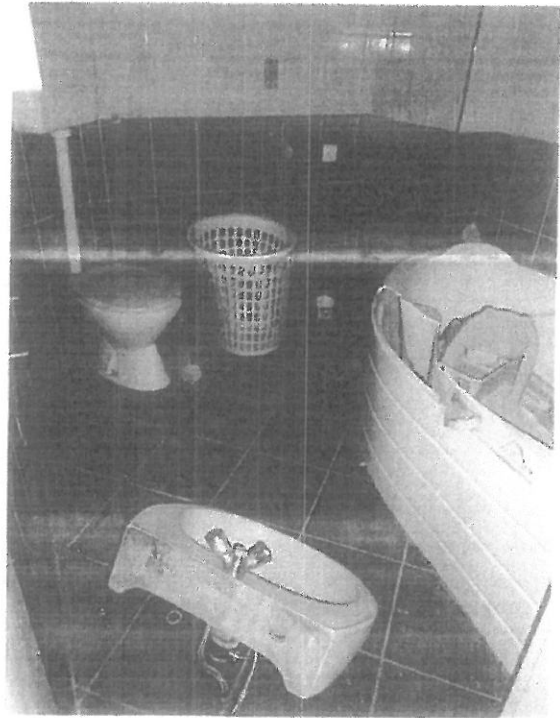
Nappali



Szoba



Szoba



Fürdőszoba

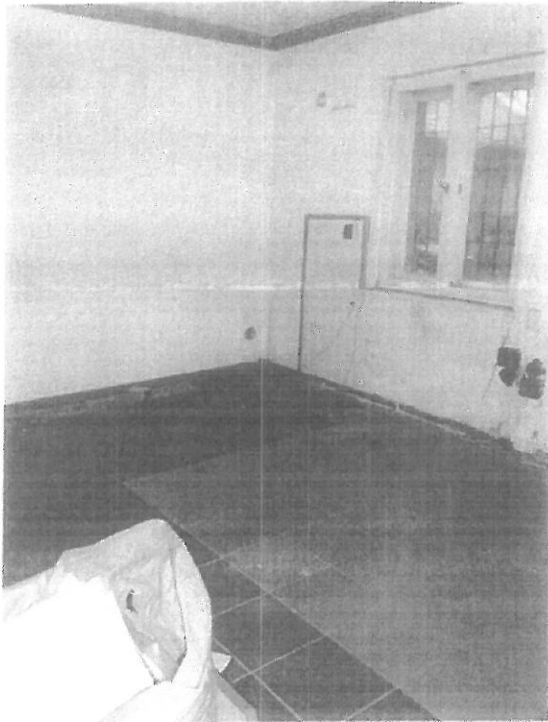
Iroda:



