

Évk: 2019.VI.14.10<sup>05</sup>

Előterjesztés száma:

S1/88.

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság\*

2019. év június hónap 17. 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\*.

**Sürgősség indoka:** A hasznosításhoz szükséges értébecslés csak az anyagküldést követően állt rendelkezésre

\*a megfelelő rész aláhúzendó

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

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

Az ingatlan értékesítéséről már döntött a Képviselő-testület, de az értékesítésre az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett végrehajtási jog miatt nem került sor. Jelenleg a végrehajtási jog törlése folyamatban van, így annak törlése után az ingatlan értékesíthető.

Az 1183 Budapest, Felsőcsatári út 81. szám alatti, 153115 hrsz.-ú, 1093 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezkedik el, melyben 7 db lakást alakítottak ki. A lakások kis alapterületű komfortos lakások. A társasházban az alábbi albetétek találhatóak:

- 1531115/A/1 hrsz.-ú, 32 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/2 hrsz.-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/2 hrsz.-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/4 hrsz.-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/5 hrsz.-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/6 hrsz.-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
- 1531115/A/7 hrsz.-ú, 28 m<sup>2</sup> alapterületű lakás.

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

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

## **Az ingatlan forgalmi értéke: 30.923.000,- Ft**

Tekintettel arra, hogy az épület, melyben a lakások találhatóak, régi, 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 vagyona 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 javaslatot terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

### **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,
- 53115/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 30.923.000,- Ft**, azaz huszonnégymillió-kilencszázötvenötezer forint.

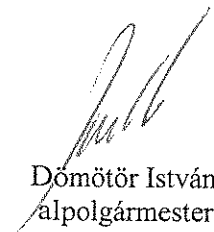
Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adásvételi szerződés aláírására.

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. november 30.

Budapest, 2019 JÚN 14.



Dömötör István  
alpolgármester

Melléklet: értékbecslések

NB, TUL határozat-kivonatok

**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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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

**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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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

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



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

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

Budapest, 2019. június 06.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.



## Ingyatlan forgalmi értékbecslése

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

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2019. 06. 06-án 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: Vezetékhog 11 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.  
Végrehajtási jog 2.922.062 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig. Jogosult: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Széljegy: Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, Főv. Csatornázási Művek Zrt.

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/1

- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 34/212
- A lakás alapterülete: 32 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek 2018.10.03-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 212 m<sup>2</sup> 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 tulajdon 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 m<sup>2</sup> 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 tudunk feljutni. A tető héjazat lécezésre fektetett agyagcserép, több helyen a héjazat és a bádогоzás hiányzik.

#### 8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzem vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Elektromos energia ellátás légkábelben 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 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 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> 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	39500
Erzsébettelep	Vegyes besorolású terület	Fejlesztési terület, két részre bontható, egyik részére lakások (35% beépíthető), másik részére iroda, szálloda, egyéb szolgáltató egység építhető (45% beépíthető), építmény magasság: 4,5-12 m. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában	28962	25900
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Lakások építésére alkalmas építési telek. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m <sup>2</sup> 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában.	18525	28000
Ferihegy	lakóövezeti terület	Összközműves telek. 35% beépíthető. 3 utcafront, 100 m <sup>2</sup> bontandó épület.	874	49100
Bélatelep	Lakóövezeti terület	A telken egy garázs áll elektromos garázkapuvál, fűtő kút, öntözőrendszer, viakolorral kiépített járda Víz.	680	47100

		villany telken belül, gáz, csatorna az utcában		
Erzsébettelep,	Lakóövezeti terület	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, 35% beépíthető, 18,7 m utcafront, ikerház építésére alkalmas.	580	48300
Erzsébettelep, Árpád utca	Lakóövezeti terület	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, 35% beépíthető.	588	46800
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				40.700 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~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 jelenlegi, lomokkal terhelt állapotában.
- Az ingatlan értékesítése előtt javasolt a társasház megszüntetése.

A telek forgalmi értéke:

$1085 \text{ m}^2 \times 28.500 \text{ Ft/m}^2 = 30.923.000 \text{ Ft}$ , azaz  
Harmincmillió-kilencszázhuszonháromezer forint

A lakóépület forgalmi értéke:

A lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

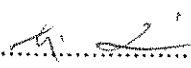
**30.923.000 Ft, azaz**

**Harmincmillió-kilencszázhuszonháromezer forint**

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

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

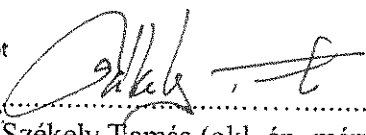
Budapest, 2019. június 06.

