

Előterjesztés száma: **KT-36**

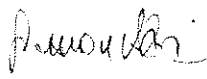
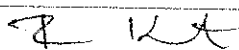
ELŐTERJESZTÉS

a **Képviselő-testület** / Tulajdonosi Bizottság*

2022. év március hónap 3. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m² alapterületű ingatlan hasznosításáról

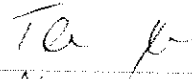
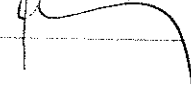
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
--		

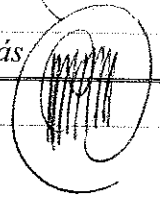
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

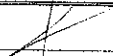
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges / **nem szükséges***.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / **nem kérjük***.

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ § bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdés c) pontja	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlanon jelenleg 4 épület áll, egy emeletes téglaház, egy rossz állapotú raktárépület, egy romos udvari épület és egy könnyűszerkezetes üzlethelyiség.

Az emeletes téglaház alapincézett, a tárolás céljára alkalmas pince területe 18,7 m². Az épület földszintjén egy utcafronti bejárattal rendelkező 84,95 m² alapterületű üzlet, egy udvari bejáratú 23,15 m² alapterületű raktárhelyiség és egy két szinten elhelyezkedő, a kert felőli bejárattal rendelkező 109,29 m² alapterületű egykori lakás található, mely a lakásállományból, az ingatlan tervezett más jellegű hasznosítása miatt kivonásra került. Az Ingatlanon ezen felül van még egy 53 m² alapterületű épület, amely üzletként funkcionált és szintén utcafronti bejárattal rendelkezik, továbbá két másik romos, feltehetőleg bontandó melléképület.

2016-ban egy tanulmányterv (továbbiakban: Tanulmányterv) készült az Ingatlan hasznosítása és felújítása érdekében.

A Tanulmányterv szerint:

A főépület elhelyezkedése a rendezési tervnek megfelel, akár bővítése is lehetséges. A telken jelenleg álló épületek közül egyedül a főépület rendelkezik olyan tényleges anyagi és funkcionális értékkel, amely indokolja felújítását és további fenntartását.

A melléképületek rendezetlenek, egy korábbi, egyes részeiben visszabontott beépítés maradványai. Fenntartásuk, felújításuk nem célszerű, a terület rendezése érdekében a melléképületek teljes bontása javasolt.

A főépület bővítése lehetséges zártosú beépítéssel, a melléképületek esetében viszont bontás javasolt. Az épület kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és iroda funkciókkal önálló szolgáltatóházként működtethető, az emeleti részt akadálymentesítése azonban nehézkesen oldható meg. Komplex korszerűsítés szükséges, melyben a tartószerkezeti, épületszerkezeti, épületfizikai és épületenergetikai szempontok megfelelő mértékben érvényesülnek.

A szükséges parkolószám - bizonyos mennyiségig - az oldal- és hátsókertben biztosítható. A parkolószám nagymértékben függ a betelepülő funkcióktól, illetve a betelepülő egységek számától és alapterületétől.

A kertet is rendezni szükséges. A belső autó- és gyalogút burkolata beton térkő, az autóparkoló állások és a kerékpártároló felülete beton gyeprács (30%-a zöldfelület) burkolatot kaphat. A belső gyalogjárdák szintje és a zöldfelületek az autót út burkolatból 5 cm-rel kiemelendők, „K” szegély alkalmazásával.

A kert középső területén álló természetes, nagy lombkoronájú fák védelme javasolt, új fák ültetése és a kert parkosítása mellett. A takaratlan tűzfalak előtt magasra növe, zárt zöld falat alkotó tujasor ültethető. A zöldfelületeken háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

Az Önkormányzat korábbi elképzelései az épület hasznosítására vonatkozóan nem kerültek megvalósításra. Az Ingatlan állapota folyamatosan romlik, az udvaron sok szemét található.

Az Ingatlan földszintjét régebben bérlő Nagy Zoltánné kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, miszerint szeretné bérelni az Ingatlanban található két üzlethelyiséget és az udvart is azzal, hogy vállalná ezen helyiségek rendbetételét.

Az Ingatlan hasznosítására az Önkormányzat vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) tartalmaz előírásokat:

„30. §

(6) A forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója:

a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,

b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,

c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.”

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:

a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni...”

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által 2022. február 15. napján készített értékbecslés szerint: A főépületben lévő lakás romos állapotú, az utcafronti üzlethelyiség pedig elhasználdott állapotú. Az Ingatlanon található udvari két melléképület romos, használhatatlan

állapotú. Utcafronti bejárattal rendelkező külön 53 m² alapterületű épület hátsó része téglából többi része betonyp lapokból épült.

Az Ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés szerint:

- Lakás forgalmi értéke: bruttó. 55.875.000,-Ft
- Földszinti raktár forgalmi értéke: bruttó. 4.600.000,-Ft
- Földszinti üzlethelyiség forgalmi értéke: bruttó. 17.742.000,-Ft
- Melléképületben található üzlet forgalmi értéke: bruttó. 13.632.000,-Ft

Az Ingatlan forgalmi értéke összesítve: bruttó 91.849.000,- Ft.

Az értékbecslés szerint a javasolt bérleti díj a helyiségek megfelelő műszaki állapota esetén a Főépület vonatkozásában: 454.000,- Ft/hó.

A Vagyonrendelet 43. § (1) bekezdése alapján:

„(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.”

A Vagyonrendelet 49. §-ának pályáztatással kapcsolatos rendelkezése szerint:

„49. § A pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.”

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, valamint 30. § (6) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki a tulajdonában álló, Budapest XVIII. kerület, 149914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XVIII. kerület Üllői út 521. szám alatti kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű 975 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) hosszútávú, 15 év időtartamú bérbeadás útján történő hasznosítására az alábbi feltételek szerint:

- a) Az ajánlattevőnek az alábbi minimális bérleti díjat kell megajánlania ajánlata érvényességéhez: 454.000,- Ft/hó.
- b) A bérleti szerződés határozott 15 éves időtartamra jön létre.
- c) A hasznosítás során az Ingatlan állapotát figyelembe véve a bérlőnek az épületek bontási, felújítási munkáit, a kert rendezését saját költségén kell elvégez(tet)nie.
- d) A felújítás költségeit a pályázó az általa megajánlott és Kiíró által elfogadott bérleti díj összegébe beszámíthatja, de a pályázó további költségterítésre, kártalanításra - a bérleti szerződés megszűnésekor sem - semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.
- e) Pályázó köteles részletes anyagot benyújtani, melyben bemutatja, hogy az Ingatlant mire kívánja használni, milyen felújításokat kíván elvégezni. A beszámoló tartalmazza az esetleges felújítási munkálatokat, a beépíteni kívánt anyagokat, azok minőségi kategóriáját és a felújítás várható időtartamát és költségvetési tervezetét.
- f) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Ingatlanon végzett bármely felújítási,

beruházási, átalakítási, bővítési munkálatok nem eredményezik a Pályázó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését.

- g) Pályázónak vállalnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő kötelezettségek teljesítését.
- h) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat az Ingatlanra sem bérleti opciót, sem előbérleti jogot nem biztosít.
- i) Pályázónak vállalnia kell, hogy az Ingatlan általa történő felújítása esetén a felújítás részletes műszaki és kivitelezési dokumentációját (terveket, műszaki leírást, árajánlat stb.) az Önkormányzattal előzetesen egyezteti.
- j) Pályázó nyilatkozik, hogy megismerte az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok felújítása esetére vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának feltételeit.
- k) Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a felújításra fordított összegből kizárólag azon tételek számolhatóak el a bérleti díj terhére, amelyek az Ingatlan értékét hosszútávon növelik és amelyeket az előzetes egyeztetés során a felek jegyzőkönyvbe foglaltak.
- l) Pályázó vállalnia kell, hogy az Ingatlan felújítása során az Önkormányzat helyszíni megtekintést végezhet.
- m) Pályázó nyilatkozik, hogy a pályázati felhíváshoz csatolt Bérleti szerződés tartalmát megismerte.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feltételeknek megfelelő pályázat kiírására, egyéb feltételeinek meghatározására, továbbá a szükséges intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a Tulajdonosi Bizottságot a beérkezett pályázatok elbírálására és felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy eredményes pályázati eljárás esetén készítsen előterjesztést a bizottság elé a pályázatok elbírálása érdekében.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 FEB 24



Melléklet

1. számú melléklet: Nagy Zoltánné kérelme
2. számú melléklet: Tanulmányterv
3. számú melléklet: Értékbecslés

Szaniszló Sándor polgármester

Üllői út 400

Tisztelt Polgármester Úr!

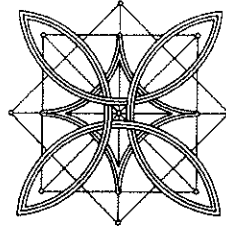
Szándéknyilatkozat

Alulírott Nagy Zoltánné szül: Budapest 1958.03.02. Anyja neve: Nagy Gizella, Cím: Budapest 1182 Flór Ferenc u. 27, egyik céggemmel hosszú évekig béreltem a 18.ker Üllői út 521. alatti üzlethelységet. Akkor teljesen felújítottam, mára a helység és a hozzá tartozó udvar teljesen tönkrement, használhatatlan. Szándékomban áll ismét bérelni a fent nevezett üzlethelységet valamint a volt villanyszerelő üzlethelységet is, az udvarral mint parkolóval. Vállalom ezen helységek és az udvar rendbetételét, felújítását. Az erre fordított anyagiakat kérem a bérleti díjba beszámítani.

Hasonló feltételekkel kibérelném az Üllői út 425. szám alatti ingatlant is.

Budapest 2021.11.28.

Nagy Zoltánné



C S I K Ó S
É P Í T É S Z K Ö R

Cím: 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B • Tel./fax: +36 1 319 07 22 • Mobil: +36 20 773 51 25 • E-mail: epiteszkor@gmail.com

INGATLAN HASZNOSÍTÁS TANULMÁNYTERVE

Épület: **LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL**

Helyszín: **1182 Budapest, Üllői út 521.**
Hrsz.: 149914.

Megrendelő: Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.

Készítette: Csikós-Építész Kör Kft.
1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.

Dátum: 2016. április 28.

ALÁÍRÓLAP

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL

1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingatlanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

Megrendelő:

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
1184 Budapest, Üllői út 400.
Koródi Zoltán beruházási ügyintéző
Műszaki csoport
Mobil: 06 30 229 2058
E-mail: korodiz@bp18.hu

.....

