

Előterjesztés száma:

171.

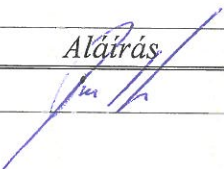
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*


2018. év november hónap 15. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú lakások, ingatlanok értékesítésére vonatkozóan

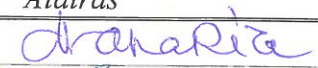
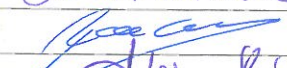
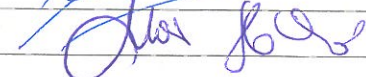
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	

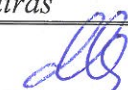
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
* <i>megfelelő rész aláhúzandó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbi lakások a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik, a Népjóléti, valamint a Tulajdonosi Bizottság arról döntött, hogy a lakások kerüljenek értékesítésre.

1./ Budapest XVIII. kerület 145962 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Esze Tamás u. 22. szám alatti ingatlan

Az 1182 Budapest, Esze Tamás u. 22. szám alatti, 145962 hrsz.-ú, 1085 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, Vecsés határához közel, L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el. Az ingatlanon egy 33 m² alapterületű komfort nélküli épület helyezkedik el. Az épületen belül 1 szoba, padlásfeljáró, konyha, kamra + zárt veranda helyiségek találhatóak. A lakóépület, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos, szanálásra ítélt. Az épületbe csak az elektromos áramot vezették be. Az alapközművek az Esze Tamás utcáról elérhetőek.

Az ingatlan forgalmi értéke kizárólag a földterület értékére korlátozódik, a komfort nélküli lakóépület értéket nem képvisel.

Az ingatlan forgalmi értéke: 28.210.000,- Ft

2./ Budapest XVIII. kerület 155674 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az Üllői út 486. szám alatti társasház

Az 1183 Budapest, Üllői út 486. szám alatti, 155674 hrsz.-ú társasház az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el. A társasházban az alábbi albetétek találhatóak:

- A 155674/0/A/1 hrsz.-ú, 85 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan, melyben 3 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha és kamra helyiségek találhatóak.
- A 155674/0/A/2 hrsz.-ú, 67 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan, melyben 2 db iroda, váró, közlekedő, kézmosó, WC, kézmosó és 3 db raktár található.
- A 155674/0/A/3 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan, melyben oktató terem, háttérhelyiség, mosdó, WC helyiségek találhatóak.

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 nincs megoldva. A tetőszerkezet utcafronti talpszelemene erősen

elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos. A szakértői vélemény szerint a tetőszerkezet teljes cseréje javasolt.

Az ingatlan forgalmi értéke: 26.165.000,- Ft

3./ Budapest XVIII. kerület 153115 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Felsőcsatári út 81. szám alatti társasház

Az 1183 Budapest, Felsőcsatári út 81. szám alatti, 153115 hrsz.-ú, 1093 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű társasház az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál nyilvántartott 153115 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára 137290/2/2016 számon Fővárosi Vízművek javára 2.922.062,-Ft, azaz kétmillió-kilencszázhuszonkétezer-hatvankettő forint főkövetés és járulék erejéig végrehajtási jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. Ezen jog és teher törlése jelenleg folyamatban van.

Az ingatlan a település központjától távol, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el. Az ingatlanon egy 212 m² alapterületű épület helyezkedik el, melyben 7 db lakást alakítottak ki. A lakások kis alapterületű komfortos lakások. A társasházban az alábbi albetétek találhatók:

- 153115/A/1 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/2 hrsz.-ú, 39 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/2 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/4 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/5 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/6 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű lakás,
- 153115/A/7 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű lakás.

Az épület jelenlegi állapotában lakhatatlan, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos, szanálásra ítélt. Amennyiben az épület nem kerül elbontásra, a földem- és tetőszerkezet statikai vizsgálata javasolt.

Az ingatlan forgalmi értéke kizárólag a földterület értékére korlátozódik, a lakóépület értéket nem képvisel.

Az ingatlan forgalmi értéke: 24.955.000,- Ft

4./ Budapest XVIII. kerület 156519 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Nyíregyháza u. 72. szám alatti ingatlan

A 1185 Budapest, Nyíregyháza utca 72. szám alatti, 156519 hrsz.-ú, 620 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, L4-XVIII/AT-E építési övezeten helyezkedik el. Az ingatlanon egy 144 m² alapterületű épület helyezkedik el, melyben 6 db többségében komfort nélküli lakást alakítottak ki. A lakások nem lettek albetétesítve, társasház alapító okirat nem készült.

A lakások jelenleg fűtés nélküliek, lakhatatlan állapotúak. Az épület felújítása nem gazdaságos, szanálásra ítélt.

Az ingatlan forgalmi értéke: 24.614.000,- Ft

Tekintettel arra, hogy az épületek, melyekben a lakások találhatóak, régiek, állapotuk elhasználódott, állaguk folyamatosan romlik, célszerűnek látszik az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő értékesítése. A fent felsorolt lakások, ingatlanok üresek, bérlőjük nincs.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V. 31.) önkormányzati rendelet 60. -61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a

mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése, 43. § (1) és (2) bekezdései és 48.§-a alapján:

„30. §

(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:

- a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a polgármester,*
- b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően,*
- c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – minősített többséggel dönt.”*

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

1. / Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1182 Budapest, XVIII. kerület **Esze Tamás u. 22.** szám alatt található, **145962** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 28.210.000,- Ft**, azaz huszonnyolcmillió-kétszázötven ezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. április 30.

2./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy együttes **értékesítésre jelöli ki** az 1183 Budapest, **Üllői út 486.** szám alatt található társasházi albetéteket:

- **155674/0/A/1 hrsz.** –ú 85 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlant,
- **155674/0/A/2 hrsz.** –ú, 67 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlant
- **155674/0/A/3 hrsz.**–ú, 46 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlant.

Az értékesítés formája nyílt árverés, a teljes ingatlan (az összes albetét) kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 26.165.000,- Ft**, azaz huszonhatmillió-százhatvanötezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. április 30.

3./ Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szereplő végrehajtási jog törlését követően **együttes értékesítésre jelöli ki** a 1183 Budapest, Felsőcsatári út 81. szám alatt található társasházi albetéteket:

- **153115/A/1** hrsz.-ú, 32 m2 alapterületű lakást,
- **153115/A/2**, hrsz.-ú, 39 m2 alapterületű lakást,
- **153115/A/3** hrsz.-ú, 28 m2 alapterületű lakást,
- **153115/A/4** hrsz.-ú, 28 m2 alapterületű lakást,
- **153115/A/5** hrsz.-ú, 27 m2 alapterületű lakást,
- **153115/A/6** hrsz.-ú, 28 m2 alapterületű lakást,
- **531115/A/7** hrsz.-ú, 28 m2 alapterületű lakást.

Az értékesítés formája nyílt árverés, a teljes ingatlan (az összes albetét) kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 24.955.000,- Ft**, azaz huszonnégymillió-kilencszázötvenötezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. április 30.

4./ Határozati javaslat:


Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1185 Budapest, Nyíregyháza utca 72. szám alatt található, **156519** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 24.614.000,- Ft**, azaz huszonnégymillió-hatszáztizennégyezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester
Határidő: 2019. április 30.

Budapest, 2019 NOV. 06


Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések
NB, TUL határozat-kivonatok

24/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
8.	Esze T. u. 22. fszt. 1.	1	komfort nélküli	30	145962

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

49/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
8.	Esze T. u. 22. fszt. 1.	1	komfort nélküli	30	145962

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

199/2018. (VI. 13.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17.	Nyíregyháza u. 72. AL 1.	1	szükségglakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

214/2018. (VI.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
17.	Nyíregyháza u. 72. AL. 1.	1	szükségglakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

201/2018. (VI. 13.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
19.	Nyíregyháza u. 72. fe. 3.	1	komfort nélküli	18	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

216/2018. (VI.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
19.	Nyíregyháza u. 72. fe. 3.	1	komfort nélküli	18	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

203/2018. (VI. 13.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
21.	Nyíregyháza u. 72.I/5.	1	szükséglakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

218/2018. (VI.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
21.	Nyíregyháza u. 72. I/5.	1	szükséglakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

205/2018. (VI. 13.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
23.	Nyíregyháza u. 72.I/6.	1	szükség lakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

220/2018. (VI.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
23.	Nyíregyháza u. 72. I/6.	1	szükség lakás	15	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

264/2018. (IX.11.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen szavazattal 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
8.	Nyíregyháza u. 72. Fe.2	1	komfort nélküli	34	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

276/2018. (IX.11.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
8.	Nyíregyháza u. 72. Fe. 2.	1	komfort nélküli	34	156519

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

25/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
9.	Felsőcsatári út 81. fszt. 1.	1	komfortos	32	153115/A/1

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

50/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
9.	Felsőcsatári út 81. fszt. 1.	1	komfortos	32	153115/A/1

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

26/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
10.	Felsőcsatári út 81. fszt. 2.	1	komfortos	39	153115/A/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

51/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
10.	Felsőcsatári út 81. fszt. 2.	1	komfortos	39	153115/A/2

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

28/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
------	-----	-------	-----------------	---------------------------	-------

12.	Felsőcsatári út 81. fszt. 3.	1	komfortos	28	153115/A/3
-----	------------------------------	---	-----------	----	------------

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

53/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
12.	Felsőcsatári út 81. fszt. 3.	1	komfortos	28	153115/A/3

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

29/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)
13.	Felsőcsatári út 81. fszt. 4.	1	komfortos	28

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

54/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
13.	Felsőcsatári út 81. fszt. 4.	1	komfortos	28	153115/A/4

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

31/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
15.	Felsőcsatári út 81. fszt. 5.	1	komfortos	27	153115/A/5

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

56/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön

értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
15.	Felsőcsatári út 81. fszt. 5.	1	komfortos	27	153115/A/5

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

33/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakást kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17.	Felsőcsatári út 81. fszt. 6.	1	komfortos	28	153115/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

58/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal **úgy dönt**, hogy az alábbi lakást kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
17.	Felsőcsatári út 81. fszt. 6.	1	komfortos	28	153115/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

35/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
19.	Felsőcsatári út 81. fszt. 7.	1	komfortos	28	153115/A/7

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

60/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal **úgy dönt**, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre.

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
19.	Felsőcsatári út 81. fszt. 7.	1	komfortos	28	153115/A/7

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

67/2018. (II.14.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás szociális jelleggel kerüljön hasznosításra:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
26.	Üllői út 483. fszt. 1.	1	komfort nélküli	28	150779

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás szociális jelleggel történő hasznosítása érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

44/2018. (II. 12.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 5 igen szavazattal 2 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
28.	Üllői út 486. fszt. 1.	3	komfortos	98	155674/A/1

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése történő érdekében.

Határidő: 2018. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22. szám (hrsz:
145962) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Helyrajzi szám: 145962
 - Területe: 1085 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

Természetben a Budapest XVIII., Esze Tamás u. 22. szám alatt fekvő 1085 m² kiterjedésű telek forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 33 m² alapterületű jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló, komfort nélküli épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.

Megjegyzés: A telek méretét és övezeti besorolását tekintve az ingatlanon elhelyezkedő épület valószínűleg elbontásra kerül (felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos).

5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:

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

6. Az épület életkora, a beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgyát egy, a múlt század első felében épült komfort nélküli épület alkotja.

Beépített alapterületek:

Helyiségek	m ²	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	17,70	Hajópadló	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Konyha	9,54	Műkö	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Kamra	2,45	Beton	elhasználódott	Festés	elhasználódott
Padlásfeljáró	3,37	Beton	elhasználódott	Festés	elhasználódott

Az épület alapterülete: 33,06 m² ≈ 33 m² + 6,44 m² zárt veranda

7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Az épület hagyományos építési móddal épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Alapszigetelés valószínűleg nem készült,

- vagy tönkre ment, a szoba fala ~ 30 cm magasságig felnedvesedett.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve a zárófödém valószínűleg borított gerendás fáfödém.
- Tetőszerkezet: Fogópáros üres fedélszerkezet, a nyeregtető héjazata égetett agyagcserép.