Közlekedő



Váró



Iroda



Iroda



Raktár



Kézmosó

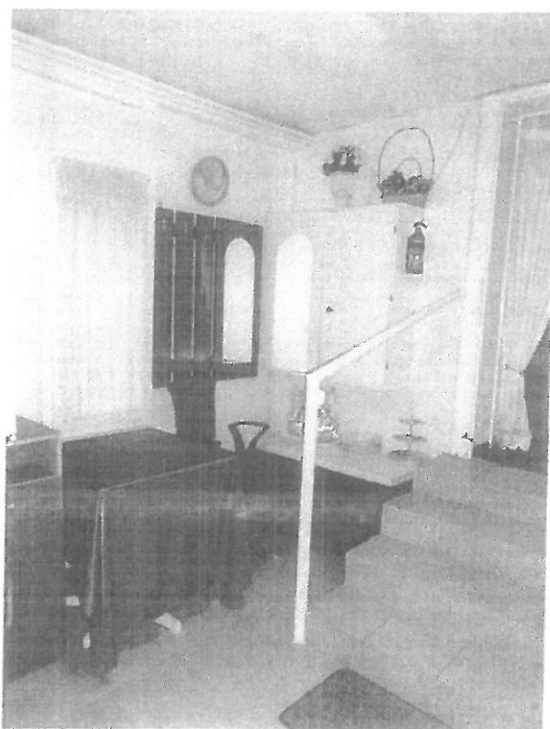


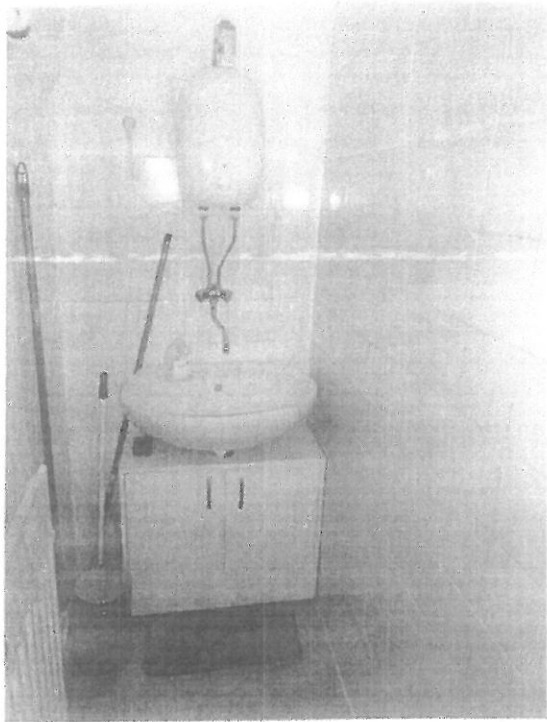
WC



Kézmosó

Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő helyiség:





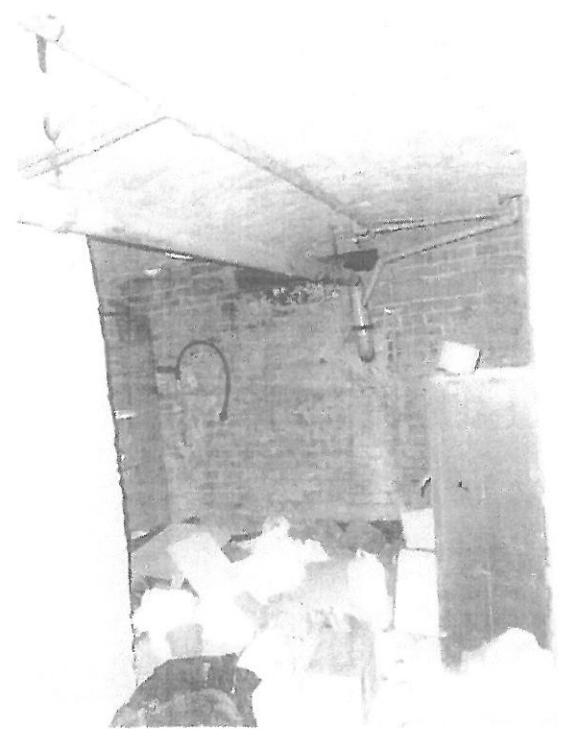
Kézmosó

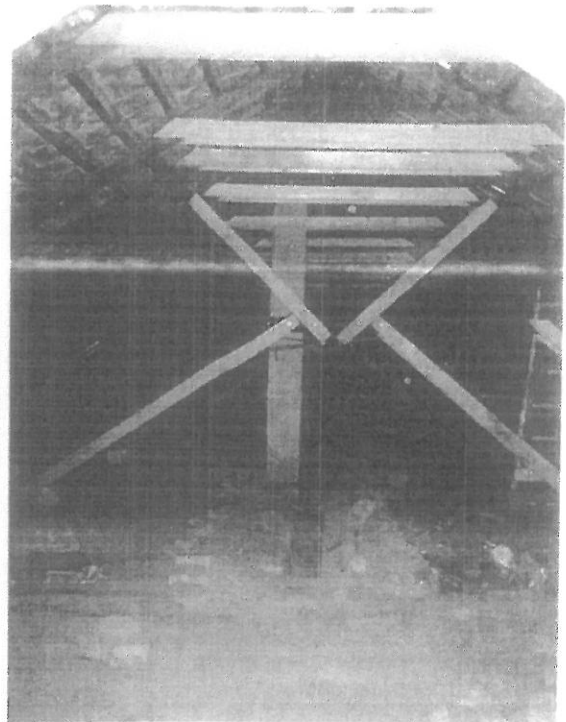


WC

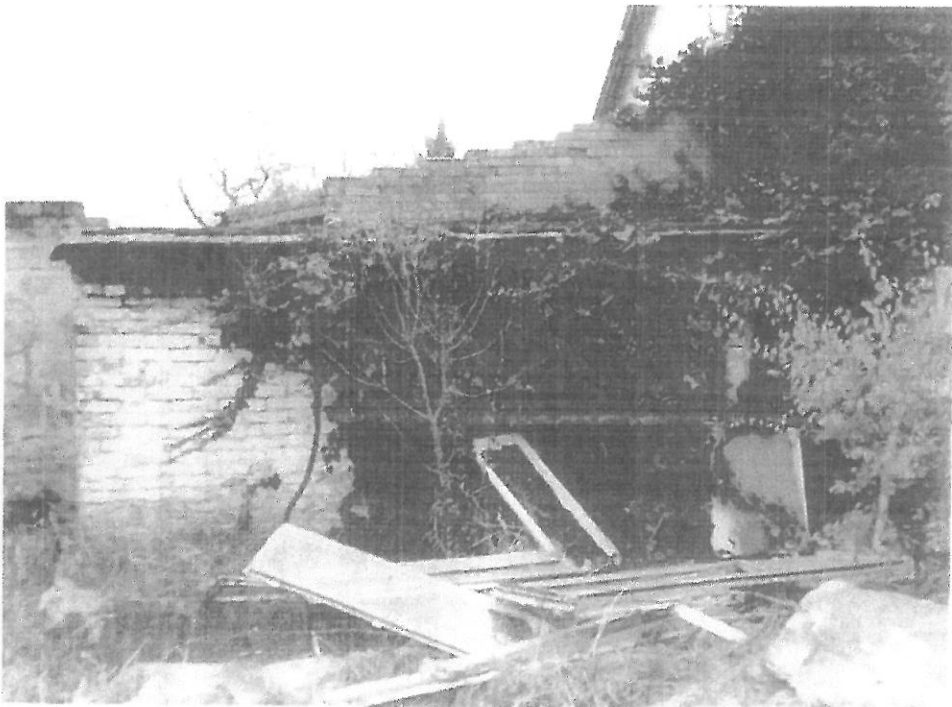


Pince





Megerősített tetőszerkezet



Romos fűskamra



Romos műhely





A lakóépület udvari homlokzata



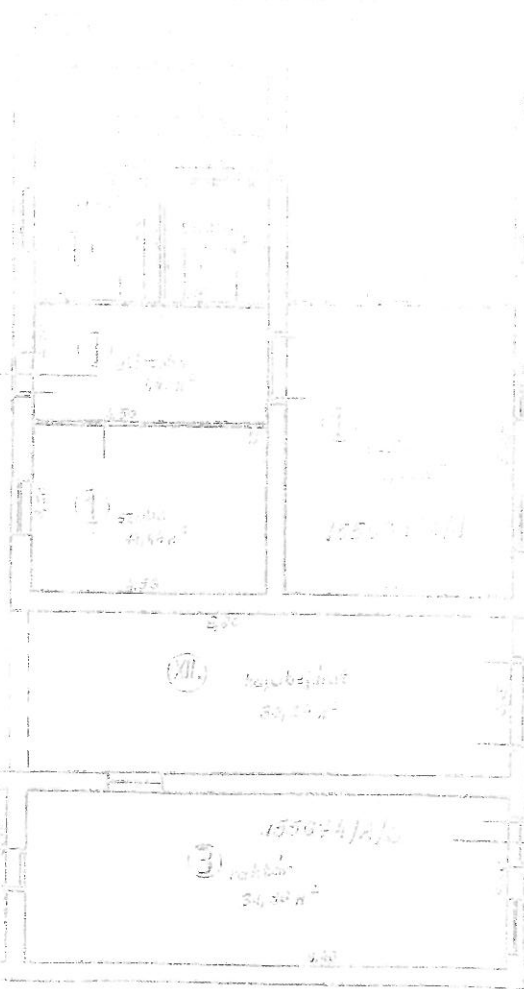
Iroda udvari homlokzata



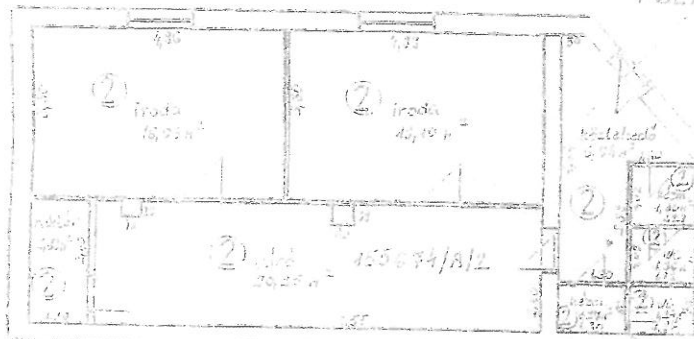
1. emelet földszint

- 1. Lábtor alapterület: $33,24 \text{ m}^2 \approx 33,0 \text{ m}^2$
- 2. Iroda alapterület: $57,49 \text{ m}^2 \approx 57,0 \text{ m}^2$
- 3. Padló alapterület: $45,47 \text{ m}^2 \approx 45,0 \text{ m}^2$