Generáltervező:

Csikós-ÉpítészKör Kft.
1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Mobil: 06 20 773 5125
E-mail: epiteszkor@gmail.hu

.....

Építésvet, épületszerkezetek, tartószerkezetek:

Csikós István MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11
MMK 01-11064: T-É, G-ÉF, SZÉS I
Csikós Kristóf okl. építészmérnök

.....

Tartószerkezetek:

Age 2000 Bt.
1025 Tömörkény u. 30/B.
Mobil: 06 30 682 6679
E-mail: erdelyi.peter2@chello.hu
Erdélyi Péter MMK 01-3008: T, SZÉS-I-2

.....

Épületgépészet:

Immo-Pannon Kft.
8100 Várpalota, Május 1. u. 16.
Mobil: 06 30 442 4143
E-mail: immopannon@upcmail.hu
Szöllősi Csaba MMK 19-0852: G, TÉ, BRF, SZÉS-6

.....

Épületvillamosság:

Major Projekt Kft.
1139 Budapest, Pap Károly u. 20.
Mobil: 06 30 924 8301
E-mail: mpmajor.projekt@t-online.hu
Major Péter MMK 01-7612: VT, SZÉS-7

.....

TARTALOMJEGYZÉK

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL

1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingyanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

Címlap
Aláírólap
Tartalomjegyzék

I. Ingatlan funkcionális értékelése és műszaki állagfelmérése

- I.1 A műszaki állagfelmérés célja
- I.2 Helyszín
 - Elhelyezkedés a városban
 - Megközelíthetőség
- I.3 Ingatlan
 - Vonatkozó helyi építésügyi előírások
 - Jelenlegi helyszínrajzi beépítés ismertetése
 - Épületállomány, az épületek funkcionális tartalma
 - Helyiséglista (M=1:500 léptéknek megfelelő pontossággal)
 - Telek állapota, növényállomány
- I.4 Alkalmazott építőanyagok és szerkezetek, homlokzatképzés szemrevételezéses állagértékelése
 - Főépület
 - 1. sz. (utcai) melléképület
 - 2. sz. (hátsókeri) melléképület
 - 3. sz. melléképület
- I.5 Épületgépészeti állagértékelés
- I.6 Épületvillamossági állagértékelés
- I.7 Fényképdokumentáció a meglévő állapotról
- I.8 Jelenlegi állapot tervdokumentációja
 - F-1. Jelenlegi helyszínrajzi beépítés M=1:500
 - F-2. Jelenlegi pince alaprajz M=1:200
 - F-3. Jelenlegi földszinti alaprajz M=1:200
 - F-4. Jelenlegi emeleti alaprajz M=1:200

II. Ingatlanhasznosítási javaslat

- II.1 A hasznosítási javaslat célja
- II.2 Helyszínrajzi beépítés
 - Meglévő épületállomány hasznosítása
 - Új épületszárnyak elhelyezésének lehetősége

- Utcai kerítés
- Parkolás
- Kertrendezés
- II.3 Épület
 - Javasolt funkcionális tartalom
 - Helyiséglista
- II.4 Javasolt intézkedések, építőanyagok és szerkezetek
- II.5 Épületgépészeti javaslat
- II.6 Épületvillamossági javaslat
- II.7 Javaslati tervdokumentáció
 - E-1. Javasolt helyszínrajzi beépítés I. M=1:500
 - E-2. Javasolt helyszínrajzi beépítés II. M=1:500
 - E-3. Javasolt pince alaprajz M=1:200
 - E-4. Javasolt földszinti alaprajz M=1:200
 - E-5. Javasolt emeleti alaprajz M=1:200

III. Tervezett munkák költségbecslése

Építészet, épületszerkezetek és környezetrendezés
Tartószerkezetek
Épületgépészet
Épületvillamosság
Összesített költségek

I. INGATLAN FUNKCIONÁLIS ÉRTÉKELÉSE ÉS MŰSZAKI ÁLLAGFELMÉRÉSE

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL

1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingtanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

TARTALOM

1. A MŰSZAKI ÁLLAGFELMÉRÉS CÉLJA
2. HELYSZÍN
Elhelyezkedés a városban
Megközelíthetőség
3. INGATLAN
Vonatkozó helyi építésügyi előírások
Jelenlegi helyszínrajzi beépítés ismertetése
Épületállomány, az épületek funkcionális tartalma
Helyiséglista
Telek állapota, növényállomány
4. ALKALMAZOTT ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK, HOMLOKZATKÉPZÉS
SZEMREVÉTELEZÉSES ÁLLAGÉRTÉKELÉSE
Főépület
1. sz. (utcai) melléképület
2. sz. (hátsókerti) melléképület
3. sz. melléképület
5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI ÁLLAGÉRTÉKELÉS
Az épület általános bemutatása
Vízellátás-csatornázás
Gázellátás-fűtés
Hűtés
Szellőzés
6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI ÁLLAGÉRTÉKELÉS
Lakóház
Az utcai bejáratú 1. sz. (utcai) melléképület
A 2. sz. (hátsókerti) melléképület
A 3. sz. melléképület

7. FÉNYKÉPDOKUMENTÁCIÓ A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTRÓL

8. JELENLEGI ÁLLAPOT TERVDOKUMENTÁCIÓJA

F-1. Jelenlegi helyszínrajzi beépítés M=1:500

F-2. Jelenlegi pince alaprajz M=1:200

F-3. Jelenlegi földszinti alaprajz M=1:200

F-4. Jelenlegi emeleti alaprajz M=1:200

I. A MŰSZAKI ÁLLAGFELMÉRÉS CÉLJA

Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal a tulajdonában lévő, jelenleg üresen álló ingatlant bérbeadással hasznosítani kívánja. Az ingatlanon álló épületek kora, állaga, valamint a rendezési tervben meghatározott és elvárt funkciók kialakítása műszaki átalakításokat, felújításokat tesz szükségessé.

Jelen tervdokumentáció célja az elvárt funkciók biztosításához szükséges és lehetséges műszaki megoldások elemzése funkcionális értékelés és műszaki állagfelmérés alapján, majd javaslattétel az ingatlan hasznosítására, végül a hasznosításhoz szükséges műszaki átalakítások költségeinek becslése.

2. HELYSZÍN

Elhelyezkedés a városban

Az ingatlan a főváros XVIII. kerületének Bókaytelep városrészén, az Üllői út külső - Petőfi utca és Garay utca közti – szakaszán, a Szarvas csárda térnél helyezkedik el. A terület alapvetően kertvárosias jellegű.

Az Üllői út - Petőfi utca kereszteződése a kerület egyik fő tömegközlekedési és kereskedelmi csomópontja, jelentős a gépjármű- és gyalogosforgalom. A környék infrastruktúrális ellátottsága rendkívül jó. A vizsgált ingatlan közvetlen közelében helyezkedik el a Lőrinci piac, a Delta Üzletház, OTP Bankfiók, Spar szupermarket, a Lőrinci Sportcsarnok, a XVIII. Kerületi Rendőrkapitányság, a Szarvas gyógyszertár, a Lőrinci Megoldás Gyógyszertár, valamint egyéb kereskedelmi, vendéglátó és szociális intézmények. A tágabb környezetben a Rózsa Művelődési Ház, a Lőrinc Center Bevásárlóközpont, a Liszt Ferenc repülőtér és a Pestszentlőrinci temető található.

A környék több oktatási intézménynek is helyet ad. Itt áll a Gulner Gyula Általános Iskola, a Karinthy Frigyes Gimnázium, a Pogány Frigyes Szakközépiskola és a Dohnányi Ernő Zeneiskola épülete.

Megközelíthetőség

Távolságok autóval tárgyi ingatlantól:

- repülőtér: 10 perc,
- városközpont: 15 perc,
- M5: 10 perc,
- M0: 15 perc

Villamos:

- 50 sz. járat – Szarvas csárda téri megálló

Busz:

- 93, 93/A, 182, 183, 184, 193E, 198, 282E, 284E, 950, 980 sz. járat – Szarvas csárda téri megálló

3. INGATLAN

Vonatkozó helyi építésügyi előírások

Pestszentlőrinc–Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata (31/2007. (IX. 11.) Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet) 28. § és 32/B. § alapján.

28. § L2/A-XVIII/Ü építési övezet

(1) 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.

(2) Kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhetők.

(3) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonás engedélyezhető, de az e célból létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 m-t.

(4) Az építési övezetben – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – az előkert legkisebb mérete 5 m.

(5) Az Üllői út tervezett szabályozása az utat északon határoló telkeket terheli. Szabályozási terv hiányában az érintett telkek beépítése során az előkert méretét az Üllői út 40 m-es szabályozásához szükséges területbiztosítás figyelembe vételével kell meghatározni.

(6) A hátsókert legkisebb mérete az Üllői utat északon határoló telkeken 6,0 m, a többi telken 10,5 m.

(7) Az Üllői utat délről határoló, újonnan beépülő telkek utcai telekhatárán kerítés nem építhető, de az ingatlanhatárokat a burkolatban jelezni kell. A meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepsz. alatti beépítés	Legnagy. beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagy. építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagy. szintter. mutató
L2/A-XVIII/Ü	500 m ²	Zártosorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

Megjegyzés:* kivéve a IV. fejezet 23. számú szabályozási terv 2. pontjában foglalt helyszínt.

32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 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 rendeltetészerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése és használati mód változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni, a közterület felé az utcaképhez és az adott épület emeleti szintjeinek architektúrájához igazodó megjelenésű portállal, kirakattal.

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1 000 m²-t.

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

- (6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezték 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) Az Üllői úttal határos épületrész az úttal párhuzamos gerincirányú magastetővel alakítandó ki.
- (10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (11) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:
- a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
- b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
- c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb értéke 4,5 m;
- d) a hátsókert legkisebb értéke: 9,0 m.
- (12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepsz. alatti beépítés	Legnagy. beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagy. építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagy. szintter. mutató
L2/A-XVIII/Ü-6 előírás	1000 m ²	Zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m ² /m ²

Jelenlegi helyszínrajzi beépítés ismertetése

A telken jelenleg egy pince + földszint + emelet szintszámú főépület (lakóépület, földszintjén üzlethelyiségekkel) található, továbbá 3 db földszintes melléképület. Korábban a melléképületek sokkal nagyobb alapterületen helyezkedhettek el, valószínűleg összefüggő épületegyüttesként, a délkeleti telekhatár teljes hosszában egy traktussal, az északnyugati telekhatáron a hátsó telekhatártól a telek mintegy egyharmad hosszán, egy traktussal, amely merőlegesen befordult a kert közepére.