8. Közműellátottság:

Az ingatlanra kizárólag az elektromos áramot kötötték be.

Az alábbi közművek az Esze Tamás utcában megtalálhatóak:

- Közüemi vízellátás.
- Közüemi szennyvízelvezetés.
- Közüemi gázellátás.
- Elektromos energia ellátás.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, Vecsés határához közel, L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 193E, 236-os és 236A és a 266-os autóbuszok az Üllői úton közlekednek (buszmegálló 300-350 m-re). A 193E jelzésű autóbusz közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRO Kőbánya-Kispest végállomásával.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközzel nem kielégítő.
- Az épület kora, „karbantartottsága”.
- Az épület fűdém szerkezete a szobában enyhén hasas.
- Az épület komfort nélküli, fűtése korszerűtlen (szilárd tüzelésű cserépkályha), felújítása nem gazdaságos.
- Az ingatlan közműellátottsága nem kielégítő (csak az elektromos áram lett bevezetve).
- Az ingatlanra történő gépkocsibeállítás nincs biztosítva.
- Az ingatlan közvetlen szomszédsága munkahelyi övezetbe sorolt.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/NT-E építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.

13. 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, illetve 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 adatok:

Ingtalan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, csatorna nincs (2019-ben várható). 25% beépíthetőség, 17 m utcafront.	1103	26300
Ganz-kertváros	L4	Összközműves, 25% beépíthetőség, 22 m utcafront, 70 m ² bontandó, vagy igény szerint felújítandó épülettel.	1710	39500
Ganz-kertváros, Alacsikai út	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz az utcában, 25% beépíthetőség, 32,91 m utcafront, építhető rá családi ház, ikerház, sorház, 4 lakásos társasház.	1594	22000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, nyeles telek, építhető rá 1 vagy 2 szintes családi ház.	400	39800
Ganz-kertváros, Királyhágó utca	Lakóövezeti telek	víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 30,5 m utcafront, bontandó, vagy igény szerint felújítandó épülettel. max. 3 lakásos épület építhető.	1703	39900
Ganz-kertváros	L4	víz, villany, gáz, csatorna az utcában, 25% beépíthetőség, 16,7 m utcafront, 61 m hosszú.	1025	25400
Ganz-kertváros	L4	víz, csatorna telken belül, villany, gáz az utcában, 25% beépíthetőség, 22,80 m utcafront.	500	36600
Átlagos kínálati m ² ár:				32.800 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 20 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére (munkahelyi övezettel határos) és közművekkel történő ellátására is.

A telek forgalmi értéke:

$1085 \text{ m}^2 \times 26.000 \text{ Ft/m}^2 = 28.210.000 \text{ Ft}$, azaz
Huszonnyolcmillió-kétszázötvenezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

A komfort nélküli lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

28.210.000 Ft, azaz

Huszonnyolcmillió-kétszázötvenezer forint

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

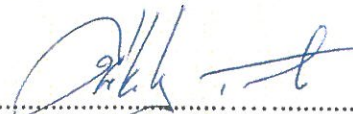
15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 25.



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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés
Budapest, Baross u. 7
Tel: 290-3165
13.



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



Kert





Komfort nélküli épület



Szoba



Konyha



Kamra



Padlásfeljáró

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/424191/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 145962 helyrajzi szám

1182 BUDAPEST XVIII.KER. Esze Tamás utca 22.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alószámla ter	adatok kat. jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	------------------------------------

- Kivett lakóház, udvar

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 107658/1/2000/00.03.31

jogcím: 1991.évi LKV.tv.107.§

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC - PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93241/2/2010/10.04.08

Vezetékjog

29 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

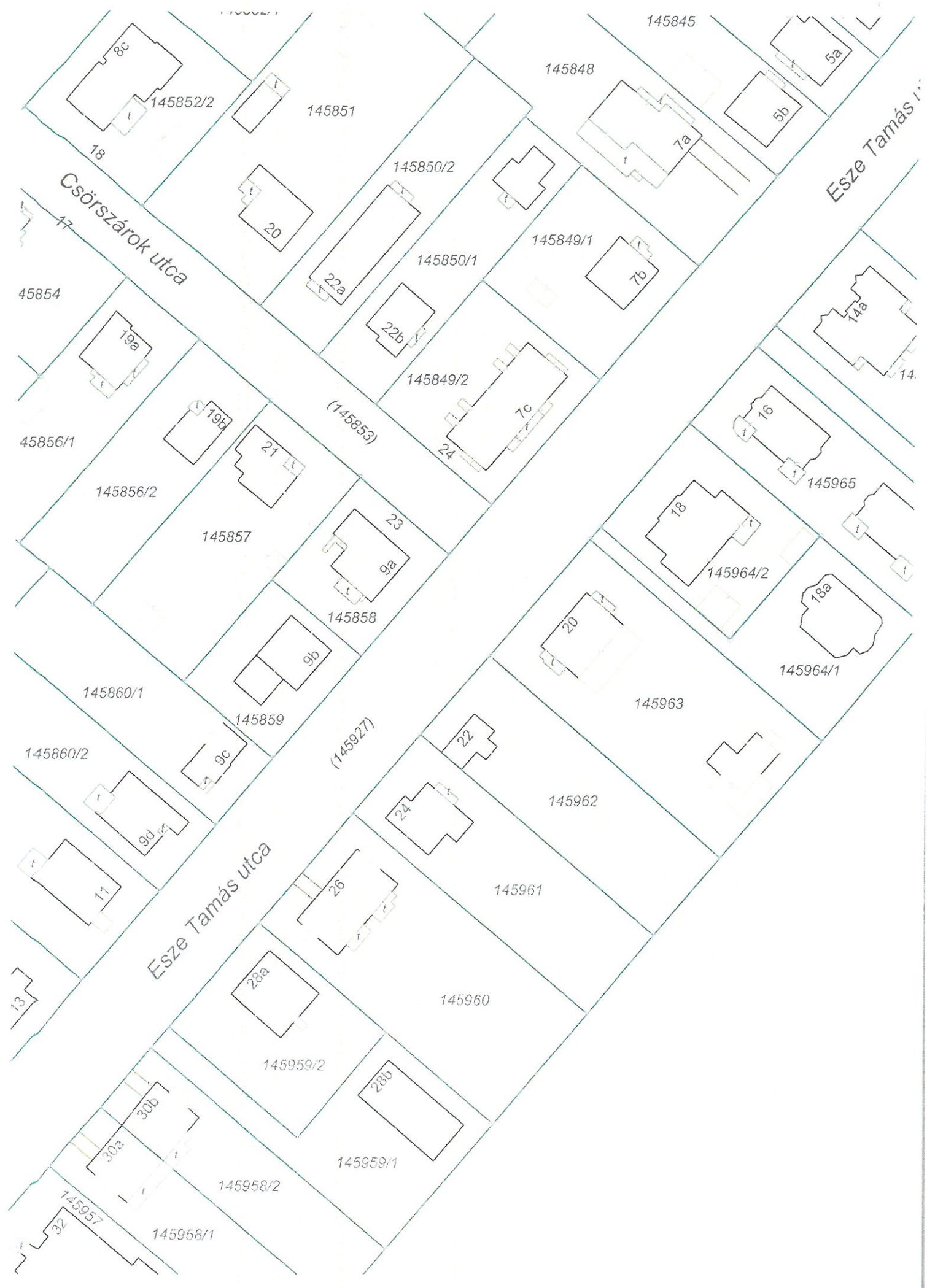
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



145845

145848

145852/2

145851

145850/2

145850/1

145849/1

Csőrszárók utca

Esze Tamás utca

45854

45856/1

145856/2

(145853)

145857

145858

145860/1

145860/2

145859

(145927)

Esze Tamás utca

145962

145961

145960

145959/2

145959/1

145958/2

145958/1

145957

145965

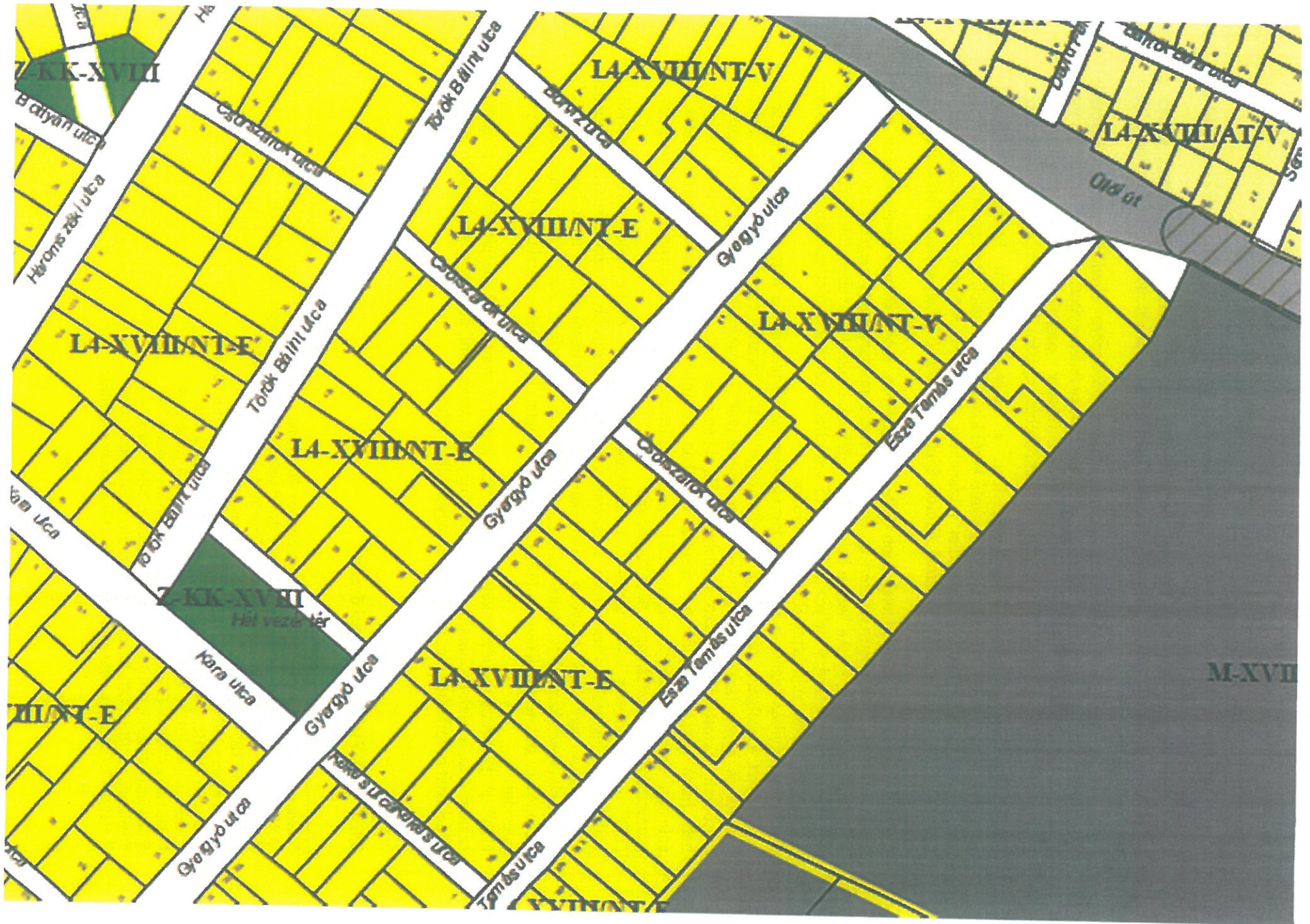
145964/2

145964/1

145963

13

14



ba) legfeljebb két lakás, vagy

bb) egy lakás és a közműigény szempontjából azzal egy tekintetbe eső kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység.

(12)⁸³ Minden L4 –XVIII/AT övezetű tömbben 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség mértéke 800 m² területig a beépítés mértéke 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után pedig 25%.