  
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.

A fénykép felvételek 2018. októberében készültek:



Romos épület





Rendezetlen, szeméttel terhelt udvar



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/271347/2019

2019.06.06

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 153115 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Falaöcsatári út 91.

Széljegy: 100761/ 2019.05.09

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, FŐV. CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT. 1097 BUDAPEST VIII.KER. Asztalos utca 4.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

III.RÉSZ

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

Vezetékjog

VMS-247/2012, 11 m2 területre, 7103/599/2012.

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-kilencszázhuszonekétezer-hatvankettő Ft

főkövetelés és járulékal értékeig.

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

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1097 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:l.  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszt. hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	34/212	önkormányzat
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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoka 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. Felzöcsatári út 81. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esetben hányad	tulajdoni forma
lakás	39	1 0	39/212	önkormányzat

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

2. 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. Ul16i 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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/Éfél	személyi 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

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: 8000004/424427/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/4 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felzócsatári út 81. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi 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 PÉTSZENTLŐRINC-PÉTSZENTIMRE 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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 00004/424429/2018

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	eszm. 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

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: 8000004/424434/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/6 helyrajzi szám

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

1. Az egyéb onálló ingatlan adatai:

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

lakás	28	1 0	28/212	onkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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	29	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-PÉSZTESZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. 0116i út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Zsolt utca

Ond utca

Árpád utca

Ond utca

153247

153242

153235

153246

153245

153241

153236

2

4

6

153240

68

67

153237

66

153238

(153205)

8

153116

3a

153117

3b

65

153115

81

153118

5a

5b

153245/1

153245/2

153245/3

153245/4

153245/5

153245/6

153245/7

79

153112

153114

64

153113

62

153111

153110

60b

153107

76

153109

60a

153108

58

59

153124

61a

153123

61c

153122

153120

153121

63

5a

153239

57

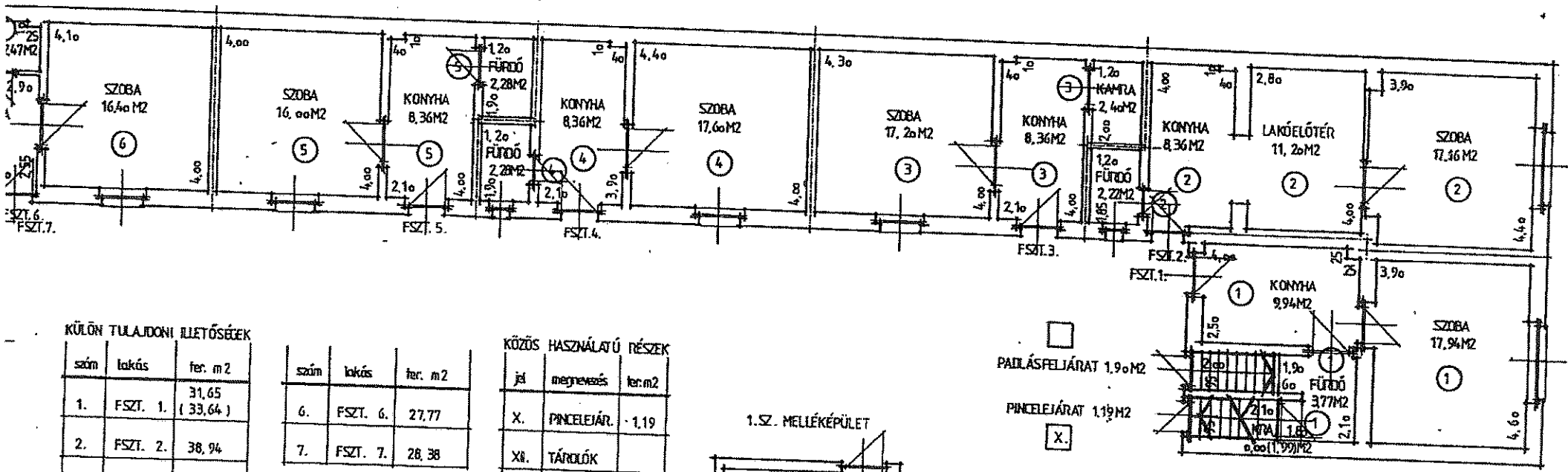
153125



45336

FKFH 1997.01.30.