A főépület az utcavonalon és telekhatáron helyezkedik el, a Helyi Építési Szabályzatnak megfelelően, amely épületközzel megszakítható zárt sorú beépítést ír elő.

Az 1. sz. melléképület (utca felől) az utcavonaltól 3,05 m-rel hátrébb húzódva, a főépülettel átellenes telekhatáron áll, a szomszéd tűzfalhoz csatlakozva. Az épülethez saját kertrészt kerítettek le.

A 2. sz. melléképület a hátsókertben található, az 1. sz. melléképülettel azonos telekhatáron, a tűzfalhoz csatlakozva, és a hátsókerter kerítésvonalra épülve.

A 3. sz. melléképület a kert középső részén szabadon áll.

Az utcai kerítés a telekhatártól 3,05 m-t visszahúzva, az 1. sz. melléképület vonalában húzódik, személykapuval és 2 db autóbehajtó kapuval, külön gépkocsi beállóval a főépülethez és külön az 1. sz. melléképülethez.

A jelenlegi, sok szempontból rendezetlen beépítés tehát egy korábbi, egykor rendezett, de azóta egyes részeiben visszabontott beépítés szilömös maradványa. A jelenlegi állapot fenntartása nem

célszerű, az épületállomány elemeinek vizsgálata szükséges, döntés az egyes elemek fenntartásáról bontásáról vagy visszaépítéséről, a terület rendezése érdekében.

Telekszélesség: 23,10 m

Épületköz a zárt sorú beépítésben: 11,90 m

Jelenlegi beépítési paraméterek:

	Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb építmény-magasság (m)	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m ² /m ²)
L2/A-XVIII/Ü-6 előírt	1000	Zárt sorú	75	65	7,5	9,0	25	2,0
jelenlegi	974,77	Zárt sorú, épületközzel megszakítva	2,6	37	kb. 8,2	kb. 8,2	nem állapítható meg	0,51

Főépület pince bruttó alapterület: 25,45 m²

Főépület földszint bruttó alapterület: 144,15 m²

1. sz. melléképület bruttó alapterület: 62,00 m²

2. sz. melléképület bruttó alapterület: 74,47 m²

3. sz. melléképület bruttó alapterület: 51,80 m²

Főépület emelet bruttó alapterület: 144,15 m²

Szinterület: 500,82 m²

A jelenlegi helyszínrajzi beépítést az F-I tervlap mutatja be.

Épületállomány, az épületek funkcionális tartalma

A főépület építési ideje bizonytalan, kora legalább 80 évre becsülhető. Állaga a lakatlanság miatt és a karbantartás hiánya miatt folyamatosan romlik.

Az épület utcai traktusának mintegy fele alápincézett, az oldalkert felől nyíló lépcsőn lehet megközelíteni.

Földszintjén az utca felé 2 db önálló, lezárt üzlethelyiség nyílik, ide kulcsok hiányában nem volt lehetőség bejutni. Az oldalkert felől külön bejáratú lakrész található, erre a területre szintén nem volt lehetőség bejutni, de az ablakon keresztül korlátozott betekintésre volt lehetőség. Egykor valószínűleg cseléd- vagy gondnoklakásnak készült, de a hátsókerti beépítés egykori nagy sűrűségét tekintve akár portaként is működhetett. A hátsókert felől lakás nyílik, a földszinten elhelyezett előszoba, WC, konyha, kamra, étkező és lépcsőtér helyiségek, valamint az emeleten kialakított három szoba, fürdő, lépcsőtér-hall gardrob, kis konyha helyiségek, padlásfeljáró és a kert felé nyíló erkély kialakításával. A földszinti konyhából az emeletre egykor étellift vezetett. A padlás a kis konyhából induló lépcsőn közelíthető meg. A lakás elrendezése funkcionális, a helyiségkiosztás a mai igényeknek is megfelelő.

A padlástér beépítetlen.

Az épület belső elrendezése funkcionális, a helyiségkiosztás a mai igényeknek is megfelelő, kellő rugalmassággal alakítható is.

Az 1. sz. melléképület (utca felől) jelenleg használaton kívül van, korábban üzlet (világítástechnikai kereskedés) volt. Könnyűszerkezetes barakképület, önálló gázfűtéssel. Külső állaga jó, a kiskereskedelmi funkció megfelelő. Az utcavonaltól visszahúzott beépítés és az épület ideiglenes jellege kellemetlen, rendezetlenséget mutat, az utcakép szempontjából zavaró.

A 2. sz. melléképület (hátsókertben) földszintes, lapostetős, egyterű. Korábban raktár vagy műhely lehetett, jelenleg használaton kívül van. Állaga a lakatlanság miatt és a karbantartás hiánya miatt is folyamatosan romlik. A lábszomszéd felől szerkezetét visszabontották; a végfalat lebontották, a földemet és tetőt mintegy 1 m hosszan lebontották, majd 12 cm vastagságú tömör kisméretű téglafalazattal új végfalat készítettek.

Az épület felújítható, de sem az épület műszaki tartalma, sem a telken való elhelyezkedése nem teszi értékessé.

A 3. sz. melléképület (kert középső részén) egykor központi öltöző-WC-zuhanyzó blokk volt, amely eredetileg valószínűleg a tűzfalig húzódott. Az épület egyik végfalát (végét) lebontották, huzamos ideje használaton kívül van, állaga teljesen leromlott, felújításra nem érdemes.

A jelenlegi alaprajzokat az **F-2, F-3, F-4** tervlapok mutatják be.

Helyiséglista

Főépület pince

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
P01	Pincei tároló	20,02 m ²	homok

Főépület földszint:

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
F01a	Üzlettér	22,25 m ²	
F01b	Üzlettér	23,82 m ²	
F02	Elektromos kapcsoló h.	3,91 m ²	
F03	Szoba	7,86 m ²	
F04	Szoba	11,17 m ²	
F05	Étkező-hall	15,49 m ²	parketta
F06	Gardrob	5,65 m ²	cem. sim.
F07	Előszoba	4,68 m ²	kerámia
F08	Konyha	11,41 m ²	kerámia
F09	WC	0,94 m ²	kerámia
F10	Kamra	1,84 m ²	kerámia
Összesen:		108,02 m²	

Főépület emelet:

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Nappali szoba	27,32 m ²	parketta
E02	Szoba	20,46 m ²	szőnyegpadló
E03	Szoba	26,59 m ²	parketta

E04	Fürdő-WC	7,62 m ²	kerámia
E05	Közlekedő-hall	16,06 m ²	szőnyegpadló
E06	Közlekedő	3,06 m ²	kerámia
E07	Konyha	6,41 m ²	PVC
E08	Padlásfeljáró	0,34 m ²	cem. sim.
E09	Gardrob	1,43 m ²	cem. sim
Összesen:		109,29 m²	
E10	Erkély	5,61 m ²	terrazzó lap

Főépület hasznos alapterület összesen:

$$20,02 + 108,02 + 109,29 = \mathbf{237,33 \text{ m}^2}$$

+ 5,61 m² erkély

1. sz. melléképület

Összesen: **52,27 m²**

2. sz. melléképület

Összesen: **63,74 m²**

3. sz. melléképület

Összesen: **42,37 m²**

Melléképületek összes hasznos alapterülete:

158,38 m²

Épületek összes hasznos alapterülete:

3,95,71 m²

Telek állapota, növényállomány

A telek teljesen sík.

Az egykor gondozott kert növényállománya elburjánzott, bozotos, gyomfákkal teli. Értéket csupán a kert középső területén álló természetes, nagy lombkoronájú fák jelentenek.

4. ALKALMAZOTT ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK, HOMLOKZATKÉPZÉS SZEMREVÉTELEZÉSES ÁLLAGÉRTÉKELÉSE

A szakvélemény elkészítéséhez az alábbi adatok álltak rendelkezésre:

- Helyszíni bejárás alkalmával szemrevételezéses vizsgálat. A helyszíni bejárás időpontja: 2016. április 13., 2016. április 16.

Az épületekben komolyabb mechanikai sérüléssel járó vizsgálatokra és helyszíni feltárásokra támaszkodó részletes állapot-ellenőrző szakvizsgálatokat nem folytattunk.

A szemrevételezéses épületdiagnosztikai szakvélemény módszertanilag négy, alapvetően jól elkülöníthető munkafázist tartalmaz:

- szerkezetfelismerés, kialakításmód és anyagi összetétel meghatározása;

- az esetlegesen felmerülő hibák jellegének megállapítása, hibajelenségek számbavétele;
- az esetleges károsodás mértékének vizsgálata, értékelése;
- intézkedések, javaslatok (Hasznosítási javaslatban).

Főépület

A bejárások során kulcs hiányában a lezárt utcai és oldalkert felőli épületrészekbe nem volt lehetőség bejutni.

Ereszmagasság: 7,68 m

Pince belmagasság: 2,35 m

Földszinti belmagasság: 3,13 m

Emeleti belmagasság: 3,13 m

Alapozás:

A teherhordó téglafalazatok alatt sávalapok készültek, az épület kora alapján valószínűsíthetően tömör téglából falazott, vagy monolit beton alaptestekkel. Alapozási hibára, süllyedésre utaló károsodás nem látszik.

Pincei padozat:

Az épület utcai traktusának egy része alápincézett. Földes pince, padozat nélkül. Az oldalfalakon vízszigetelés valószínűleg nem készült, de a szerkezetek nem porszárak, de kifejezett nedvesedés nem tapasztalható.

Pincefalak:

Falazott szerkezetek, vegyes falazat, faragott kő és téglá sorokkal.

Pincefödém:

Acélgerendák között téglaboltozatos poroszüveg födém szerkezet, 110 cm gerenda tengelytávolsággal.

A födémén túlterheltségre utaló alakváltozások vagy károsodások nem láthatók. A hengerelt acélgerendák általánosan viszonylag kismértékben korrodáltak, nagyobb csak korrózió az oldalkert felőli gerendavégeknél, a nedvesedő falazat felől látható.

Földszinti padozat:

Aljzatbetonon parketta és terrazzo lap burkolat. Egykori talajnedvesség elleni szigeteléssel, és hőszigetelés nélkül.

Az eredeti burkolatokat helyenként mechanikai sérülések érték. A parketta nedvességtől károsodott, a terrazzo állapota jó.