(13)⁸⁴ Az új lakóépület esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy fedett-nyitott gépjárműtárolókban vagy a (14) bekezdésben meghatározott feltétellel felszíni parkolóval kell biztosítani. A gépjárműtárolónak építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkednie kell az épülethez.

(14)⁸⁵ Új épület építése esetén amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére felszíni parkoló kerül kialakításra a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

(15)⁸⁶ A kertvárosias lakóterületek azon építési övezeteiben ahol a fő rendeltetés szerinti épület építésével a telek beépítettsége eléri az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, építési helyen belül 1 db legfeljebb bruttó 10 m² alapterületű, épületnek nem minősülő tároló építmény helyezhető el, a fő rendeltetés szerinti épület építészeti kialakításával összhangban, a településképbbe illeszkedő módon.

(16)⁸⁷ Amennyiben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken a hátsókertek beépítettek fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló járműtároló, háztartással kapcsolatos konyha és egyéb tároló építménnyel, ezen építmények a foghíjtelkeken, illetve a beépítetlen hátsókertraktusú építési telken is elhelyezhetők, ebben az esetben a hátsókert 0,0 méter. Az építési hely hátsó telekhatár felőli 6,0 méteres sávjában kizárólag ezen építmények helyezhetők el építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkedő módon, amennyiben a beépítés a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(17)⁸⁸ A kertvárosias lakóterületeken a telektömbben meglévő és az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméretet kétszeres vagy annál nagyobb – aprótelkes lakóterületen háromszoros vagy annál nagyobb – mértékben meghaladó méretű építési telek beépítését több épület elhelyezésével, illetve építészeti tagoltan kell megvalósítani. Az épületek elhelyezésének, tömegének, architektúrájának – a (18) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakult beépítéshez kell igazodni.

(18)⁸⁹ A kertvárosias lakóterületeken, két utca között átmenő telek beépítésénél, az építhető szintterületet a telek két homlokvonala között úgy kell megosztani, hogy mindkét határoló utca felé a kialakult beépítéshez illeszkedő épület legyen elhelyezhető.

38. §⁹⁰ L4-XVIII/NT-E építési övezet

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

A 45/2007.(XII. 21.) rendelet a 37. §-t (12) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

⁸⁴ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

⁸⁵ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

⁸⁶ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁸ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁸⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁰ A 12/2007. (III.27.) rendelet módosította a 38. § (3) bekezdés c) pontját.

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

(2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(3)⁹¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)⁹² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(5) 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
L4 XVIII/NT-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² /m ²

(6)⁹³

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében minimum 20 m lehet.

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)⁹⁴ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)⁹⁵ -

(6)⁹⁶ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(8) 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
L4 XVIII/NT-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9)^{97 98} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

⁹¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁹⁷ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

⁹⁸ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

Budapest XVIII. ker., Üllői út 486. szám (hrs: 155674)
szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 05.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékelése

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

2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.02.08-án kelt Tulajdoni lap másolat és a Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint:

Helyrajzi szám: 155674/0/A/1

- Az ingatlan megnevezése: öröklakás
- Eszmei hányad: 427/1000
- A lakás alapterülete: 85 m²
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155674/0/A/2

- Az ingatlan megnevezése: iroda
- Eszmei hányad: 339/1000
- Az iroda alapterülete: 67 m²
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155674/0/A/3

- Az ingatlan megnevezése: raktár
- Eszmei hányad: 234/1000
- A raktár alapterülete: 46 m²
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

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:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 486. szám alatt elhelyezkedő ingatlan forgalmi értékelése jelenlegi állapotában, a hozzá tartozó 666 m² kiterjedésű telekkel.

5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés 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 ingatlan-nyilvántartás 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 ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 67 m ²				
Raktár (hrsz.: 155674/0/A/3)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Oktató terem	Szőnyegpadló	Elhasználódott	ma. falburkolat + festés	Közepes + elhasználódott
Háttérhelyiség	Kerámia lap	Közepes	ma. falburkolat + csempe	Közepes + elhasználódott
Mosdó	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
A raktár ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 46 m ²				

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 csömöszölt 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 poroszszüveg födém, a földszint fölött pedig borított gerendás fafödém épült.
Tetőszerkezet:	Az épület tetőszerkezete állószékes faanyagú nyeregterítő, agyagcserép fedéssel. Az utcafronton a talpszелеmen 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:

- Közüzemű vízellátás.
- Szennyvízelvezetés az udvaron lévő szennyvíztárolóba történik.
- ~~A lakás gázellátással nem rendelkezik.~~ Fűtése szilárd tüzelésű kályhával, illetve cserépkályhával történt. 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 (korábban oktató helyiség) fűtését biztosító parapet cirkót leszerelték, a helyiség 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 értékcsökkenítő tényezők:

- Az épületen a karbantartás hiánya mutatkozik, kertje gondozatlan. Az ingatlan farmezsgyéjén épült műhely födém- és tetőszerkezetét lebontották (az életveszélyes állapotot így szüntették meg).

- 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.
- A tetőszerkezet utcafronti talpszeleмен 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 nincs megoldva (korábban szilárd tüzelésű cserépkályhával oldották meg, a kályhák fém tűzterét kibontották, így használhatatlanná vált), az iroda fűtését biztosító hőtárolós elektromos kályhákat leszerelték, jelenleg nincs benne fűtés.

Megjegyzések:

Amennyiben az ingatlant a későbbiekben el kívánják bontani, az alábbiakra figyelemmel kell lenni

- 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.

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
Lónyatelep, Thököly út	L4-XVIII/AT-E	víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában.	550	48900
Miklóstelep	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 19,5 m utcafront, 70 m ² bontandó épület,.	718	43900
Bókaytelep, Üllői út	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, 65%-os beépíthetőség	727	53600
Miklóstelep, Kosztolányi Dezső utca	Lakóövezeti telek	Megosztható 1075 m ² megosztható telek egy része, utcafront jelenleg 16 m, 35% beépíthetőség, 150 m ² felújítandó épülettel.	520	46100
Szemeretelep	L4-XVIII/AT-E1	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 35% beépíthetőség.	542	42200
Szemeretelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, csatorna telken belül, villany az utcában, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 75 m ² -es egyszintes bontandó épület	538	46300
Átlagos bruttó m ² ár:				46.800 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti, internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A telekingatlan forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük tekintettel, hogy az ingatlan felépítménytel terhel.

Összehasonlító adatok (felépítményes ingatlanok):

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Telek (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Miklóstelep, Szemere M. u.	Jó	2+1/2 szobás összkomfortos gázcirkó fűtéses, kétszintes ikerház, 60 m ² melléképület (22 m ² műhely, 38 m ² garzonlakás), pince, 2 állásos fedett beálló.	90	433	408900
Miklóstelep,	jó	3+1/2 szobás összkomfortos, 2	150	1075	332000

Ráday Gedeon utca		lakásos (külön villanyórás) ház, kis pince, svájci kazán. A telek megosztható			
Miklóstelep	jó	5szobás, 3 lakószintes, összkomfortos családi ház, gáz cirkó, melléképületben 34 m ² -es gázkonvektoros lakás.	123	769	435000
Miklóstelep, Derkovits Gyula utca	Jó	2+1/2 szobás összkomfortos, kétszintes családi ház beépíthető tetőtérrel, gáz cirkó, ipari áram, udvari beálló.	65	454	523100
Miklóstelep	közepes	8 szobás, 2 szintes, duplakomfortos, 60-as években épült családi ház, gáz cirkó, 3 terasz, 2 állásos garázs + műhely.	220	580	268200
Miklóstelep, Jókai Mór utca	Jó	4+2 félszobás, összkomfortos, gázcirkó fűtéses, 2 lakásos családi ház, önálló garázs.	129	580	301600
Átlagos bruttó m ² ár:					378.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát az ingatlan jelenlegi állapotában ~65 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára is.

a) Az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozóan:

A beépítetlen telek területe 405 m².

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

$405 \text{ m}^2 \times 33.000 \text{ Ft/m}^2 = 13.365.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhárommillió-háromszázhatvanötezer forint

A lakás forgalmi értéke:

$85 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 = 5.100.000 \text{ Ft}$, azaz
Ötmillió-százezer forint

Az iroda forgalmi értéke:

$67 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.020.000 \text{ Ft}$, azaz
Négymillió-húszezer forint

Az Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő helyiség forgalmi értéke:

$46 \text{ m}^2 \times 80.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.680.000 \text{ Ft}$, azaz
Hárommillió-hatszáznyolcvanezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

**26.165.000 Ft, azaz
Huszonhatmillió-százhatvanötezer forint**

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

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

Budapest, 2018. október 05.



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

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Előjegyzés
Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



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

Lakás:



Előszoba



Nappali



Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Konyha

Iroda:



Közlekedő



Váró



Iroda



Iroda



Raktár



Kézmosó



WC



Kézmosó

Raktár:

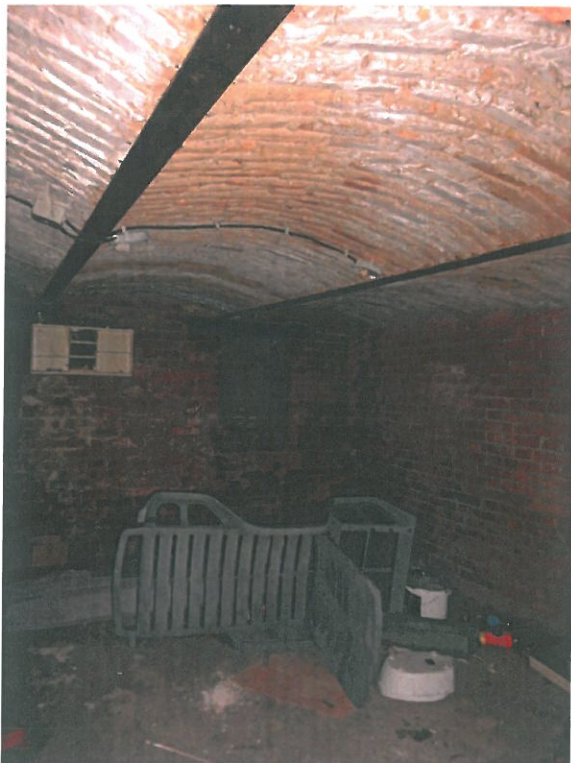




Kézmosó



WC



Pince (korábbi felvétel)



Megerősített tetőszerkezet (korábbi felvétel)



Romos fáskamra



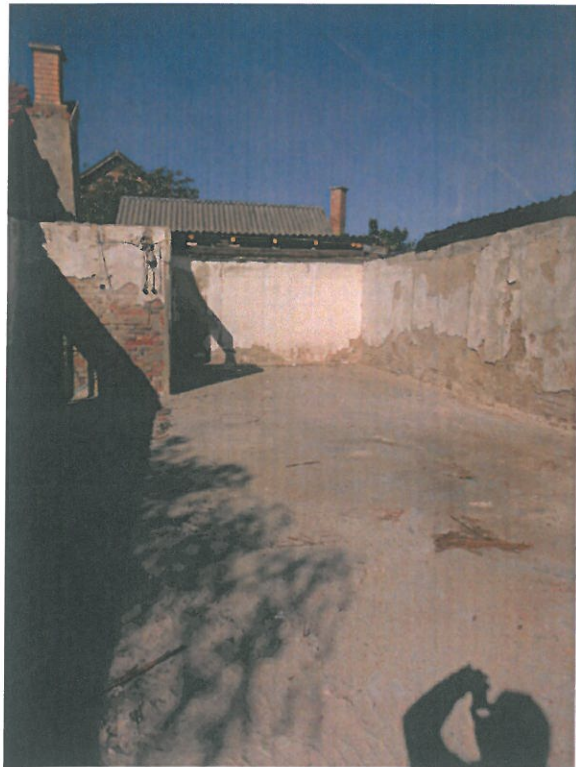
Műhely (elbontott földem- és tetőszerkezet)