00160340001997



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

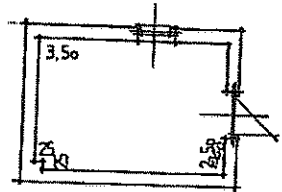
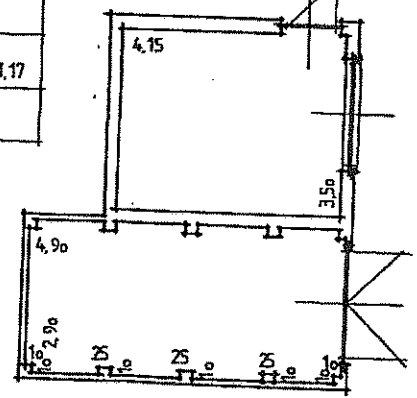
szám	lakás	ter. m <sup>2</sup>
1.	FSZT. 1.	31,65 (33,64)
2.	FSZT. 2.	38,94
3.	FSZT. 3.	27,96
4.	FSZT. 4.	28,24
5.	FSZT. 5.	26,64

szám	lakás	ter. m <sup>2</sup>
6.	FSZT. 6.	27,77
7.	FSZT. 7.	28,38

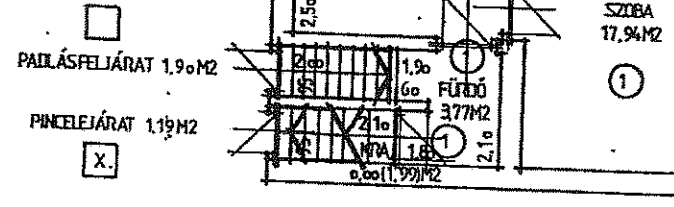
KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

jel	megnevezés	ter.m <sup>2</sup>
X.	PINCELEJÁR.	1,19
XII.	TÁROLÓK	
XII.	LÉGAKNA	1,17