Felmenő főfalak:

A teherhordó falak részben nagyméretű tömör téglából, de részben kettős méretű ikersejt téglából készültek, vakolt és festett felülettel. A mérhető homlokzati falak vastagsága kb. 28 cm, a középfőfal kb. 43 cm. Az utcai traktus kb. 4,56 m, az udvari traktusok 3,09, 3,99 és 4,15 m fesztávokkal létesültek.

A falat alkotó szilikátbázisú építőanyagok korróziója helyenként jelentős. A vakolatlan, hosszabb ideje védtelen téglafelületeken a habarcs fugák nagy, változó mélységben kifagytak. Egyes helyeken a tömör téglák is szétfagytak, elmorzsolódtak, helyenként mintegy fél téglá vastagság hiányzik.

Homlokzati falfelületek:

Nagy felületeken károsodott vakolt felületek, helyenként hosszú vízszintes horonyvésésekkel.

Általános a lábazati részek felázása, valamint az ereszeknél és esővízlevezető csatornák környékén a leázás. Az ablakpárkányok bádogozása több helyen sérült vagy hiányzik, itt szintén jelentősebb leázások láthatók.

Földszint feletti födém:

Az épület kora alapján monolit vasbeton lemezes, acélgerendás födém feltételezhető.

A födémlemezekben számottevő károsodás nem látható.

Erkélylemez:

A földszinti konyha felett elhelyezkedő erkély részben konzolosan kinyúlik az épülettömegből. Monolit vasbeton lemez szerkezet, fagykárokkal. Terrazzo lapburkolattal, víz- és hőszigetelés nélkül. Acél pálcás korláttal.

Lábazat:

Vakolt lábazati, általánosan nagy területeken lefagyva.

Padlásfödém:

Béléses borított fa gerendás födém, feltöltéssel, padlástégla burkolattal.

Az általános tetőbeázások miatt, és a feltöltés nedvességmegtartó képessége miatt a tartószerkezeti elemek állapota rendkívül bizonytalan. Az emeleti konyha fölött egy gerendaközben a korhadt deszkaborítás leszakadt, a feltöltés lehullott, a padlástéglák alátámasztás nélkül, balesetveszélyesen lógnak a levegőben. A teljes födém állapota rendkívül bizonytalan, de mivel az épületet lezárták, használaton kívül helyezték, ezért közvetlen életveszélyt nem jelent, de általánosan balesetveszélyesnek tekinthető.

Kémények:

A földszintről és emeletről falazott kéménykürtők indulnak. A kéményeket használaton kívül helyezték, a kéményfejeket elbontották.

Tetőszerkezet:

Összetett, kontyolt nyereg tetőidom, az ikerszomszéd felől tűzfallal. Hagyományos ácsolt szerkezet állószékes kialakítással, körben függő ereszcsonnával, műpala fedéssel.

A hájazat és bádogos szerkezetek számtalan helyi hibája miatt a faszervezetek állapota általánosan nagymértékben leromlott. A faanyagokat fehérpenész károsítja, az elemek szegezett kapcsolatai tönkrementek. A szerkezetek balesetveszélyesek.

A tűzfal deformálódott, jelentős kihasadást mutat, hasa a szomszéd felé mutat, teteje a saját épület felé mozdult el.

Lépcsők:

Az emeletre vezető lépcső 90°-ban tört karú, húzott fokokkal, fa szerkezettel és fa járóburkolattal. A pincei lépcső és a padlástlépcső faszervezetű, állapotuk ingatag.

Válaszfalak:

Falazott szerkezetek, 8-15 cm mérhető vastagsággal, vakolt felülettel, vizes helyiségeknél csempe burkolattal.

Homlokzati nyílászárók:

Fa szerkezetű nyílászárók. Kapcsolt gerébtokos ablakok mázolt felülettel, beépített redőnyszekrényvel, gördülő faredőnyvel, helyenként műanyag redőnypalástra cserélve. Az ablakparapet faburkolatait az utólag elhelyezett parapetkonvektorok mögött eltávolították. Az utcai portálok szintén beépített redőnyszekrényvel, gördülő hullámos acéllemez biztonsági redőnyökkel készültek.

A homlokzati nyílászárók állapota a huzamos használat alatt, valamint később a karbantartás és használat hiányában általánosan leromlott, a mázolás kopott, repedezett, lepattogzott, a tapaszolás helyenként kihullott. Az üvegezések több helyen kitöredeztek, helyenként az

ablakok is régóta nyitva állnak, itt a szerkezetek szétáztak, a szárnyak elvetemedtek, megroppantak, teljesen tönkrementek. A redőnypalástok állapota szintén leromlott. Az utcai üzletportálokat és biztonsági redőnyeiket felújították.

Belső nyílászárók:

Fa szerkezetű nyílászárók, váz-táblázatos szerkezetek, az emeleti nappali szobában mélyen üvegezve, mázolásal.

A belső ajtók általában használhatók, de kopottak, zúzottak, helyenként zárszerkezetük és vasalásaik sérültek, hiányosak.

1. sz. melléképület (utca felől)

A bejárások során, kulcs hiányában a lezárt épületbe nem tudtunk bejutni.

Alapozás:

A faváz szerkezet és könnyűszerkezetes falak alatt sávalapok vagy lemezalap készülhetett, monolit beton és vasbeton alaptestekkel.

Alapozási hibára, süllyedésre utaló károsodás a homlokzatokon nem látszik.

Tartószerkezetek:

Könnnyűszerkezetes barakképület fa vázszerkezettel.

Tető:

A szomszédos tűzfalnak forduló félnyereg tető, hullámpala héjalással.

2. sz. melléképület (hátsó kertben)

Alapozás:

A teherhordó téglafalazatok alatt sávalapok készültek, az épület kora alapján valószínűsíthetően tömör téglából falazott, vagy monolit beton alaptestekkel. Alapozási hibára, süllyedésre utaló károsodás nem látszik.

Tartószerkezetek:

Tégla falazatok, vasbeton lemezfödém.

Tető:

Lapostető.

3. sz. melléképület (udvar közepén)

Alapozás:

A teherhordó téglafalazatok alatt sávalapok készültek, monolit beton alaptestekkel.

Tartószerkezetek:

Tégla falazatok, vasbeton lemezfödém.

Tető:

Lapostető.

5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI ÁLLAGÉRTÉKELÉS

Az épület általános bemutatása

A felmérést 2016.04.13-án végeztük a Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914. alatt található épületben. A telken található egy főépület, ami kétszintes, padlásteres és egy kisebb területen pince is található alatta. A telken lévő egyéb melléképületek vagy elbontandók (kapu melletti kisüzlet, vizesblokk), vagy gépészeti szempontból nincs jelentősége (raktárépület). A kapu az Üllői út felé nyílik. A felmérési terület állagánál fogva nagyon régóta nincs használva. Korábban a földszinten üzletek, az emeleten lakószobák lehettek.

Az épületnek vannak közterületről nyíló ajtói (korábbi üzletek), a főbejárata az épület hátulján, a kert felől nyílik. Jelen terv célja az állapotfelmérés mellett az ingatlan hasznosíthatóságához szükséges gépészeti javaslatok és becslések elkészítése.

Az épületbe a gépészeti rendszerek be vannak vezetve (ivóvíz, szennyvíz, földgáz). A gépészeti rendszerek régiek, korszerűtlenek, általában elavultak, rossz állapotúak vagy működésképtelenek.

Vízellátás-csatornázás

A telek előtt a járdán található a vízművek főelzárója. A pincébe lép be a vízvezeték. A belépő vezeték mérete D32 KPE. A belépés után található a főmérő (3/4", gysz.: 126 20 275). A főmérő után a vezeték háromfelé ágazik el. Kettőn található almérő (1/2", gysz 55513780/1991 és 1/2" 3457595/2011), a harmadik ágra locsolótömlő csatlakozik, amit a kertbe lehet vezetni.

A pincei területen lévő vezetékek a vízórák után ötrétegű csőből készültek, kis átmérővel. A földszinti és emeleti területen lévő vízvezetékek régi horganyzott acélcsövek falba szerelve. A legtöbb kiállítás csak le van dugózva, mert a hozzá tartozó szaniter már leesett vagy tönkrement.

Használati melegvíz előállítását elektromos bojlerrel történik, állapotuk rossz.

A területen belső oltóvízhálózat nem található, egy külső tűzcsap a 525 szám alatti Spar áruház előtt van kb 50 m-re az ingatlantól.

Az épület szennyvíz elvezetése közcsatornára van kötve. Szennyvíz több ponton lép ki az épületből. Az egyik kitörés a pincéből lép ki az udvarra. Az udvaron az épület mellett szennyvíz csatorna van kiépítve, ami a kapun keresztül lép ki az ingatlanról és egy tisztítóakna után csatlakozik az FCSM hálózatára. A pincésinti vezetékek ki lettek cserélve, egyéb területeken feltehetően régi vezetékek vannak.

A csatorna vezetékek mindenhol gravitációsak, nincs átemelő szivattyú.

Az épület csapadékvíz elvezetése a főhomlokzatokon külső ereszcatornákkal van biztosítva, az ereszcatornák viszonylag újak. A levezetések telken belül zöldterületre vannak folytatva az épület mellett, az utcai levezetések közcsatornába vannak vezetve.

Az épület közműkontingenseiről nincs információ, de a csatlakozó vezetékek alapján megoldható a tervezett kisebb üzletek és irodák vízigénye és szennyvízelvezetése.

Gázellátás-fűtés

A gázvezeték az épület homlokzatán áll fel a kiskapunál. A gázvezeték kisnyomású és 6/4" méretű. A vezeték az épület homlokzatán van vezetve a hátsó udvari bejáratig. Ott lép be az épületbe homlokzati áttöréssel keresztül. Itt található a gázmérő (G-4-es, gysz.:0300496491, 2014-ben cserélve, azóta nincs fogyasztás).

Az épületben falon kívül vannak vezetve a gázvezetékek. Minden fűtött helyiségben egy-egy régi parapetes FÉG konvektor van beépítve. A konvektorok nagyon rossz állapotúak, feltehetően többségük üzemképtelen.

A gázvezeték minden esetben acélcsőből készült.

Hűtés

Az épületben nincs hűtés kiépítve.

Szellőzés

Az épületben gépi szellőztetés sehol sincs kiépítve. A szellőzést nyitható ablakok biztosítják az épületben.

6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI ÁLLAGÉRTÉKELÉS

Lakóház

Az épület egy udvari bejáratú kétszintes lakóegységből és utcai bejáratú üzletből áll. A pince udvari lejáratú.