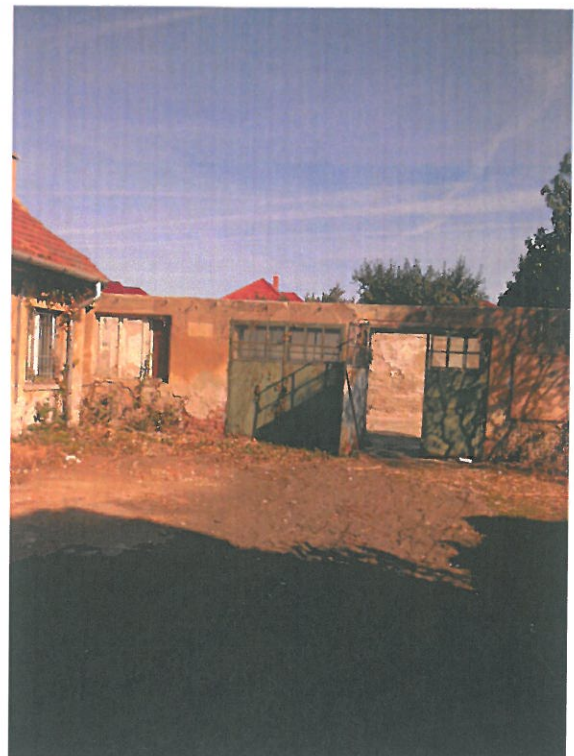
Iroda udvari homlokzata



A lakóépület udvari homlokzata



Födém- és tetőszerkezet nélküli műhely



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/64278/2017

2017.02.08

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 155674/0/A/1 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 496. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	85	3 0	427/1000	önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 140750/1/2000/00.05.12

1. bejegyző határozat: 140750/1/2000/00.05.12

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140750/1/2000/00.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KERÜLETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMÉREI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Vajda János utca

Napfürdő utca

Üllői út

Földvár



155662
2
474

4a
3a
155663
155667
476
478

155664
155666
155668
480
482

155665
19
155670
155669
155672
484

(155684)
22
24
21
23
155671
155673
155674
486
488

26
28a
155693
25
27a
155675
155676
155677
490

155691
28b
155690
27b
29
155682
155678
155679
492

30
32
155683
31
155681
155680
2
494

155686
155685
6a
4b
4a
3a
155731
15573
496
498

(149555)
563
149573
149570
149568

Üzlet
565
567
569
149569
149566
149565
149563
149562

571
573
575
577
579
Üzlet

482
484
486
488
490
492
494
496
498

155672
155674
155677
155678
155679
155680
155681
155682
155683
155685
155686

155687
155688
155689
155690
155691
155692
155693
155694
155695
155696
155697
155698
155699

155699
155700
155701
155702
155703
155704
155705
155706
155707
155708
155709
155710
155711
155712
155713
155714
155715
155716
155717
155718
155719
155720
155721
155722
155723
155724
155725
155726
155727
155728
155729
155730
155731
155732
155733
155734
155735
155736
155737
155738
155739
155740

155741
155742
155743
155744
155745
155746
155747
155748
155749
155750
155751
155752
155753
155754
155755
155756
155757
155758
155759
155760
155761
155762
155763
155764
155765
155766
155767
155768
155769
155770
155771
155772
155773
155774
155775
155776
155777
155778
155779
155780
155781
155782
155783
155784
155785
155786
155787
155788
155789
155790

155791
155792
155793
155794
155795
155796
155797
155798
155799
155800
155801
155802
155803
155804
155805
155806
155807
155808
155809
155810
155811
155812
155813
155814
155815
155816
155817
155818
155819
155820
155821
155822
155823
155824
155825
155826
155827
155828
155829
155830
155831
155832
155833
155834
155835
155836
155837
155838
155839
155840

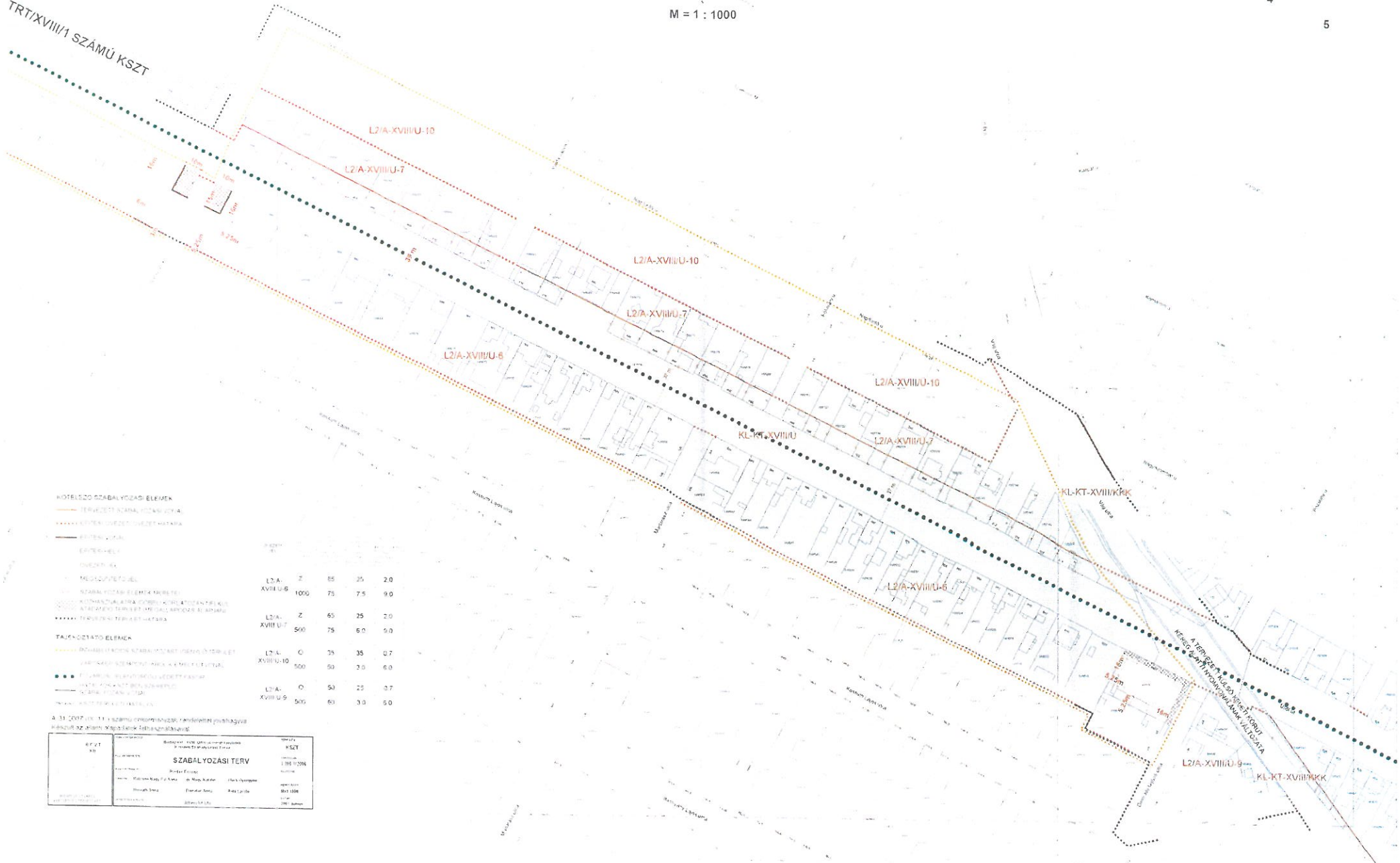
155841
155842
155843
155844
155845
155846
155847
155848
155849
155850
155851
155852
155853
155854
155855
155856
155857
155858
155859
155860
155861
155862
155863
155864
155865
155866
155867
155868
155869
155870
155871
155872
155873
155874
155875
155876
155877
155878
155879
155880
155881
155882
155883
155884
155885
155886
155887
155888
155889
155890

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

M = 1 : 1000

1
2
3
4
5

TRT/XVIII/1 SZÁMÚ KSZT



KÖTELSZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- TERVEZÉSI SZABÁLYOZÁSI VONAL
- KÖRNYELI ÉRDEKTÖREZÉSI HATÁRA
- ÉPÍTÉSI VONAL
- ÉPÍTÉSI HELY
- TÖREZÉSI VONAL
- MÉRSÉKELTÉSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMEK MÉRLETEI
- KÖZHASZNÁLÁSRA FOGLALT TERÜLETEN BELÜLI SZABÁLYOZÁSI TERÜLETI MÉRLEK, ÁRNYÉKOK
- TERVEZÉSI TERÜLETI HATÁRA

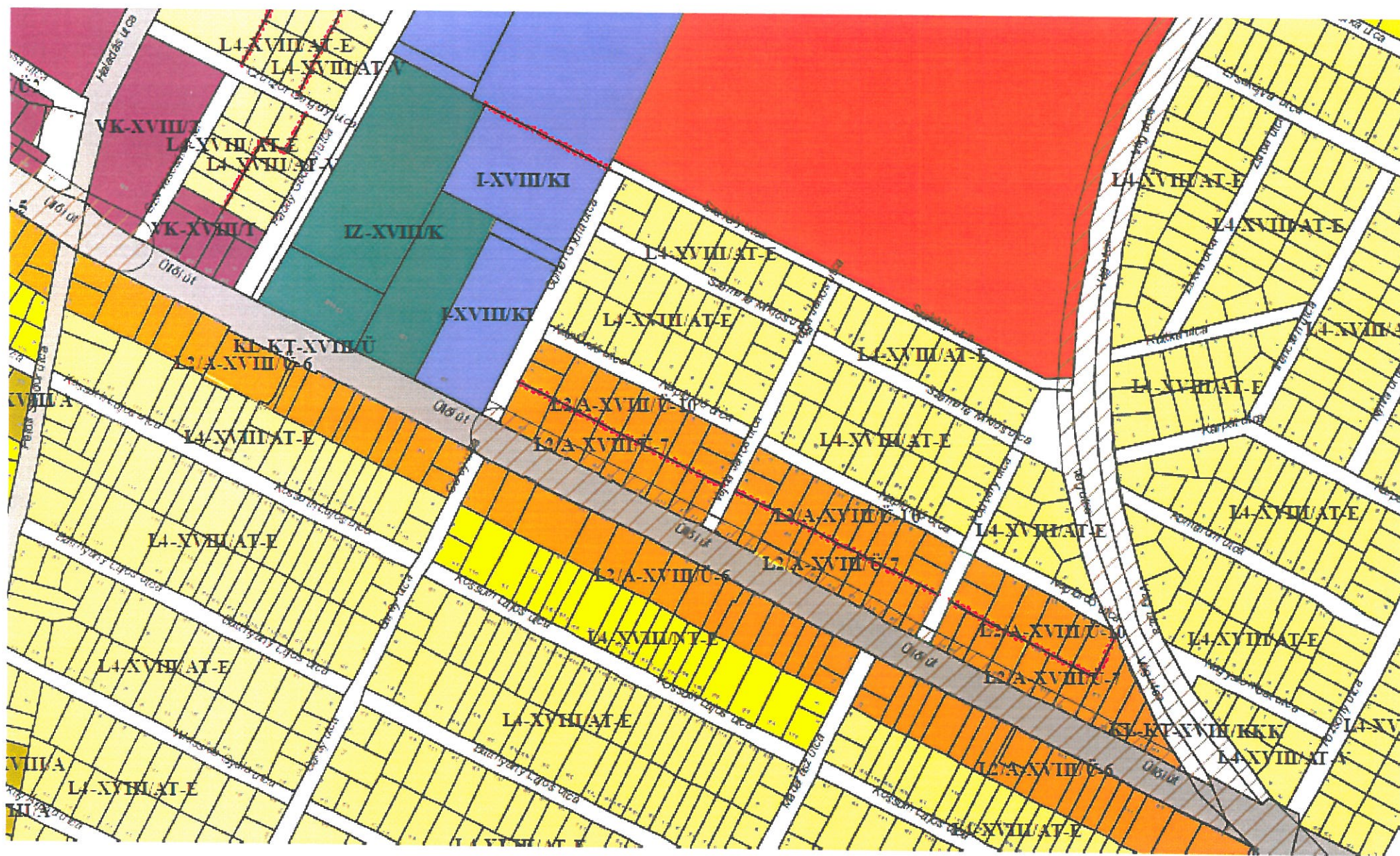
TÁJECSETÁSI ELEMEK

- ÖRÖKSÉGI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERÜLETI HATÁRA
- VÁRSZÉK SZABÁLYOZÁSI TERÜLETI HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÉPÍTÉSI HELY

L2/A-XVIII/6	Z	85	25	2.0
L2/A-XVIII/7	Z	65	25	2.0
L2/A-XVIII/10	Z	75	7.5	9.0
L2/A-XVIII/9	O	50	25	0.7
L2/A-XVIII/8	O	50	25	0.7
L2/A-XVIII/10	O	50	2.0	6.0
L2/A-XVIII/9	O	60	3.0	5.0

A 31/2007. (XII. 11.) számú önkormányzati határozatával a Budapesti Községi Önkormányzat a fenti szabályozási tervet a Budapesti Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2007. évi 11. számú határozatával elfogadta.