Fsz/1



Fsz/2



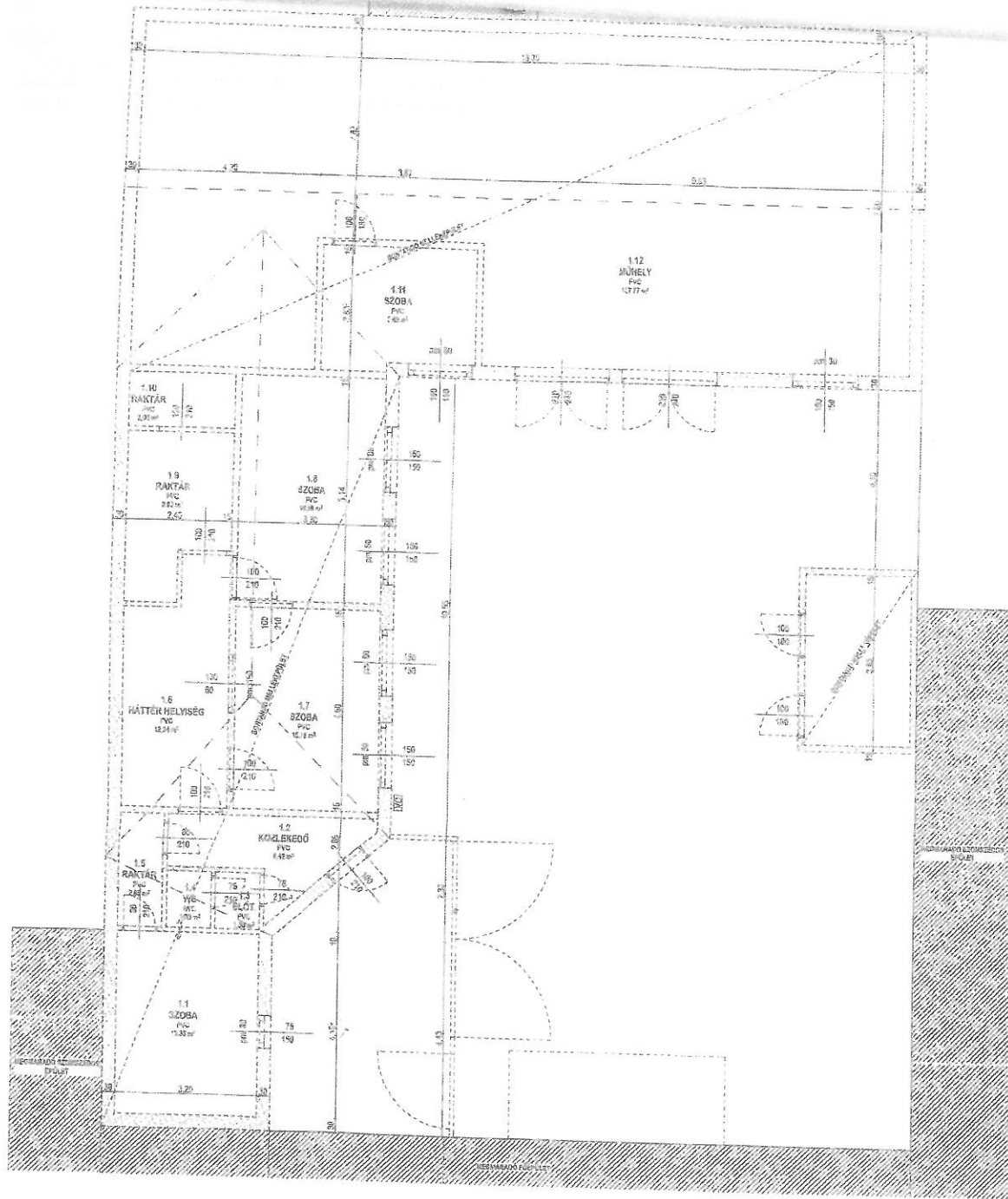
Fsz/3



2. emelet emelet:

- 2. Főterem: $57,84 \text{ m}^2$
- 1. Padlófeljáró: $2,53 \text{ m}^2$
- 1. Lábtor: $30,21 \text{ m}^2$

Összes terület:	155,74 m ²
Hasznos terület:	155,74 m ²
Padlófeljáró:	2,53 m ²
Lábtor:	30,21 m ²



1.1 SZOBA	13,30 m ²
1.2 KÖZLEKEDŐ	6,42 m ²
1.3 ELŐTER	1,30 m ²
1.4 WC	1,30 m ²
1.5 RAKTÁR	3,00 m ²
1.6 HÁTTÉR HELYSÉG	12,24 m ²
1.7 SZOBA	15,18 m ²
1.8 SZOBA	10,08 m ²
1.9 RAKTÁR	7,62 m ²
1.10 RAKTÁR	2,94 m ²
1.11 SZOBA	9,89 m ²
1.12 MŰHELY	17,77 m ²
ÖSSZESEN:	217,84 m²

helysík:
 Budapest Fővárosi KÖR, kerület Pestszentpéter-Pécsi utcai körzet, Művelődési központ
 105 Budapest, 1052. sz. tel.

tervező:
 EDY VONAL STÚDIÓ BT. 105 Budapest, Bp., 11/1

építésköltség: Lovai Dénes 24. székely 1/10. C/20	feladatok: Fekete Csaba 24. székely 1/10. C/20	ellenőrzés: Vicsák Róbert 24. székely 1/10. C/20
--	---	---

RÉGLEVO MELLÉKLEPÉLET BONTÁSI TERVE
 BONTÁSI DOKUMENTÁCIÓ
 105 Budapest, 1052. sz. tel.

ÉPÍTÉSZET	EDY VONAL STÚDIÓ BT.	B-01
-----------	----------------------	------

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

A TERV MEGTÉNYESÍTÉSÉRE ÉS A MUNKÁK ELJÁRÁSÁNAK MEGTÉNYESÍTÉSÉRE A TERV MEGTÉNYESÍTÉSÉRE ÉS A MUNKÁK ELJÁRÁSÁNAK MEGTÉNYESÍTÉSÉRE A TERV MEGTÉNYESÍTÉSÉRE ÉS A MUNKÁK ELJÁRÁSÁNAK MEGTÉNYESÍTÉSÉRE...
 A TERV MEGTÉNYESÍTÉSÉRE ÉS A MUNKÁK ELJÁRÁSÁNAK MEGTÉNYESÍTÉSÉRE A TERV MEGTÉNYESÍTÉSÉRE ÉS A MUNKÁK ELJÁRÁSÁNAK MEGTÉNYESÍTÉSÉRE...