Az üzletbe a felmérés során nem sikerült bejutni, azonban a külső nyomokból feltételezve hasonló állapotban lehet, mint a lakóegység.

ELMŰ csatlakozás:

- Az utcai fronton egy ELMŰ tulajdonú kábelfej szekrény van. Valószínűleg onnan kap betáplálást a lakóépület udvari fronton a falra helyezett fogadó szekrény. (39. fotó)
- A lakóépületben két, egyenként 1x25A-es fogyasztásmérő van. (40. fotó)
- A fogyasztásmérők sem elhelyezésükben, sem felszerelésükben nem felelnek meg, így a két mérő itt nem maradhat.

A lakóház belső szerelése teljesen bontandó, mert semmilyen elemében nem felel meg a 2000 utáni szabványoknak, illetve életveszélyes, sérült eszközök vannak. (41., 42. fotó)

A pince villamos berendezése elavult, teljesen bontandó.

Fentiekből látható, hogy az épületben semmilyen meglévő villamos berendezés nem tartható meg.

Az utcai bejáratú I. sz. (utcai) melléképület

Csatlakozása a fotón látható léghétkábelen keresztül csatlakozik a főépületből. Ez a léghétkábel nem szabványos, így nem maradhat meg. Ha az épület esetleg megmarad, külön ELMŰ csatlakozás kiépítése javasolt. (43. fotó)

A melléképületbe való bejutás nem volt lehetséges, azonban a külső nyomokból ítélve az épült meglévő villamos berendezése bontandó.

A 2. sz. (hátsókerti) melléképület

Az épületben megvannak a betáplálás nyomai, de ez teljesen bontandó.

Az épület belső villamos berendezése részben elbontott, de ami meglévő, az sem használható fel. (44. fotó)

A 3. sz. melléképület

3. sz. melléképület korábbi betáplálása korábban le lett bontva, Ebben az épületben már csak nyomai maradtak a korábbi villanszerelésnek, így az épület bontható. A fotó szerinti betápláló műanyag tokozottból mind a bejövő, mind az elmenő kábelezés le lett bontva. (45. fotó)

Össességében a következő elektromos hálózatot érintő alapvetések vannak:

- Az összes épület meglévő villamos berendezése bontandó, az ELMŰ csatlakozással együtt teljesen új villamos berendezés alakítandó ki.
- A kertben külső világítás nincs.
- A meglévő épületeken helyenként megvannak az egykori villámvédelmi eszközök nyomai, de ebből semmi nem használható. Így az épületekre norma szerinti villámvédelem szerelendő.
- Az épületek gyengeáramú csatlakozása nem található, de az eszközök is teljesen elavultak, így teljesen új külső telefon-IT csatlakozás létesítendő.
- A vagyonvédelem – ha van is nyoma – teljesen elavult, illetve az új funkcióknak megfelelően az igényeknek megfelelő rendszer építendő ki.
- Az épületekben gyengeáramú tűzjelző nincs. Amennyiben az új funkció miatt elő lesz írva, akkor azt újonnan létesíteni kell.

7. FÉNYKÉPDOKUMENTÁCIÓ A MEGLÉVŐ ÁLLAPOTRÓL



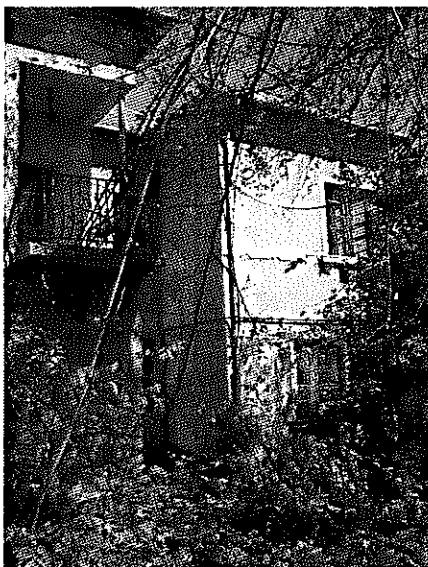
I. Átnézeti helyszínrajz



2. A főépület utcai (ÉK-i) homlokzata



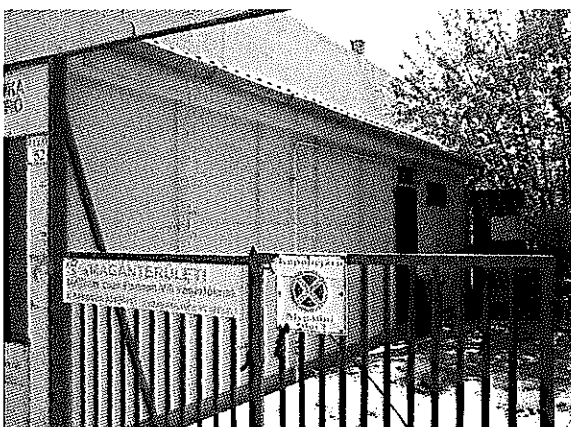
3. A főépület DNy-i homlokzata az udvar felől



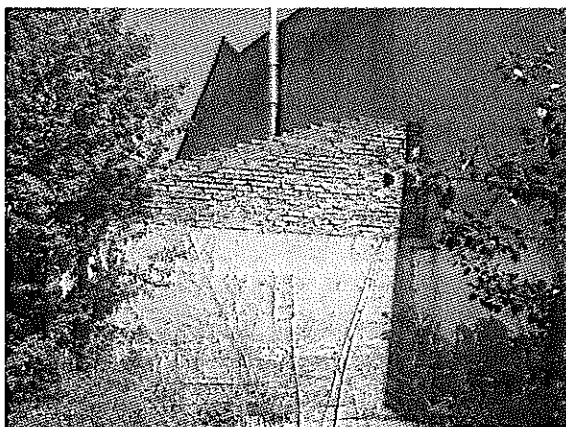
4. A főépület homlokzata az udvar felől



5. Az 1.sz. melléképület az utca felől



6. Az 1.sz. melléképület oldalhomlokzata



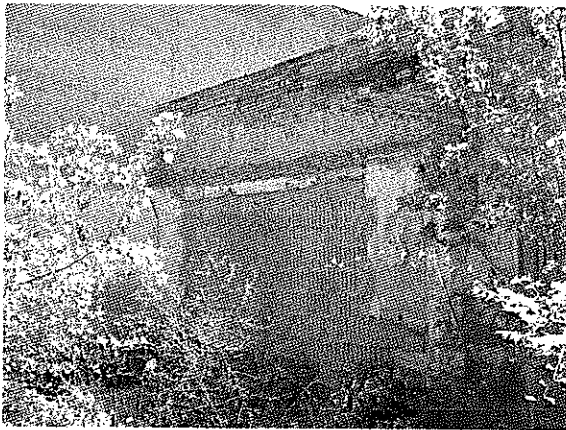
7. Az 1.sz. melléképület az udvar felől



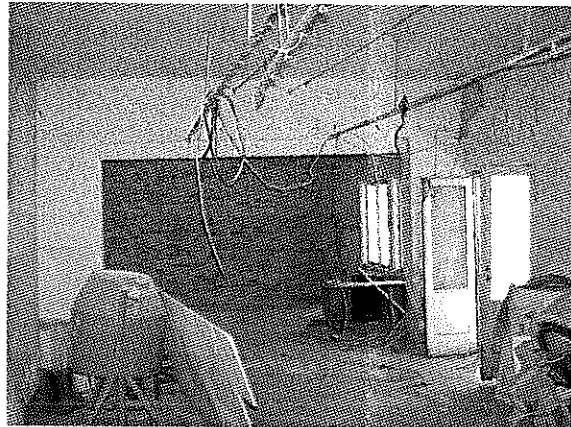
8. A 2.sz. melléképület ÉNy-i homlokzata