SZABÁLYOZÁSI TERV		KÖZTÉR	
Készítette: [Név]		Készítette: [Név]	
Ellátott terület: [Név]		Ellátott terület: [Név]	
Készült: [Dátum]		Készült: [Dátum]	
Készítette: [Név]		Készítette: [Név]	
Ellátott terület: [Név]		Ellátott terület: [Név]	
Készült: [Dátum]		Készült: [Dátum]	
Készítette: [Név]		Készítette: [Név]	
Ellátott terület: [Név]		Ellátott terület: [Név]	
Készült: [Dátum]		Készült: [Dátum]	



- (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)⁵¹ -
- (10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (11)⁵² Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:
- az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
 - a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
 - az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;
 - 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 szinterületi 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 szinterülete 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)⁵³ -
- (9) Az építési övezetben az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (10)⁵⁴ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:
- az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
 - a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
 - az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;
 - a hátsókert mérete: 9,0 m
- (11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁵² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁵⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi 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 szinterülete 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)⁵⁵ -

(7)⁵⁶ 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)⁵⁷ 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 szinterületi 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 szinterülete 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)⁵⁸ 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 szinterületi 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

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

⁵⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁵⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

⁵⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 81.
(Hrsz: 153115) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 03.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Felsőcsatári út 81.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018. 09. 05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

Helyrajzi szám: 153115

- Az ingatlan megnevezése: társasház
- Tulajdonos: Társasház tulajdon, a tulajdonosokat a 153115/0/A/1-7 hrsz-ú külön lapok tartalmazzák.
- Teher: Vezetékjog 11 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Végrehajtási jog 2.922.062 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Jogosult: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/1

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 34/212
- A lakás alapterülete: 32 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/2

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 39/212
- A lakás alapterülete: 39 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/3

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 28/212
- A lakás alapterülete: 28 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/4

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 28/212
- A lakás alapterülete: 28 m²
- Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/5

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 27/212
- A lakás alapterülete: 27 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/6

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 28/212
- A lakás alapterülete: 28 m²
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 153115/0/A/7

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 28/212
- A lakás alapterülete: 28 m²
- Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint társasház, jelenleg lakatlan, romos állapotú.

3. Megbízó:

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

Természetben a Budapest XVIII., Felsőcsatári út 81. szám alatt elhelyezkedő 1093 m² kiterjedésű telek forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 212 m² hasznos alapterületű, jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.

Megjegyzés: A telek méretét és övezeti besorolását tekintve az ingatlanon elhelyezkedő épület valószínűleg elbontásra kerül (felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos).

5. Az igényelt vagyonértékelési forma:

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

6. Az épület életkora, a beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgyát egy, a múlt század első felében épült épület alkotja, melyben 7 db lakást alakítottak ki összesen 212 m² hasznos alapterülettel.

Az épület üres, a lakások többsége nem volt megközelíthető, bejáratai OSB lapokkal le vannak zárva. Az épületen a karbantartás hiánya tükröződik.

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

- Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap.
- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából. Külső kőporos vakolattal. Az épület falazata felnedvesedett, vakolata mállott, ami az alapszigetelés hiányát vagy tönkremenetelét jelzi.
- Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg borított gerendás fafödém készült. A pince fölött acélgerendák között téglaboltozatos (poroszsüveg) födém épült.
- Tetőszerkezet: Fedélszerkezete faanyagú, az utcafronton háromállószerű nyereg, az udvari részen félnyereg tető. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások tapasztalható (kívülről nézve a tetőszerkezet hullámos, a padlástérbe nem tudtunk feljutni. A tető héjazat lécezésre fektetett agyagcserép, több helyen a héjazat és a bádogozás hiányzik.

8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Elektromos energia ellátás léghálón bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 95-ös autóbusz a Felsőcsatári úton közlekedik (Puskás Ferenc Stadion és a Felsőcsatári köz között).

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközzel nem kielégítő.
- A terület szeméttel, törmelékekkel terhelt.
- Az épület jelenlegi állapotában lakhatatlan, felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos, szanálásra ítélt. A felnedvesedett falak az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát tükrözi.
Amennyiben az épület nem kerül elbontásra, a födém- és tetőszerkezet statikai vizsgálata mindenképpen javasolt.
- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén, a repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés).

- Az ingatlanra a gáz nincs bevezetve.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A lakás ingatlanon belüli elhelyezkedése kedvezőtlen, a telken összegyűlt nagy mennyiségű szemét az ott élő lakóközösség viselkedését minősíti (az együttélés szabályait nem tartják be), ami miatt az ingatlan értékesítése nehézkes.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlanra történő gépkocsibeállítás biztosított.

13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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 illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Jellemzői	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Erzsébettelep, Gyömrői út 88	I-XVIII/KI	Víz, villany telken belül. Kiválóan alkalmas vállalkozás, telephely létesítésére. 3 utca által határolt tehermentes ingatlan. Gyömrői úti utcafront: 69 m.	4817	31100
Erzsébettelep	lakóövezeti terület	Fejlesztési terület, lakóépület építésre, kereskedelmi, logisztikai vállalkozásra alkalmas. 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m.	10437	28300
Bélatelep	Vegyes intézményi terület	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, a terület akár 20% lakó, 80% intézményi arányban építhető be, lakóingatlannál a beépíthetőség 35%, intézményinél 45% 12 m magasságig	30000	28000
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Fejlesztési terület, két részre bontható, egyik részére lakások, másik részére iroda, szálloda, egyéb szolgáltató egység építhető. 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Vízzel, gázzal, villany, csatorna az utcában	28962	25000
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Lakások építésére alkalmas építési telek. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m ²	18525	28100

		45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában.		
Erzsébettelep, Attila utca	L4	Telek hátulja saját kúttal, a külön helyrajzi szám igényelhető. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában.	500	31000
Erzsébettelep, Huba utca	Lakóövezeti terület	Álmos utca és a Huba utca sarkán rendezett telek. Víz, gáz, villany az utcában, csatorna telken belül	896	40700
Erzsébettelep, Kőkert utca	Lakóövezeti terület	A telken egy garázs áll elektromos garázskapuval, fűtő kút, öntözőrendszer, viakolossal kiépített járda Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában	680	46300
Átlagos m ² ár:				32.300 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, valamint a rajta elhelyezkedő szanálásra váró felépítményre is.
- A forgalmi érték megállapításánál kizárólag a telek értékét vettünk figyelembe.
- Az ingatlan értékesítése előtt javasolt a társasház megszüntetése.

A telek forgalmi értéke:

1085 m² x 23.000 Ft/m² = 24.955.000 Ft, azaz
Huszonnégymillió-kilencszázötvenötezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

A lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:


24.955.000 Ft, azaz

Huszonnégymillió-kilencszázötvenötezer forint

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

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

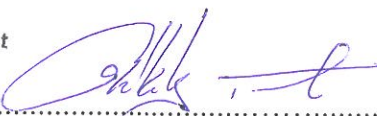
Budapest, 2018. október 03.


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



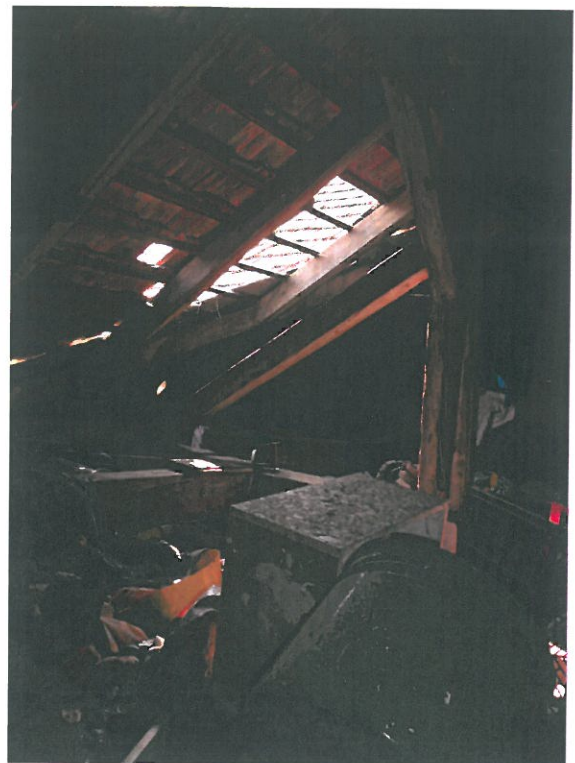
Romos épület





Rendezetlen, szeméttel terhelt udvar





Padlástér

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424202/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 153115 helyrajzi szám

1193 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 81.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv. k.fill.
- Kivett lakóház, udvar, garázs	0	1093	0.00		

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/97.01.30

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/97.01.30

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonosokat a 153115/0/A/1-7 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 127632/1/2013/13.08.08

Vezetékjog

VMB-247/2012, 11 m2 területre, 7103/597/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 137290/2/2016/16.08.02

Végrehajtási jog 2 922 062 FT, azaz kétmillió-kilencszázhuszonkétezer-hatvankettő FT főkövetelés és járulékai erejéig.

175.V.2627/2014/20.(csatorna szolgáltatási szerződés).