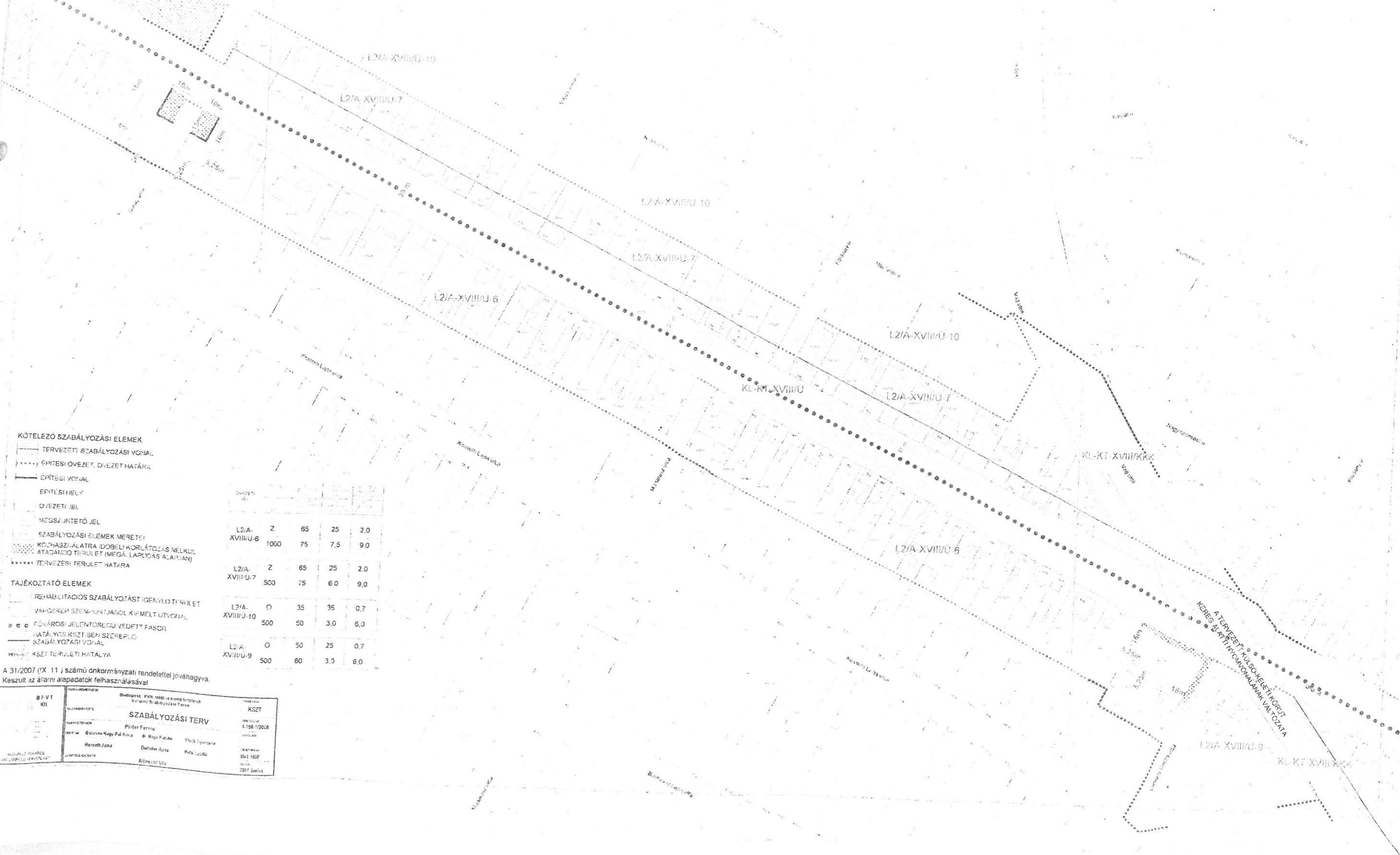


BUDAPEST, XVIII. KERÜLET
 ÜLLŐI ÚT MENTI TERÜLETEK
 KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

M = 1 : 1000

1
2
3
4
5

XVIII/1 SZÁMÚ KSZT



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- TERVEZETI SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI VONAL
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÖVEZETI JELE
- MEGSZÁNTÓ JEL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK MÉRLETI
- KÖLCSÖNÖZÉSRE ALAPULÓ KORLÁTOZÁS NÉLKÜL ÁTADANDÓ TERÜLET (MEGA. LAPYDÁS ALAPJÁN)
- TERVEZETI TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGENYLO TERÜLET
- VÁROREKONSTRUKCIÓS KIEMELT UTUVONAL
- FŐVÁROSI JELENTŐSEGU VEDETT FASOR
- HATÁLYOS KSZT-BEN SZEREPLŐ SZABÁLYOZÁSI VONAL
- KSZT TERÜLETI HATÁRA

ÖVEZET	ÁR	NY	NY	NY
L2/A-XVIII/6	Z	65	25	2,0
	1000	75	7,5	9,0
L2/A-XVIII/7	Z	65	25	2,0
	500	75	6,0	9,0
L2/A-XVIII/10	O	35	35	0,7
	500	50	3,0	6,0
L2/A-XVIII/9	O	50	25	0,7
	500	60	3,0	6,0

A 31/2007 (X. 11.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyva.
 Készült az alábbi adatok felhasználásával

BKV KVI	Budapest, XVIII. kerületi területek Kerületi szabályozási terve	KSZT
SZABÁLYOZÁSI TERV		
Póster Ferenc		
Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János
Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János
Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János	Előadó: Bárány György Házy János

155671

155673

1556

155669

155672

Beépíthető telek területe az ingatlanon
elhelyezkedő épületek bontását követően:

472.54 m²

155674

155677

484

486

488

(149555)

37,00

573

575

577

(3)⁷⁷ Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetés módosítása változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9)⁷⁸ -

(10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(11)⁷⁹ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a hátsókert mérete: 9,0 m.