9. A 2.sz. melléképület hátsó, DNy-i homlokzata



10. A 2.sz. melléképület ÉK-i homlokzata



11. A 2.sz. melléképület belső kialakítása



12. A 3.sz. melléképület ÉNy-i homlokzata



13. A 3.sz. melléképület DK-i homlokzata



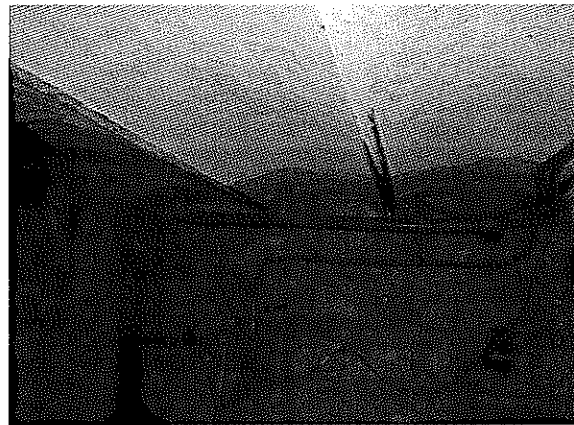
14. 3.sz. melléképület zuhanyzó



15. 3.sz. melléképület WC



16. Főépület pince falazat



17. Pince földem



18. Főépület homlokzati fal, lábazat



19. Homlokzati fal, lábazat



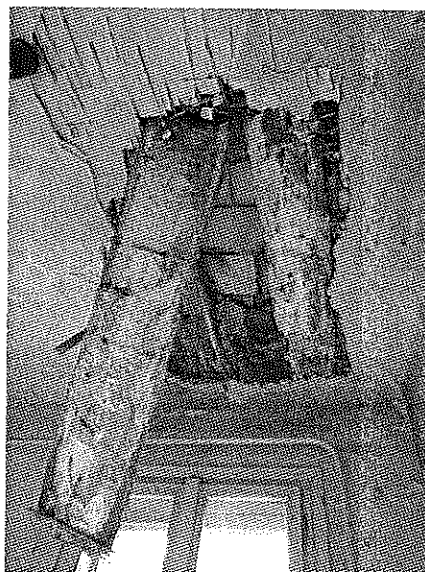
20. Homlokzati fal, lábazat



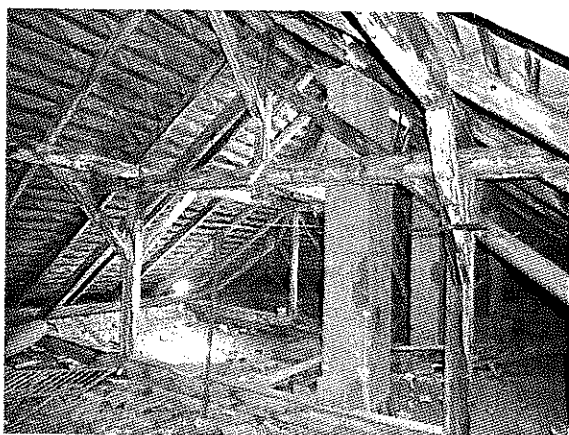
21. Homlokzati fal



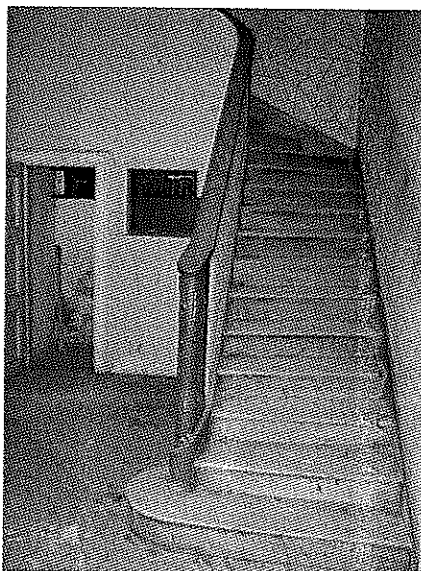
22. Erkélylemez



23. Padlásfödém



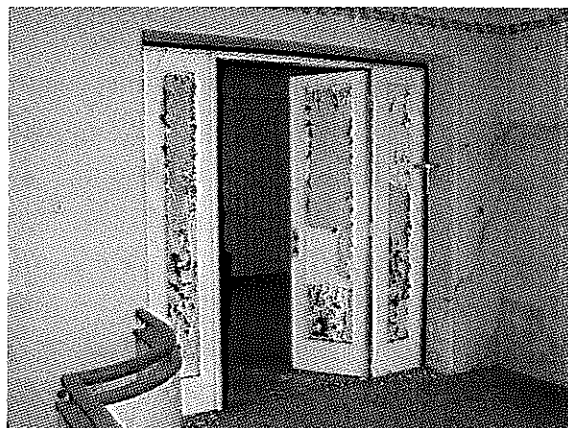
24. Tetőszerkezet



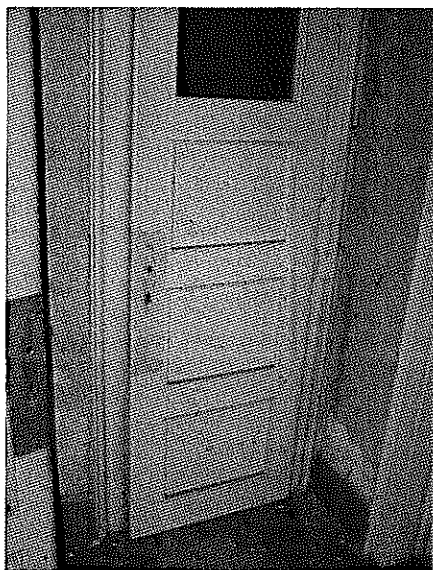
25. Belső lépcső



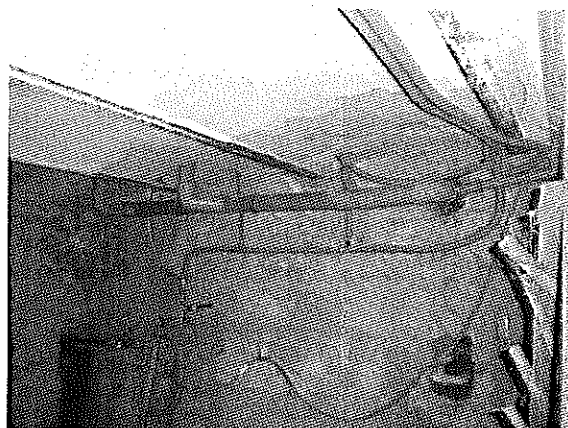
26. Homlokzati nyílászáró



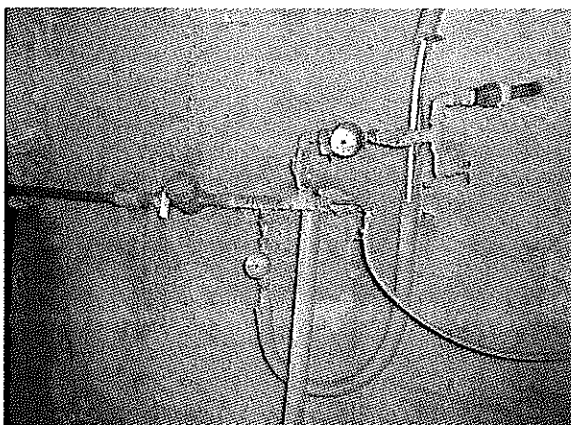
27. Belső nyílászárók



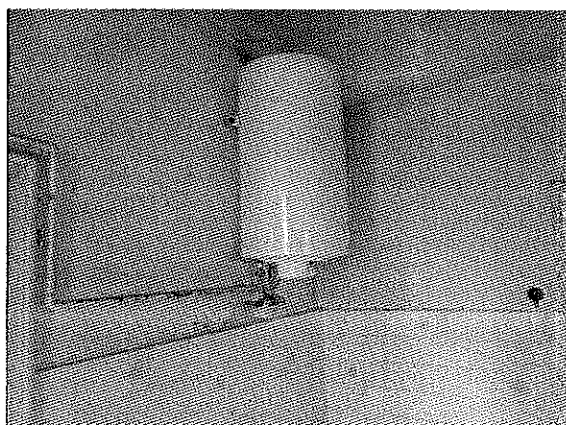
28. Belső nyílászárók



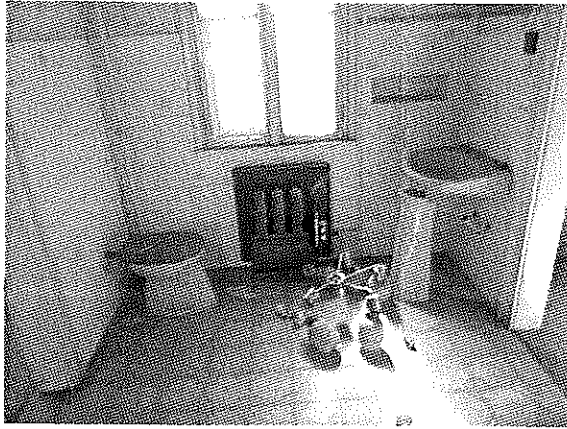
29. Pincei alapvezetékek



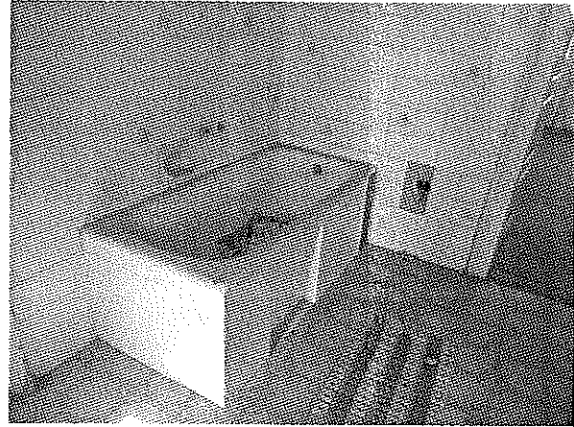
30. Vízbetáp és vízmérők a pincében



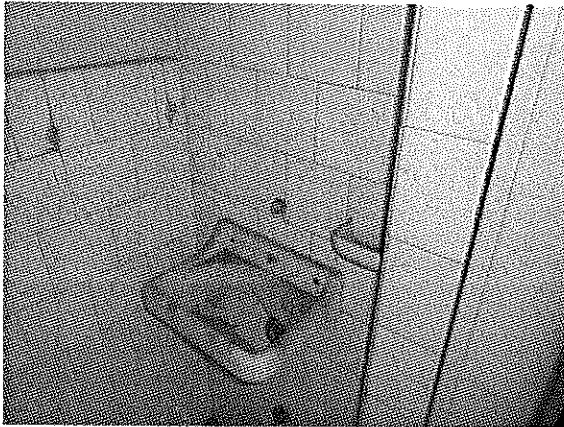
31. Emelet fürdő elektromos bojler



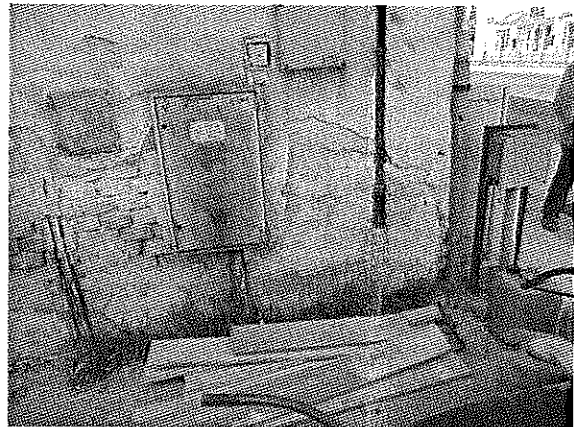
32. Emelet mosdó és WC



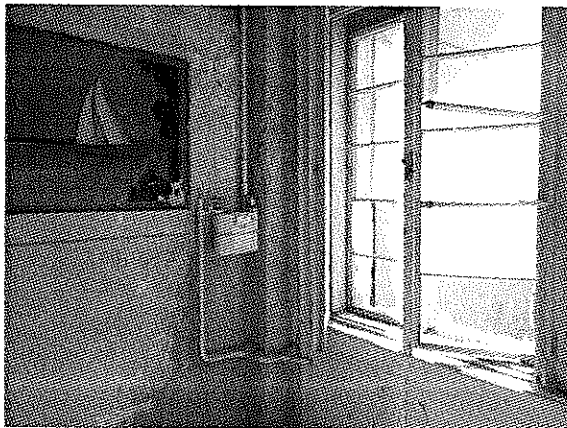
33. Emelet kád



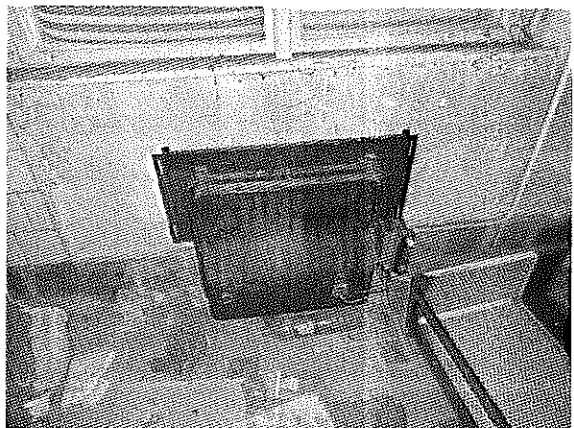
34. Földszint kézmosó helye



35. Méretlen gázfelállás az épület mellett



36. Gázmérő az előszobában



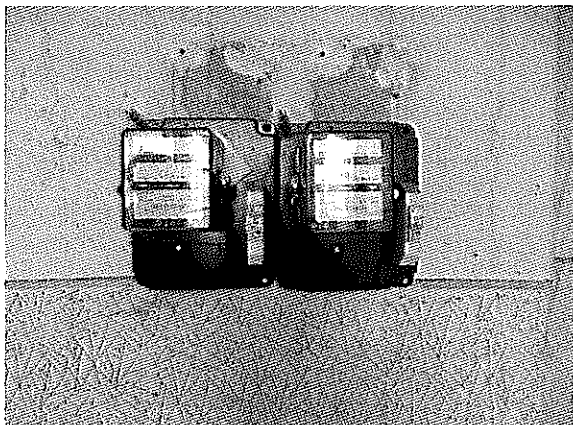
37. Konvektor az emeleti szobában



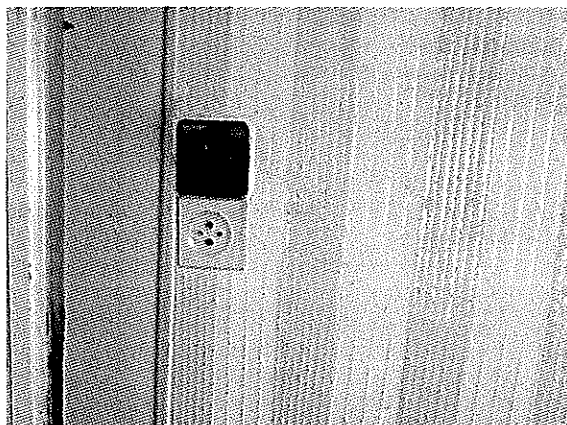
38. Konvektor az emeleti közlekedőn



39. Elektromos fogadó szekrény



40. Főépület: fogyasztásmérők



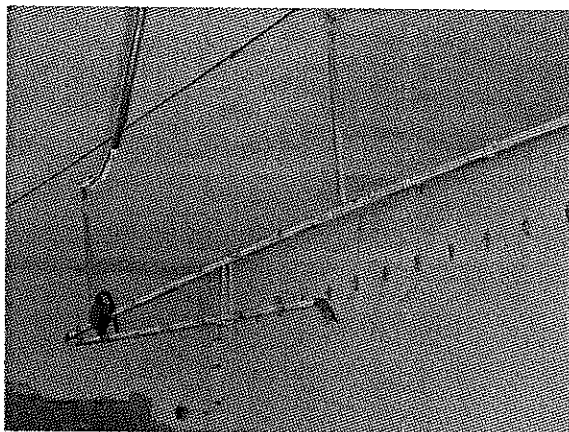
41. Főépület: PE vezető nélküli dugaszoló aljzat



42. Főépület elosztója



43 1.sz. melléképület léγκábel



44. 2.sz. melléképület elektromos berendezések



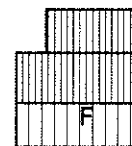
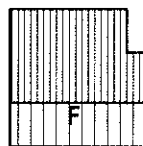
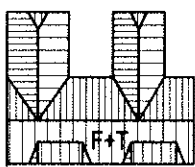
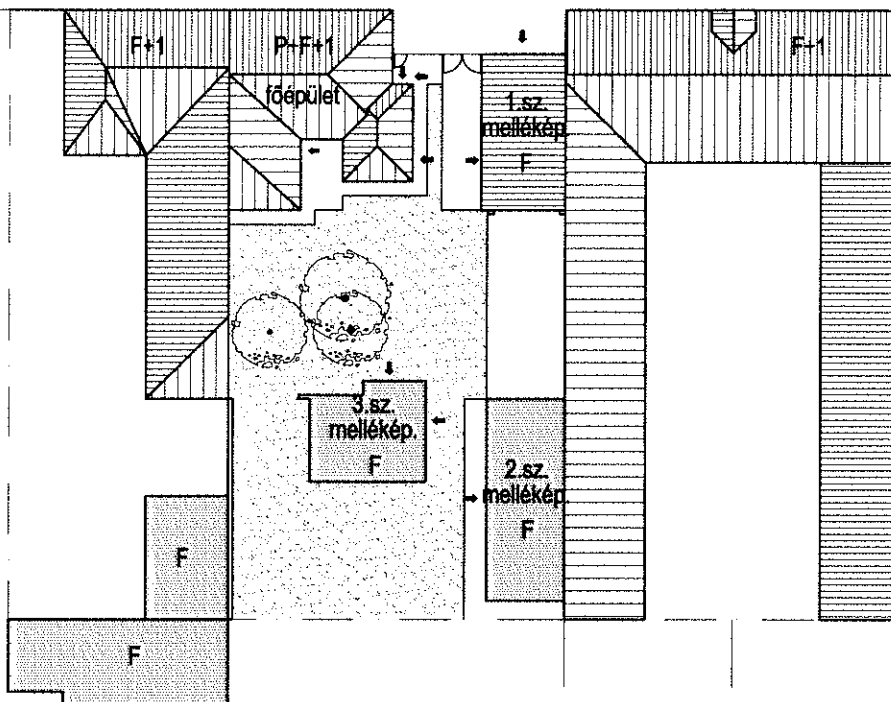
45. 3.sz. melléképület betáplálás

ÜLLŐI ÚT

519.

521. ↓

523.



KOSSUTH LAJOS U.

MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu
Építészlet, épületszerkezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11064: T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök

Tartószerkezetek:
ERDÉLYI PÉTER
MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2

Épületgépészet:
SZŐLLŐSI CSABA
MMK 19-0852: G,TÉ,BRF,SZÉS-6

Épületvilágosság:
MAJOR PÉTER
MMK 01-7812: VT, SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAJ

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajznév:
**Jelenlegi
helyszínrajzi beépítés**

Lépték:
1:500

Rajzszám:
F-1

0 5m 10m 20m

50m

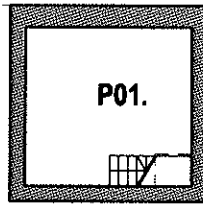
Azonosító Megnevezés
P01 Pince tároló

Alapterület Padlóburkolat
20,02 m² homok

ÜLLŐI ÚT



szomszédos épület



12,62

MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gébor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu
Építészeti, épületszerkezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11084: T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök

Tartószerkezetek:
ERDÉLYI PÉTER
MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2

Épületépészet:
SZÖLLŐSI CSABA
MMK 19-0852: G,TÉ,BRF,SZÉS-d

Épületvilágosság:
MAJOR PÉTER
MMK 01-7812: VT, SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAJ

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Lépték:
1:200

Rajzsnév:
Jelenlegi pince alaprajz

Rajzszám:
F-2

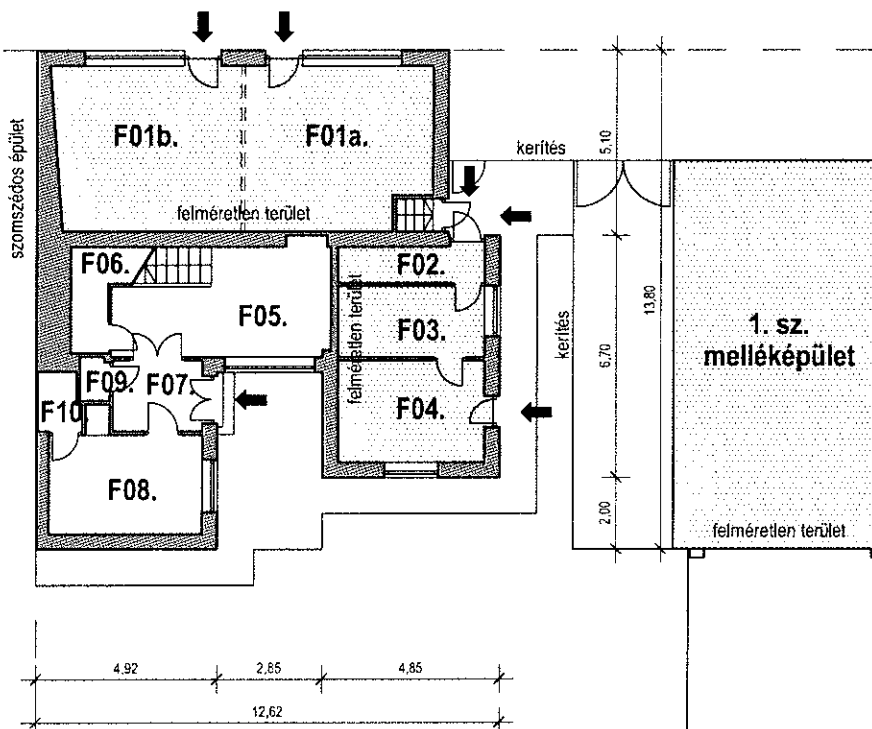


36 -

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padióburkolat
F01a	Üzlettér	22,25 m ²	
F01b	Üzlettér	23,82 m ²	
F02	Elektromos kapcsoló h.	3,91 m ²	
F03	Szoba	7,86 m ²	
F04	Szoba	11,17 m ²	
F05	Étkező-hall	15,49 m ²	parketta
F06	Gardrob	5,65 m ²	cem. sim.
F07	Előszoba	4,68 m ²	kerámia
F08	Konyha	11,41 m ²	kerámia
F09	WC	0,94 m ²	kerámia
F10	Kamra	1,84 m ²	kerámia
Összesen:		108,02 m²	

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDŐLŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentilóna-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT., 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722. Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@i-online.hu

Építészeti, épületszerkezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MEK 01-2729; E. SZÉS 2-4-8-10-11; MMK 01-11084; T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építésmérnök

Tartószerkezetek: ERDELYI PÉTER MMK 01-3008; T-1, SZÉS 1-2	Épületgépészet: SZŐLLÓSI CSABA MMK 19-0852; G.TÉ, BRF, SZÉS-6	Épületvillamosság: MAJOR PÉTER MMK 01-7612; VT, SZÉS-7
--	---	--

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAP

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajznevő:
Jelenlegi földszinti alaprajz