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1087 BUDAPEST VIII. KER. Asztalos Sándor utca 4.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424458/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/1 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	32	1 0	34/212	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424423/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/2 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:2.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	39	1 0	39/212	önkormányzati
Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30				

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424424/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/3 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:3.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	29/212	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424427/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/4 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:4.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/212	magán
-------	----	-----	--------	-------

Bejegyző határozat: 153321/2/2009/09.08.07

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 116713/1/2017/17.06.27

jogcím: adásvétel

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424429/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/5 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:5.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	27	1 0	27/212	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424434/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/6 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 81. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/212	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424438/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/7 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 81. ajtó:7.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	28	1 0	28/212	önkormányzati
Bejegyző határozat: 112340/1/2015/15.05.04				

1. bejegyző határozat: 145652/1/1998/98.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 112340/1/2015/15.05.04

jogcím: vétel

utalás: II /7-8.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

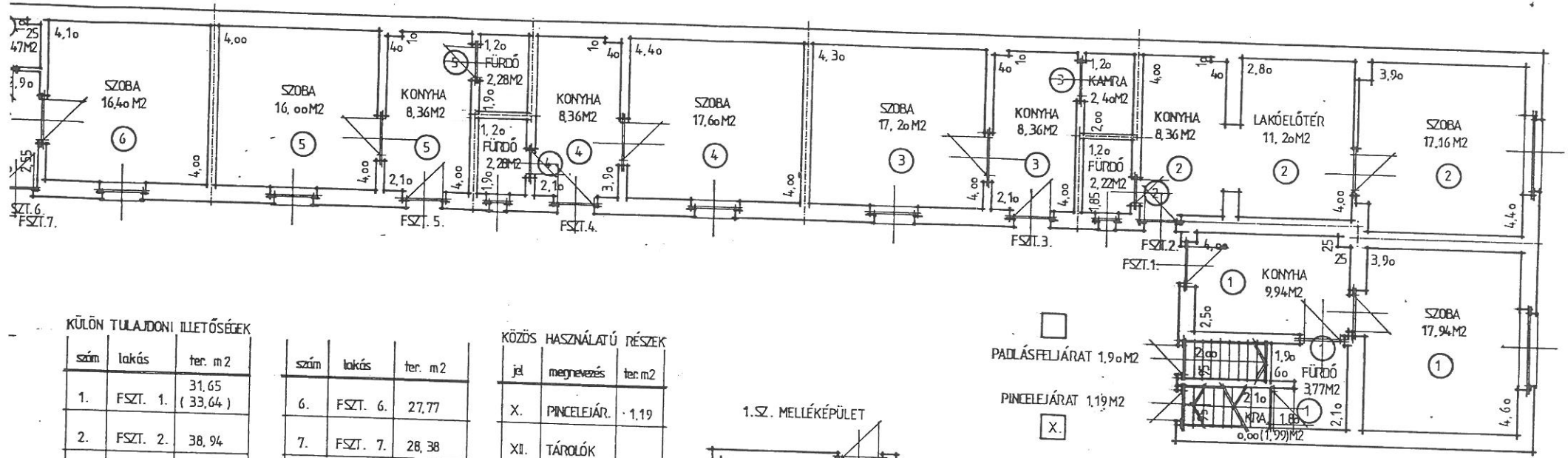
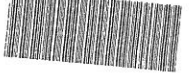
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

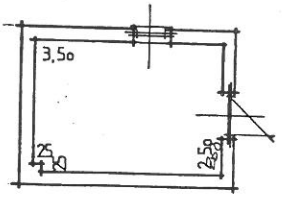
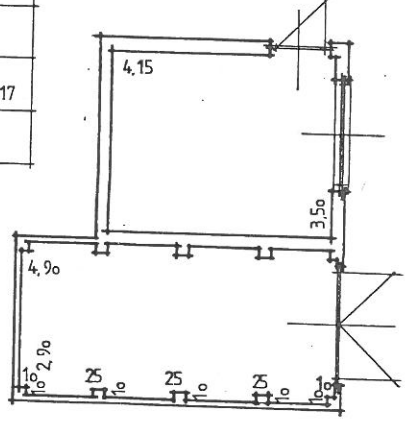
szám	lakás	ter. m ²
1.	FSZT. 1.	31,65 (33,64)
2.	FSZT. 2.	38,94
3.	FSZT. 3.	27,96
4.	FSZT. 4.	28,24
5.	FSZT. 5.	26,64

szám	lakás	ter. m ²
6.	FSZT. 6.	27,77
7.	FSZT. 7.	28,38

KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

jel	megnevezés	ter. m ²
X.	PINCELEJÁR.	1,19
XII.	TÁROLÓK	
XIII.	LÉGAKNA	1,17

1.SZ. MELLÉKÉPÜLET



2.SZ. MELLÉKÉPÜLET

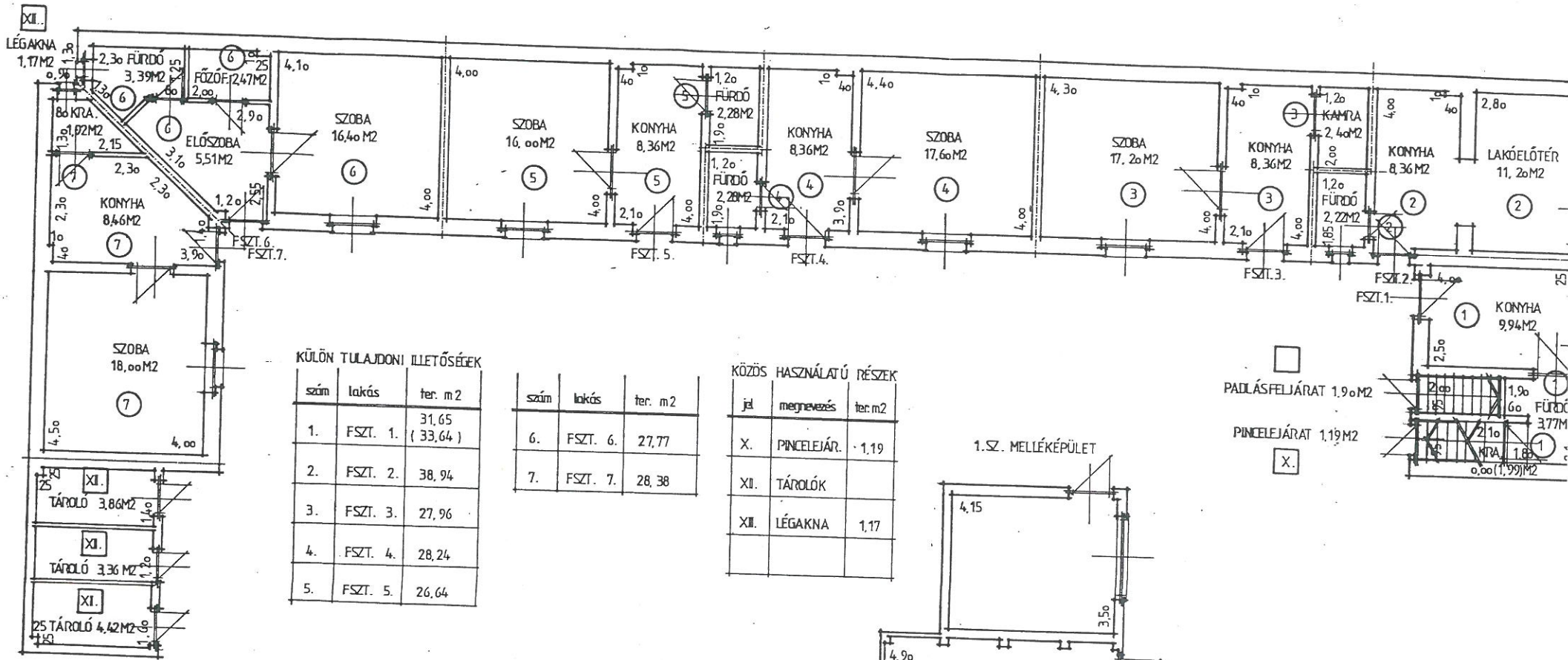
PADLÁSFELJÁRAT 1,90M²
PINCÉLEJÁRAT 1,19M²

BUDAPEST XVIII., FELSŐCSATÁRI ÚT 81.
LAKÓÉPÜLET ALAPTÉRÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZASÍTÁSHOZ

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

2.

FELMÉRŐ FRESCHL A.	RAJZOLÓ FRESCHL A.	HRSZ. 153 115.	M 1:100
<i>Fredl Orsi</i>	<i>Fredl Orsi</i>		1995. AUG.



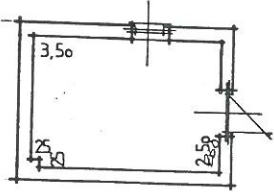
KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

szám	lakás	ter. m ²
1.	FSZT. 1.	31,65 (33,64)
2.	FSZT. 2.	38,94
3.	FSZT. 3.	27,96
4.	FSZT. 4.	28,24
5.	FSZT. 5.	26,64

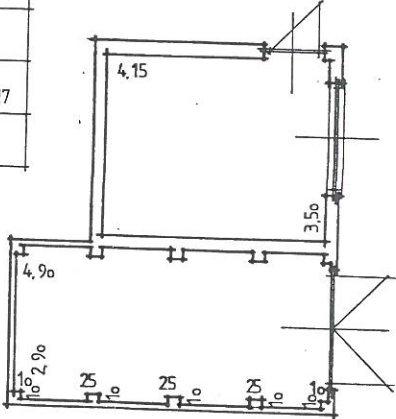
szám	lakás	ter. m ²
6.	FSZT. 6.	27,77
7.	FSZT. 7.	28,38

KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

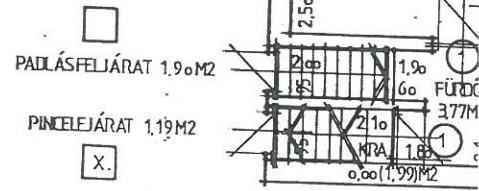
jel	megnevezés	ter. m ²
X.	PINCÉLEJÁR.	1,19
XI.	TÁROLÓK	
XII.	LÉGAKNA	1,17



2. SZ. MELLÉKÉPÜLET



1.SZ. MELLÉKÉPÜLET



BUDAPEST XVIII., FELSOCSATARI
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZASÍTÁS

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

FELMÉRŐ	RAJZOLÓ	HR.SZ.
FRESCHL A.	FRESCHL A.	153 115



Töhötöm utca

Ond utca

Árpád utca

Tass utca

Tass utca

91

153249

5

153243

7

153297

153298

30

31

89

153248

153244

72

70

153242

153247

87

153245

153241

68

153240

153246

85

2 tiziel

4

6

(153239)

69b

153235

9

11

13

28

153234

153230

67

153237

153233

153231

26

65

153238

12

153232

14

24

(153205)

83

153116

153115

3a

153117

3b

66

153118

153114

64

62

153113

153112

81

79

Ond utca

5a

63

61b

61a

5b

153121

153122

153123

7

153141/1

153141/2

20-22

153140

18

(153143)

Tass utca

21a

153

19

23a

23

27

(153251)

67

152944

152943

2942

69

152945/1

152945/2

152946

70

152947

68

152948

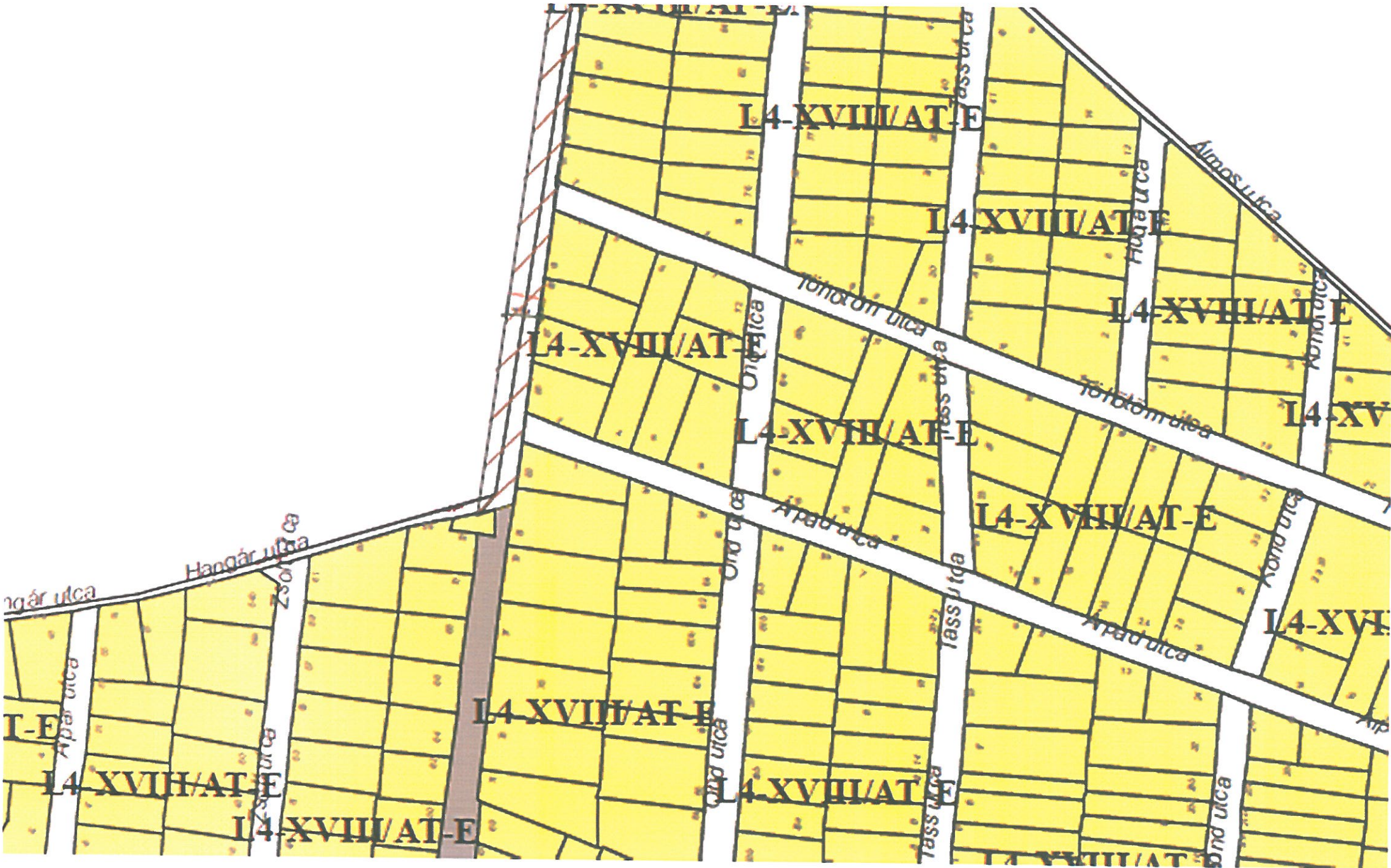
66

153107

75

153109

60a



L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XV

L4-XVI

L-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

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

(4)¹¹⁹ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével az építészeti és településképi illeszkedés követelményei teljesülnek.