(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-6	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m ² /m ²

32/C. § L2/A-XVIII/Ü-7 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(6) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(7) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(8)⁸⁰ -

(9) Az építési övezetben az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(10)⁸¹ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

⁷⁷ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁷⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁸¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a hátsókert mérete: 9,0 m

(11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-7	500 m ²	zártosorú	75%	65%	6,0 m	9,0 m	25%	2,0 m ² /m ²

32/D. § L2/A-XVIII/Ü-8 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(6)⁸² -

(7)⁸³ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0,

b) az oldalkert mérete: 3,0 m.

c) a hátsókert mérete: 6,0 m.

(8)⁸⁴ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-8	500 m ²	lkres	75%	65%	4,5 m	6,0 m	25%	1,5 m ² /m ²

32/E. § L2/A-XVIII/Ü-9 építési övezet

(1) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(2) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 250 m²-t.

(3) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(5)⁸⁵ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: 6,0 m,

c) hátsókert mérete: 6,0 m."

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-9	500 m ²	Oldalhatáron álló	60%	50%	3,0 m	6,0 m	25%	0,7 m ² /m ²

⁸² Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁸³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

(2) A vasúti létesítmények megállóhelyeinél, tömegközlekedési csomópontok környezetében, valamint a fővárost az agglomerációs településekkel összekötő utaknak és a közigazgatási határ találkozásánál vizsgálni kell a P+R parkolók elhelyezhetőségét.

81. § KL-KT-XVIII övezet

(1) Az FSZKT-ban irányadó szabályozással jelzett, tervezett közúti főhálózati elemek (főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak) pontos szabályozási szélességét és helyét – a távlati forgalmak figyelembe vételével – KSZT-ben kell meghatározni. Ennek elkészítéséig csak olyan fejlesztések valósíthatók meg, amelyek a közlekedésfejlesztésekhez szükséges területbiztosítást figyelembe veszik.

(2) A fővárosi, illetve kerületi szinten kiemelt fontosságú közlekedésfejlesztési elemeket a PPVSZ önálló övezetként kiemeli és megjeleníti a következők szerint:

- | | |
|----------------------------------|---|
| a) KL-KT-XVIII/Ü | Üllői út |
| b) KL-KT-XVIII/V | 42-es villamos meghosszabbítása |
| c) KL-KT-XVIII/KKK | Külső keleti körút és csatlakozó útszakaszok |
| d) KL-KT-XVIII/4F | 4. számú főút |
| e) KL-KT-XVIII/GY | a főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó gyűjtő-utak |
| f) ²²³ KL-KT-XVIII/X | |
| g) ²²⁴ KL-KT-XVIII/I | |
| h) ²²⁵ KL-KT-XVIII/KP | |

(3) Az Üllői út teljes kerületi szakaszára új szabályozási terv készítendő az alábbiak figyelembe vételével:

- Az átmenő forgalom más útvonalakra (MO, Külső keleti körút, 4. számú főút bevezetése) átkerülését feltételezve, a kapacitás kialakításánál a kerületen belüli forgalmi igényeket kell figyelembe venni;
- Az Üllői út mindkét szintbeni vasúti keresztezését külön szintűvé kell átépíteni;
- Az elkészült program-szintű tanulmányban foglaltak figyelembe vételével a KSZT-ben dönteni kell a felszínen megtartandó villamosközlekedés illetve ennek közúti gyorsvasúttá fejlesztése, valamint a kéreg alatti metróvonal kiépítése között;
- A készülő szabályozási tervben a vonal meghosszabbítását kell előirányozni a Béke tértől a közigazgatási határig;
- A villamosközlekedéssel összefüggő megalapozott döntéshozatal érdekében a KSZT részeként megvalósíthatósági tanulmányt is kell készíteni, amely feltárja mindkét megoldás előnyeit és hátrányait, költségelőirányzatát – a megvalósításhoz szükséges terület előkészítési (kisajátítás, szanálás, kártalanítás) költségekkel együtt, műszaki és időbeli ütemezhetőségét;
- A Lakatos út és a közigazgatási határ között kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

(4) A 42-es villamos vonal Gloriette lakótelepig történő meghosszabbítása érdekében szabályozási terv készítendő. A vonatkozó tanulmányterv alapján – az Ady Endre út – Új temető út – Csapó utca – Barta Lajos utca – Kinizsi utca – Margó Tivadar utca nyomvonalat kell figyelembe venni.