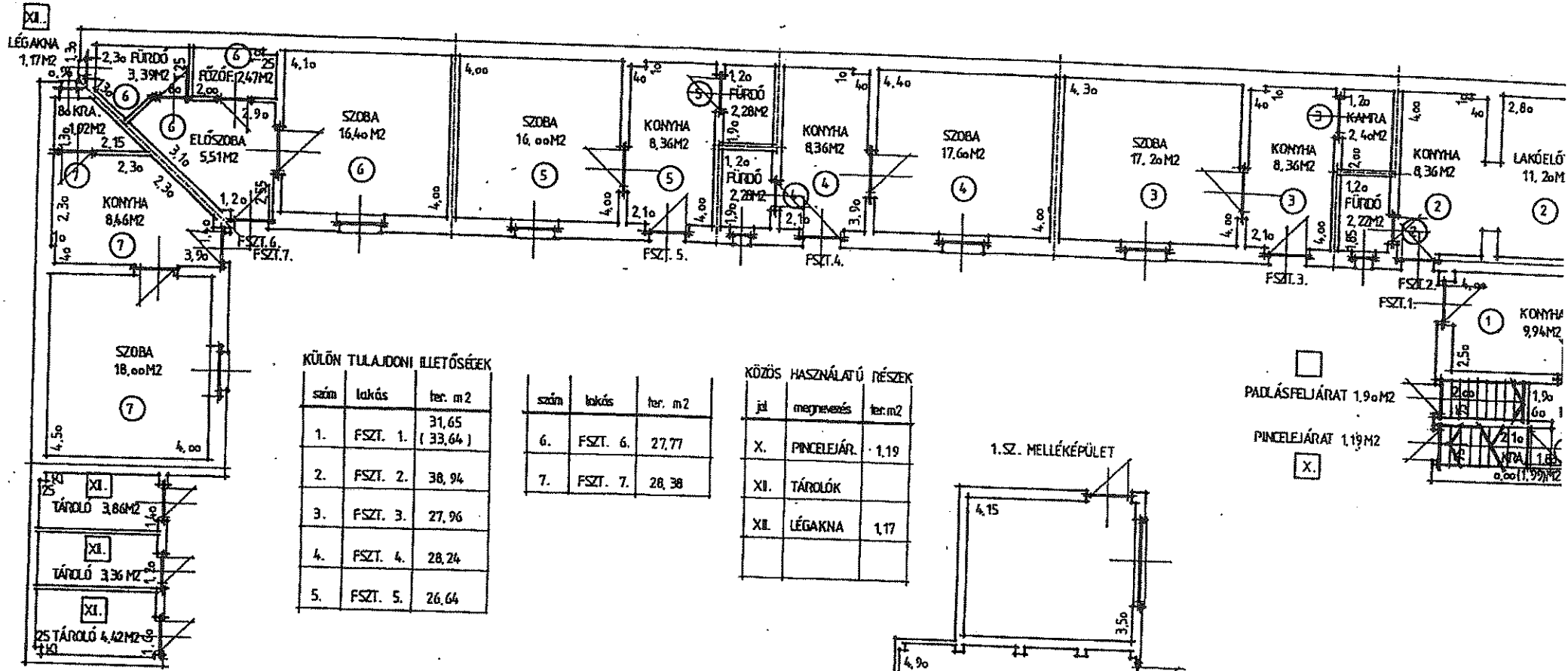
1.SZ. MELLÉKÉPÜLET



2. SZ. MELLÉKÉPÜLET



BUDAPEST XVIII., FELSŐCSATÁRI ÚT 81.			2.
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZÁSTÁSHOZ			
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ			
FELMÉRŐ FRESCHL A.	RAJZOLÓ FRESCHL A.	HRSZ.	Mt 100
<i>Fredl Öst</i>	<i>Fredl Öst</i>	153 115.	1995. AUG.



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

szám	lakás	ter. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
6.	FSZT. 6.	27,77
7.	FSZT. 7.	28,38

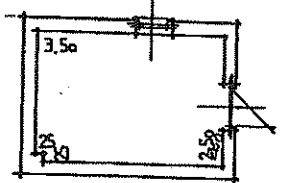
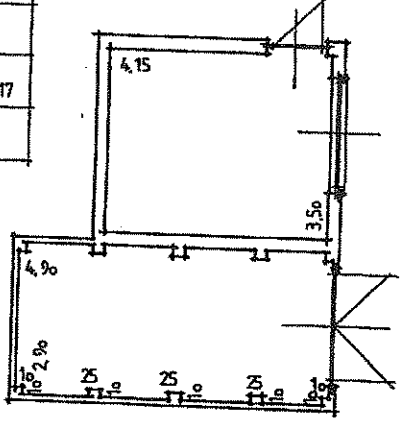
KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

jel	megnevezés	ter.m <sup>2</sup>
X.	PINCÉLJÁR.	1,19
XI.	TÁROLÓK	
XII.	LÉGAKNA	1,17