(5)¹²⁰ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{121, 122} 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 szinterületi mutató
L4–XVIII/NT-V	800 m ²	Zártsorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² / m ²
L4–XVIII/NT-V1	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² / m ²

*Az Üllői út menti telesor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹²³

44. §¹²⁴ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹²⁵ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- járműtároló,
- háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
- állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹²⁶ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹²⁷ Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹²⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb	Beépítési mód	Terepszint alatti	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-	Legnagyobb építmény-	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi
----------------	------------------------	---------------	-------------------	-------------------------	---------------------	----------------------	-----------------------	-------------------------

¹¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²¹ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹²² A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹²³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²⁴ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹²⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

	telek		beépítés		magasság	magasság		mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint**

(7)¹²⁹ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹³⁰ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 5,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹³¹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹³² L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló / ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹³³ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

¹²⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³⁰ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³¹ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³² Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹³³ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

Budapest XVIII., Nyíregyháza u. 72. szám (hrsz:
156519) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékelése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Nyíregyháza u. 72.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Helyrajzi szám: 156519
 - Területe: 620 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Szemere-telepen, Nyíregyháza u. 72. szám alatt lévő 620 m² kiterjedésű telek forgalmi értékelése. Az értékelés során csak részben vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 144 m² hasznos alapterületű, jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló, komfort nélküli, 6 lakásos épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.

Megjegyzés: Az ingatlanon elhelyezkedő épület valószínűleg elbontásra kerül (felújítása, korszerűsítése nem gazdaságos).
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékelés tárgyát egy, a múlt század első felében épült épület alkotja, melyben 6 db, többségében komfort nélküli lakást alakítottak ki összesen 144 m² hasznos alapterülettel.

Az épület üres, a lakások többsége nem volt megközelíthető, bejáratai OSB lapokkal le vannak zárva. Az épületen a karbantartás hiánya tükröződik.
7. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton vagy téglalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, égetett téglából, külső kőporos vakolattal. Alapszigetelés valószínűleg nem készült, vagy tönkre ment, melynek következtében a falazat felmedvesedett.

Födém: Feltárás nem történt, az épület korát figyelembe véve valószínűleg borított gerendás fafödém épült.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű manzárdtető épült sík múpala héjazattal.

Megjegyzés: Amennyiben az épület felújítása és korszerűsítése mellett döntenek, a tartószerkezetek statikai vizsgálata javasolt.

8. Közműellátottság:

Az alábbi közművek a Nyíregyháza és a Hópehely utcában megtalálhatóak:

- Közüzemű vízellátás.
- Közüzemű szennyvízelvezetés. Az épület nincs rákötve a csatornahálózatra.
- Közüzemű gázellátás. Az ingatlanra a gázt nem kötötték be.
- Elektromos energia ellátás.

Megjegyzés: Az értékbecslés nem vonatkozik a mérőórák meglétére, kizárólag a közművek ingatlanra történő bekötését tartalmazza.

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 166-os, 236-os és 236A és a 266-os autóbuszok a Nagybánya utcában (buszmegálló ~350 m-re), az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik (megállója ~650 m), mely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRO Kőbánya-Kispest végállomásával.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközzel nem kielégítő.
- Az épület kora, a karbantartottság hiánya.
- A felnedvesedett falak az alapszigetelés tönkremenetelét vagy hiányát tükrözi.
- Amennyiben az épület nem kerül elbontásra, a földem- és tetőszerkezet statikai vizsgálata mindenképpen javasolt.
- Az épületben túlnyomó részt kis alapterületű, komfort nélküli lakásokat alakítottak ki (kedvezőtlen alaprajzi kialakítással), jelenleg fűtés nélkül, lakhatatlan állapotúak, felújítása nem gazdaságos.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépíthetőséggel.
- Az ingatlanra történő gépkocsibeállítás biztosított.

13. 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, illetve 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 adatok:

Ingtatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Szemere telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 70 m ² bontandó épülettel, építhető rá ikerház vagy családi ház.	540	42200
Szemere-telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, csatorna az utcában,	546	41900
Szemere-telep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz telken belül, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 80 m ² bontandó házzal.	547	41500
Ganz-telep	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, 35% beépíthetőség.	550	32500
Ganz-telep, Bakonybánk u.	L4-XVIII/AT-E	Összközműves saroktelek, 38 m és 14,5 m utcafront, telekre érvényes ikerház tervvel.	553	39600
Ganz-telep	Lakóövezeti telek	víz, villany, csatorna telken belül, gáz az utcában, ipari áram, 35% beépíthetőség, 14 m utcafront, 40 m hosszú.	544	34700
Átlagos kínálati m ² ár:				38.700 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 20 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére is.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:
 $533 \text{ m}^2 \times 31.000 \text{ Ft/m}^2 = 16.523.000 \text{ Ft}$, azaz
 Tizenhatmillió-ötszázhuszonháromezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:
 $87 \text{ m}^2 \times 93.000 \text{ Ft/m}^2 = 8.091.000 \text{ Ft}$, azaz
 Nyolcmillió-kilencvenegyezer forint

Megjegyzés: A komfort nélküli lakóépület erősen felújítandó, vagy szanálásra ítélt, értékét az épület által elfoglalt terület értékének háromszorosával vettük figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

24.614.000 Ft, azaz

Huszonnégymillió-hatszáztizennégyezer forint

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

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

Budapest, 2018. szeptember 25.

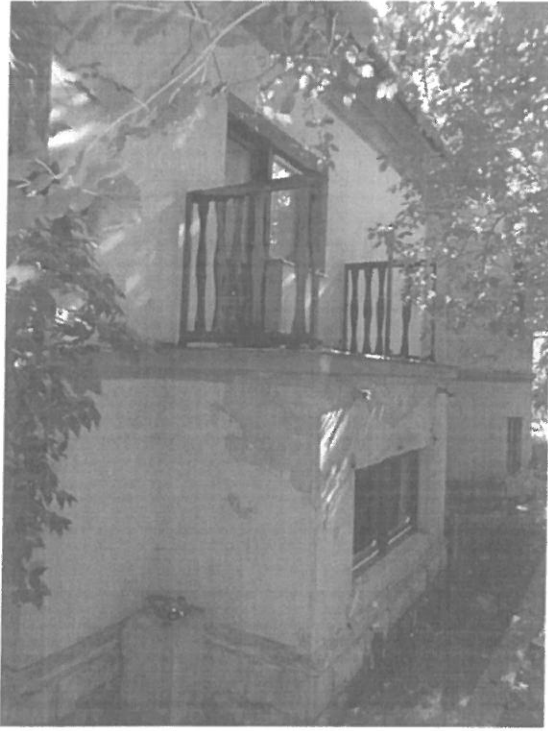


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

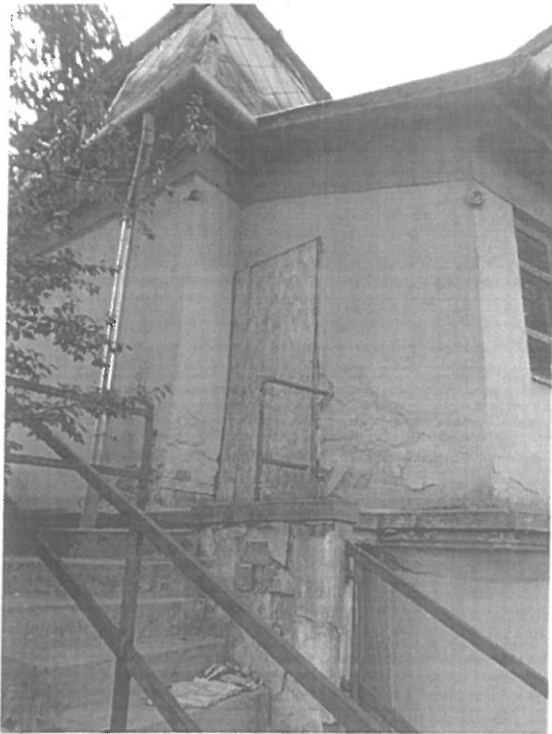
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidogenítés
1131 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 290-3165
13.



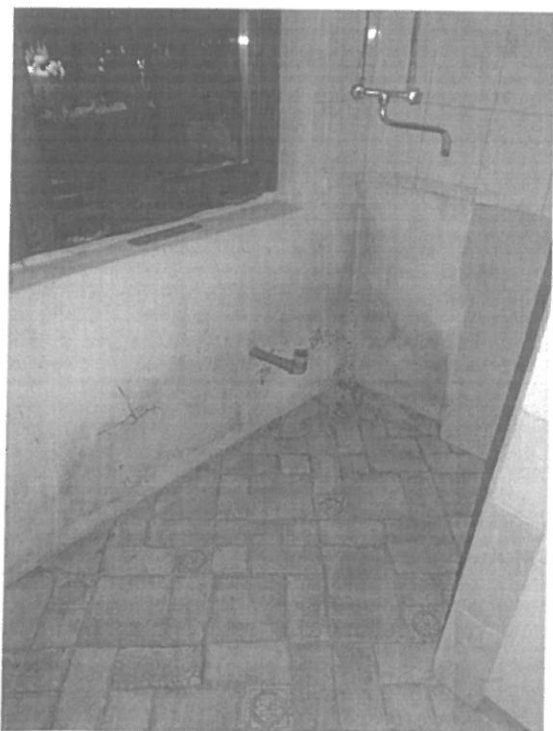
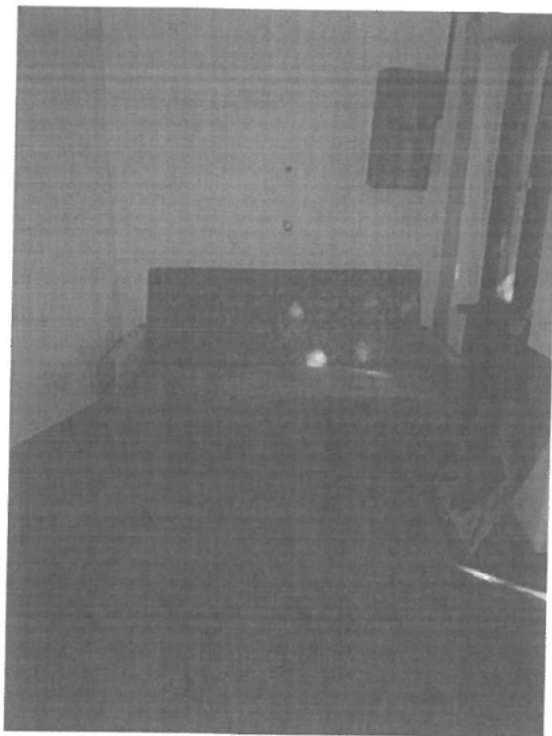
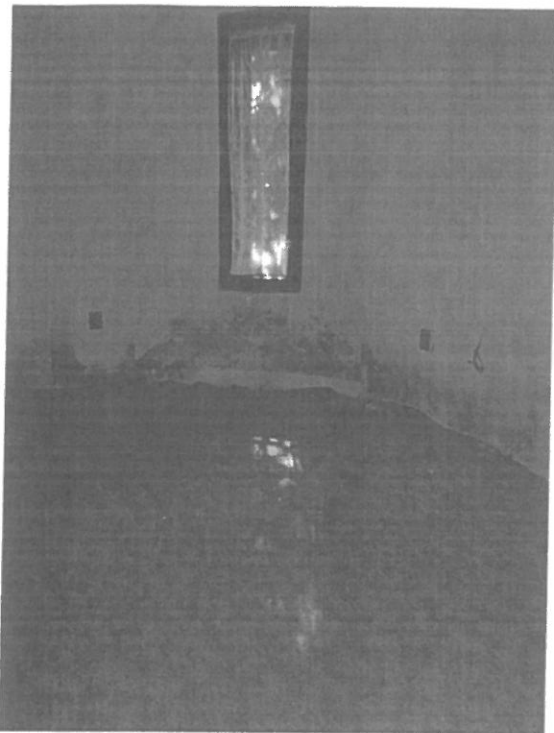
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