(5)²²⁶ A tervezett Külső keleti körút nyomvonalának szabályozására – a részletes tanulmányterv alapján – KSZT készítendő. A szabályozási tervnek ki kell terjednie a körút közúti kapcsolatainak biztosítására is az alábbiak szerint:

- Ipacsfa utca: a Közdűlő u. és a Kettős Kőrös u. között az FKF RT. telephelyét átszelő nyomvonal szabályozása

²²³ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁵ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁶ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

b)²²⁷ Nefelejcs utca: a tervezett Külső keleti körút és a Nefelejcs utca kapcsolatát biztosító csomópont szabályozása.

c) A főút szabályozása során a Flór Ferenc utcától délre eső szakasz mentén kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

(6) A 4. számú főút városi bevezető szakaszán – a ferihegyi repülőtérre vezető út és a Gyömrői út elválasztott pálya megszüntetésével – tervezett fejlesztés megalapozására KSZT készítendő. A főút szabályozása során kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

(7) A főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó, következő gyűjtő-utakra KSZT készítendő:

a) Halomi út: Vecsés és Ganzkertváros belterülete közötti szakaszon – 22 m szabályozási szélességgel

b) Alsó erdősor – Jegenye fasor – Fedezék utca útvonal: a MÁV ceglédi vonal fejlesztési igényének figyelembe vételével.

(8) Az alábbi közúti keresztezések megvalósításához KSZT készítendő:

a) Lakatos út - Felsőcsatári út összekötése - az FSZKT-ban rögzített, illetve az egyenesvonalú összekötés változatok közül a műszaki, gazdaságossági szempontból legkedvezőbb megoldás figyelembe vételével - a kerékpárút helyigényét is biztosítva valósítandó meg. utca – Felsőcsatári utca felüljárón történő átvezetése – a kerékpárutat is figyelembe véve,

b) Lajosmizsei vasútvonal pestszentimrei keresztezésénél közúti aluljáró létesítése.

(9) A következő útvonalakat érintő szabályozás, illetve építmények elhelyezése során a kerékpárút helyigényét figyelembe kell venni.

a) Nagykőrösi út déli oldala – Dózsa György út – Pázsit utca – Saláta utca – Kancsó utca

b) Rozsnyó utca – Kassa utca – Rimaszombat utca – Nagyszeben utca – Vedres M. utca

c) Felsőcsatári út – Lakatos út – Bartók utca – Margó Tivadar utca – Kele utca – Goroszló utca – névtelen utca – Kettős Körös utca – névtelen utca – Határ út

82. § KL-VA-XVIII övezet

(1) A KL-VA övezetbe sorolt területeken a BVKSZ 19/C. számú táblázat előírásait az e §-ban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)²²⁸ Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának biztosítását szolgáló – a Máv ceglédi vonalból kiágazó és a Ferihegy I-től északra, kéreg alatt húzódó, vagy az Újszászi vonal felőli bekötéssel megoldandó – nagysebességű pálya nyomvonalát KSZT-ben kell meghatározni.

(3)²²⁹ A Budapest – Cegléd vasútvonal elővárosi forgalomra történő átalakításának megalapozására – a rendelkezésre álló tanulmányterv alapján – KSZT készítendő. A szabályozás során figyelembe kell venni a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának megoldását.

(4) A Budapest – Lajosmizse vasútvonalat érintően vizsgálni kell a második vágány elhelyezhetőségének helyigényét. A fejlesztési tervekkel összhangban a Méta utcánál létesítendő új megálló területigényének biztosítására KSZT készítendő.

(5) Vizsgálni kell a „Burma” vágány elővárosi vasúti közlekedéshez való felhasználhatóságát.

83. § KL-VA-XVIII/M övezet

A MÁV által gazdasági célokra korábban értékesített vasúti hulladékterületek területén a vasúti üzemi zaj- és rezgésterhelésre nem érzékeny munkahelyi építmények, raktárak valamint a vasúti alaptervekenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Az övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
--------	------------------------------	---------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------

²²⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től