PADLÁSFELJÁRAT 1,90M<sup>2</sup>

PINCÉLJÁRAT 1,19M<sup>2</sup>

1.SZ. MELLÉKÉPÜLET

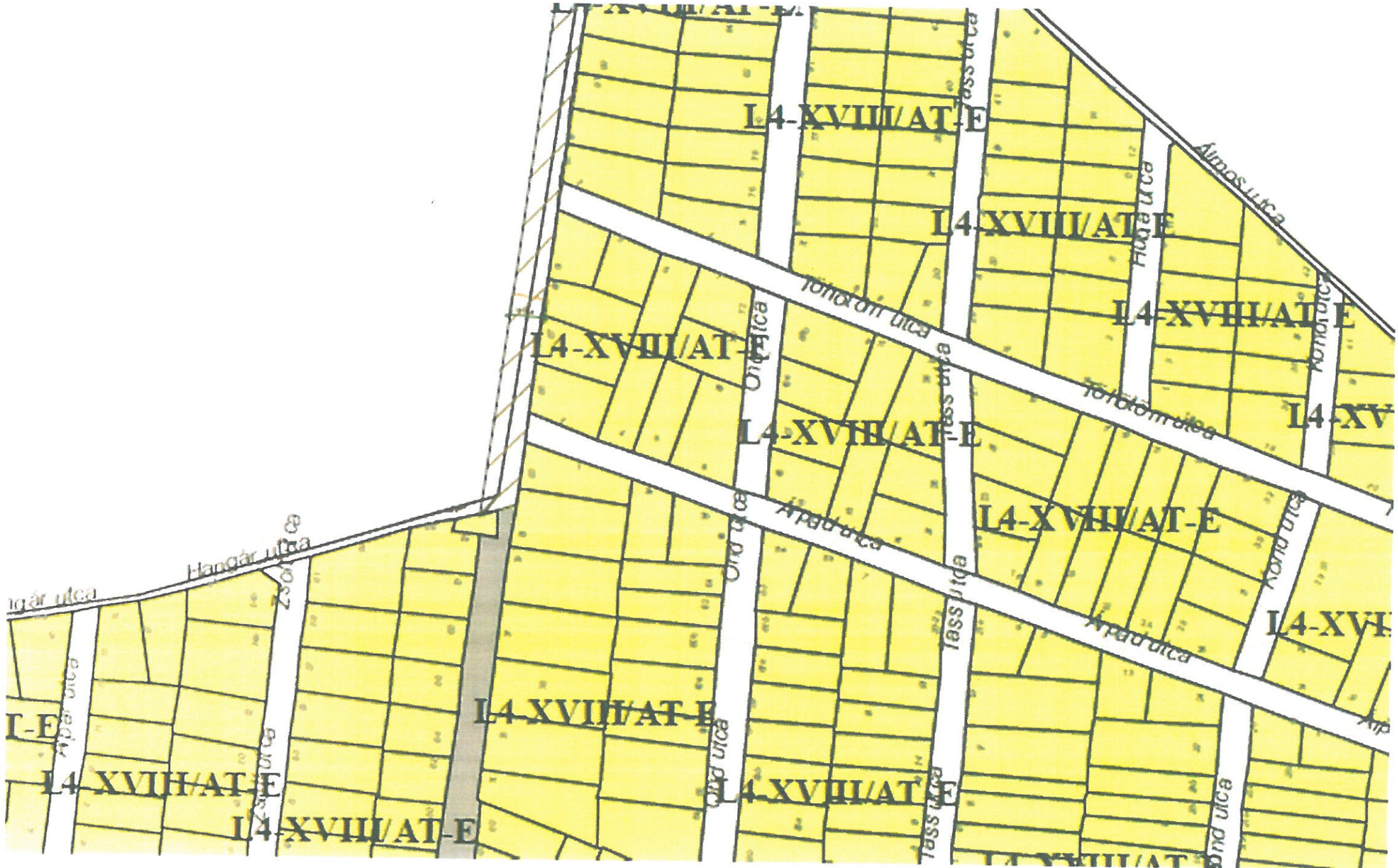


2. SZ. MELLÉKÉPÜLET

BUDAPEST XVIII., FELSŐCSATAI  
LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZ:

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

FELMÉRŐ	RAJZOLÓ	HRSZ.
FRESCHL A.	FRESCHL A.	153



bb) a meglévő, illetve a megépítendő műtárgy kielégíti a műszaki, környezetvédelmi, víz és talajvédelmi követelményeket.

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

(4)<sup>154</sup> Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)<sup>155</sup> A hátsó kert mérete: 7,5 m.”

(6)<sup>156, 157</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m <sup>2</sup>	Zárt sorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% <sup>NL</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L4-XVIII/NT-V1	800 m <sup>2</sup>	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\*Az Üllői út menti teleksor 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)<sup>158</sup>

#### 44. §<sup>159</sup> L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)<sup>160</sup> 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 telkek 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)<sup>161</sup> Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsó kert mérete 6,0 m.

(5)<sup>162</sup> Új beépítés esetén az előkert építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkert 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)<sup>163</sup> Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési	Kialakítható	Beépítési	Terepszint	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb
---------	--------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------

<sup>154</sup> Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

<sup>155</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>156</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

<sup>157</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>158</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>159</sup> A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

<sup>160</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>161</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>162</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>163</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

övezet	legkisebb telek	mód	alatti beépítés	beépítettség	építmény-magasság	építmény-magasság	zöldfelület	szintterületi mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

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

(7)<sup>164</sup> A (6) bekezdés szerinti \* kivevővel 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)<sup>165</sup> Az építési hely meghatározása:

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

(3)<sup>166</sup> 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/AT-E1	500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

#### 45/A. §<sup>167</sup> 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 építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E2	400 m <sup>2</sup>	Szabadon álló /ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

\*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint"

#### 46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)<sup>168</sup> 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.

<sup>164</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>165</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>166</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>167</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

<sup>168</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től