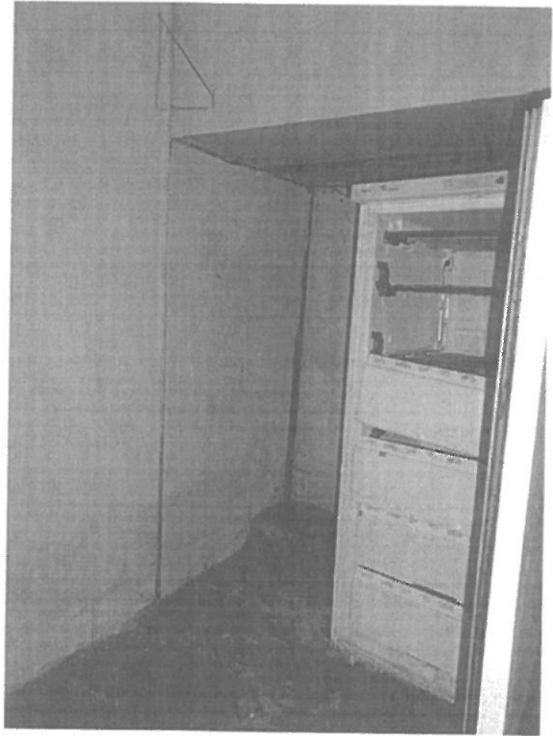
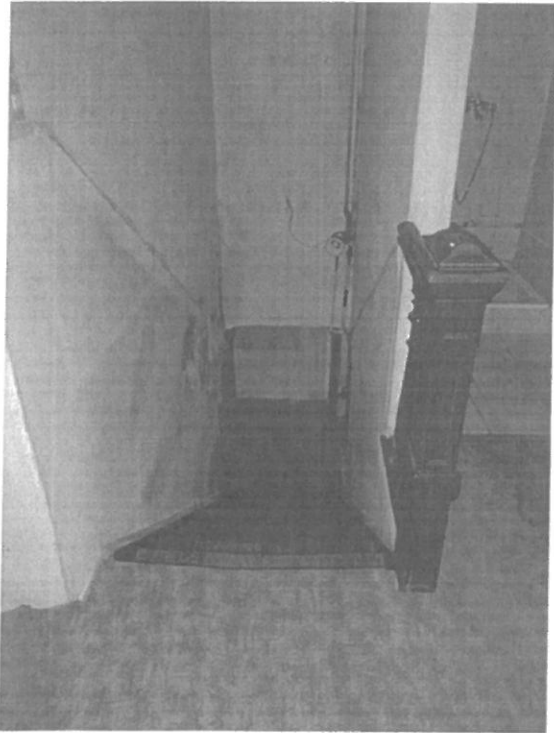
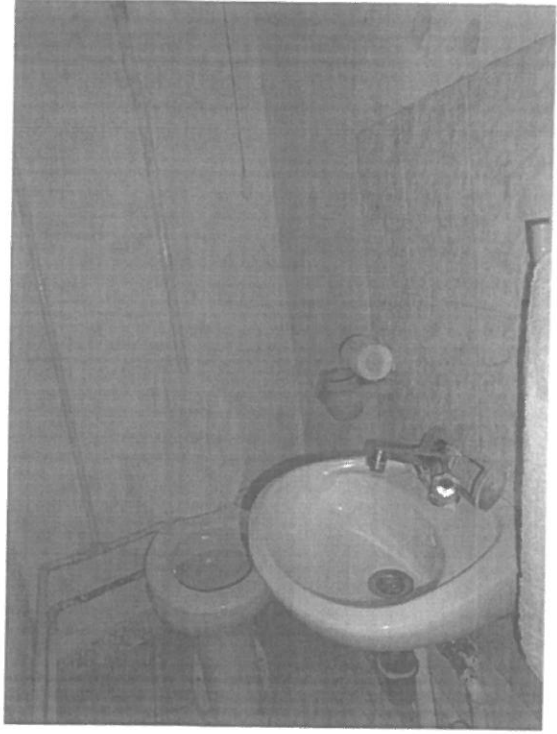
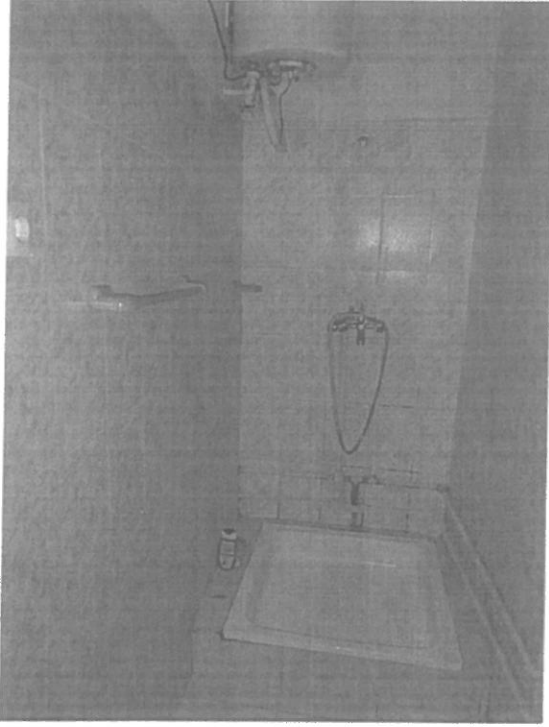


Homlokzatok

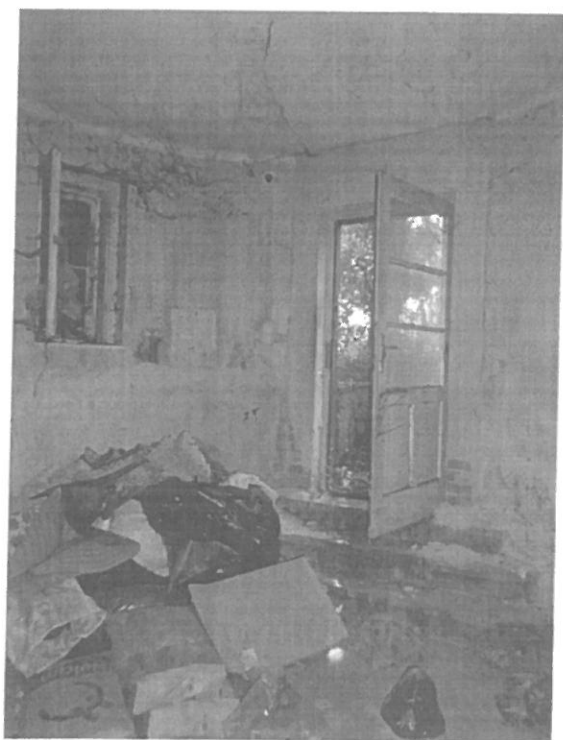
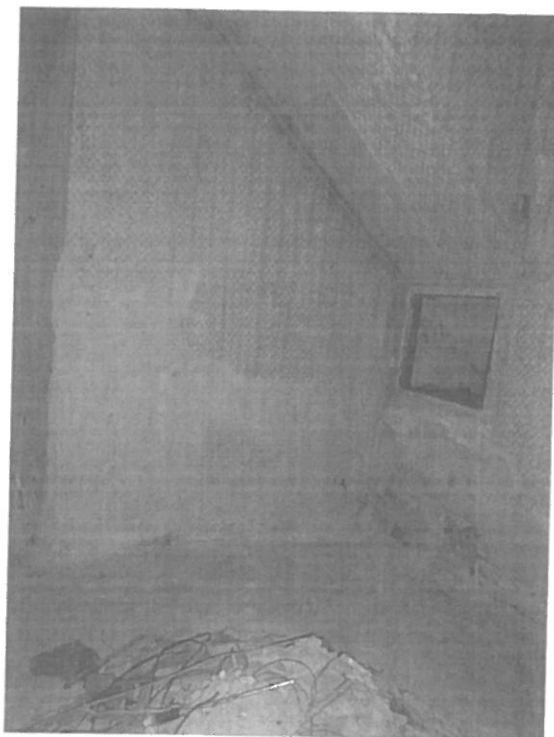
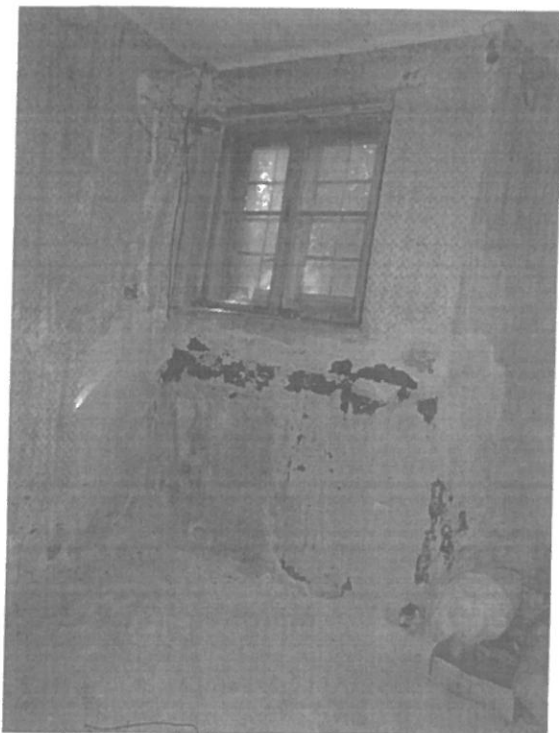


Szinteltolásos lakás:





Félszuterén, egy helyiségből álló lakás:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424226/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 156519 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Nyíregyháza utca 72.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fill

- Kivett lakóház, udvar

0

620

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239625/1998/1998.12.16

jogcím: 1990.évi LKV.tvr.107.§./3/.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA POLG.HIV.

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



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

(4)¹¹⁹ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével az építészeti és településképi illeszkedés követelményei teljesülnek.

(5)¹²⁰ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{121, 122} Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb teltek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m ²	Zártisorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-V1	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*Az Üllői út menti telexsor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹²³

44. §¹²⁴ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹²⁵ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési teltek legkisebb szélessége 14 m, saroktelkek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹²⁶ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹²⁷ Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelkek esetén.

(6)¹²⁸ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb	Beépítési mód	Terepszint alatti	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-	Legnagyobb építmény-	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi

¹¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²¹ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹²² A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹²³ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²⁴ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹²⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

	telek		beépítés		magasság	magasság		mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint**

(7)¹²⁹ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹³⁰ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 5,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹³¹ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹³² L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /kres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹³³ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

¹²⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³⁰ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³¹ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹³² Beiktatta a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹³³ Módosította a 42/2015. (XII. 18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től