Lépték:
1:200

Rajzszám:
F-3

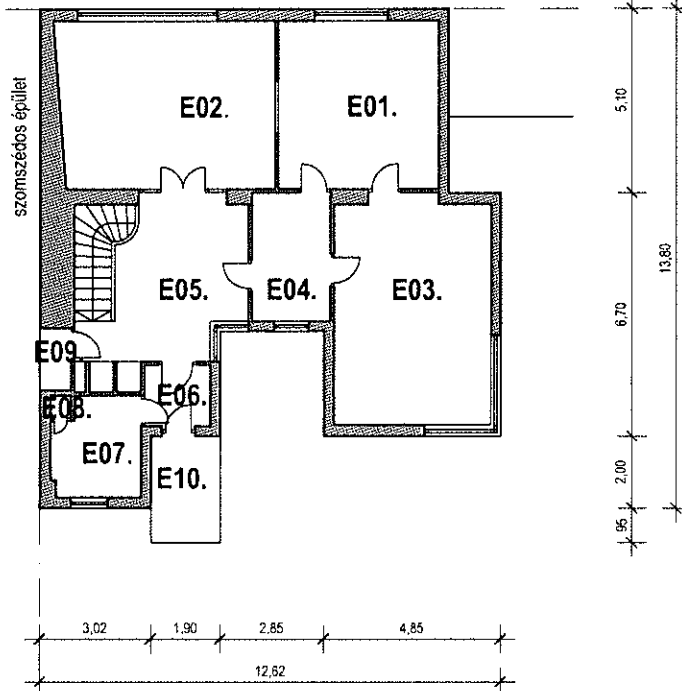
0 1m 5m 10m 20m

- 37 -

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Nappali szoba	27,32 m ²	parketta
E02	Szoba	20,46 m ²	szőnyegpadló
E03	Szoba	26,59 m ²	parketta
E04	Fürdő-WC	7,62 m ²	kerámia
E05	Közlekedő-hall	16,06 m ²	szőnyegpadló
E06	Közlekedő	3,06 m ²	kerámia
E07	Konyha	6,41 m ²	PVC
E08	Padlásfeljáró	0,34 m ²	cem. sim.
E09	Gardrob	1,43 m ²	cem. sim.
Osszesen:		109,29 m ²	
E10	Erkély	5,61 m ²	terrazzó lap

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722. Mobí: (06-20) 7735-125. E-mail: epitaszkor@t-online.hu

Építész, épületszerkezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729; E. SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11064; T-É, G-EF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök

Tartószerkezetek: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3008; T-1, SZÉS 1-2	Épületgépészet: SZŐLLŐSI CSABA MMK 19-0852; G.T.É, BR.F. SZÉS-6	Épületvitainosság: MAJOR PÉTER MMK 01-7612; VT. SZÉS-7
--	---	--

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERV LAP

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Lépték:
1:200

Rajznevő:
**Jelenlegi
emeleti alaprajz**

Rajzszám:
F-4

0 1m 5m 10m 20m

-38-

II. INGATLANHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL

1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingalanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

TARTALOM

1. A HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT CÉLJA
2. HELYSZÍNRAJZI BEÉPÍTÉS
Meglévő épületállomány hasznosítása
Új épületszárnyak elhelyezésének lehetősége
Utcai kerítés
Parkolás
Kertrendezés
3. ÉPÜLET
Javasolt funkcionális tartalom
Helyiséglista
4. JAVASOLT INTÉZKEDÉSEK, ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK
5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI JAVASLAT
Vízellátás-csatornázás
Gázellátás-fűtés
Hűtés
Szellőzés
6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI JAVASLAT
Energia ellátás
Gyengeáramú rendszerek
7. JAVASLATI TERVDOKUMENTÁCIÓ
E-1. Javasolt helyszínrajzi beépítés I. M=1:500
E-2. Javasolt helyszínrajzi beépítés II. M=1:500
E-3. Javasolt pince alaprajz M=1:200
E-4. Javasolt földszinti alaprajz M=1:200
E-5. Javasolt emeleti alaprajz M=1:200

I. A HASZNOSÍTÁSI JAVASLAT CÉLJA

Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal a tulajdonában lévő, jelenleg üresen álló ingatlant bérbeadással hasznosítani kívánja. Az ingatlanon álló épületek kora, állaga, valamint a rendezési tervben meghatározott és elvárt funkciók kialakítása műszaki átalakításokat, felújításokat tesz szükségessé.

Jelen tervdokumentáció célja az elvárt funkciók biztosításához szükséges és lehetséges műszaki megoldások elemzése funkcionális értékelés és műszaki állagfelmérés alapján, majd javaslattétel az ingatlan hasznosítására, végül a hasznosításhoz szükséges műszaki átalakítások költségeinek becslése.

2. HELYSZÍNRAJZI BEÉPÍTÉS

Meglévő épületállomány hasznosítása

A főépület elhelyezkedése a rendezési tervnek megfelel, akár bővítése is lehetséges. A telken jelenleg álló épületek közül egyedül a főépület rendelkezik olyan tényleges anyagi és funkcionális értékkel, amely indokolja felújítását és további fenntartását.

A melléképületek rendezetlenek, egy korábbi, egyes részeiben visszabontott beépítés szlömös maradványai. Fenntartásuk, felújításuk nem célszerű, a terület rendezése érdekében a melléképületek teljes bontása javasolt.

A melléképületek bontásával a beépítési paraméterek az alábbiak szerint alakulnak:

	<i>Kialakítható legkisebb telek (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Terepszint alatti beépítés (%)</i>	<i>Legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>Legkisebb építmény-magasság (m)</i>	<i>Legnagyobb építmény-magasság (m)</i>	<i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>Legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>
L2/A-XVIII/Ü-6 előírt	1000	Zártsorú	75	65	7,5	9,0	25	2,0
jelenlegi	974,77	Zártsorú, épületközzel megszakítva	2,6	37	kb. 8,2	kb. 8,2	nem állapítható meg	0,51
tervezett	változatlan	változatlan	változatlan	14,8	változatlan	változatlan	45,5	0,32

Épület pince bruttó alapterület:	25,45 m ²
Épület földszint bruttó alapterület:	144,15 m ²
Épület emelet bruttó alapterület:	144,15 m ²
Szintterület:	313,75 m ²
Teljes értékű zöldfelület:	388,21 m ²
Beton gyeprács (30% zöldfelület):	183,70 m ² (30%: 55,11 m ²)
Összes zöldfelület:	443,32 m ²
Szükséges parkolószám:	12 db (benne 1 db akadálymentes)
	(a parkolási mérleget a Parkolás alfejezet részletezi)

A javasolt helyszínrajzi beépítést az E-I tervlap mutatja be.

Új épületszárnyak elhelyezésének lehetősége

Jelen tanulmány kifejezett célja a meglévő épületállomány gazdaságos hasznosíthatóságának vizsgálata. A telek paraméterei azonban további beépítést is lehetővé tesznek, ezért itt távolabbi célként szükséges röviden utalni ennek költséghatékonyan megvalósítható lehetőségeire.

Az utcafronton a meglévő főépület bővíthető teljesen zártosú beépítéssel, a szomszédos tűzfal takarásával, így magasabb szintű utcaépi rendezettség alakul ki. Az utcai bővítményben kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, földszint + emelet szintszámmal (HÉSZ szerint akár F+I+T szintszámmal is).

Az északnyugati oldalhatár mentén egy földszint + emelet szintszámú traktus (HÉSZ szerint akár F+I+T szintszámmal is) visszaépíthető lenne, a tűzfal magastető takarásával, 9,0 m hátsókert megtartásával. Az udvari bővítményben a földszinten a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport elhelyezésével, az emeleten iroda funkcióval.

A földszinten elhelyezett kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkció tárolási helyszükségletét pincszinten lehet biztosítani, de pince építése a szomszédos telken álló érintett épületek alpmélyítését is magával vonja.

A bővítményi alapterületekhez a telken további parkolóhelyek biztosítandók. Konkrét tervezés esetén probléma merülhet fel a megfelelő mennyiségű parkolóhely elhelyezésével, illetve az előírt zöldfelületi mutató betartásával. Terepszint alatti gépkocsi tároló építése gazdaságtalan lenne.

Kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkció: 52,00 m²
Irodaterület növekmény: 190,00 m²

A melléképületek bontásával és az új épületszárnyak elhelyezésével a beépítési paraméterek az alábbiak szerint alakulnak:

	<i>Kialakítható legkisebb telek (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Terepszint alatti beépítés (%)</i>	<i>Legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>Legkisebb építmény-magasság (m)</i>	<i>Legnagyobb építmény-magasság (m)</i>	<i>Legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>Legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>
L2/A-XVIII/Ü-6 előírt	1000	Zártosú	75	65	7,5	9,0	25	2,0
jelenlegi	974,77	Zártosú, épületközzel megszakítva	2,6	37	kb. 8,2	kb. 8,2	nem állapítható meg	0,51
tervezett	változatlan	Zártosú	12,3	37,3	változatlan	változatlan	25,5	0,87

Épület pince bruttó alapterület: 120,00 m² (= 25,45+94,55 m²)
Épület földszint bruttó alapterület: 363,33 m²
Épület emelet bruttó alapterület: 363,33 m²
Szintterület: 846,66 m²
Teljes értékű zöldfelület: 189,52 m²
Beton gyeprács (30% zöldfelület): 199,52 m² (30%: 59,86 m²)

Összes zöldfelület:	249,38 m ²
Szükséges parkolószám:	25 db (benne 1 db akadálymentes)
Udvarban elhelyezhető parkolószám:	14 db (benne 1 db akadálymentes)

A javasolt helyszínrajzi beépítést az **E-2** tervlap mutatja be.

Utcai kerítés

A HÉSZ 28. § (7) szerint „az Üllői utat délről határoló, újonnan beépülő telkek utcai telekhatárán kerítés nem építhető, de az ingatlanhatárokat a burkolatban jelezni kell. A meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.”

Tárgyi telkek nem újonnan épül be, de a beépítés rendezésével kerítés építése nem feltétlenül szükséges. A szomszéd felől épített kukatároló és kerékpártároló létesül tömör fallal. A tároló és az épület között igény esetén kapu létesíthető, így a telkek a bérlemények zárva tartási ideje alatt szintén lezárható.

Parkolás

A szükséges parkolószám - bizonyos mennyiségéig - az oldal- és hátsókertben biztosítható. A parkolószám nagymértékben függ a betelepülő funkcióktól, illetve a betelepülő egységek számától és alapterületétől, az OTÉK alapján az alábbiak szerint:

Járművek elhelyezése

(kivonat)

42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem jár az átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.

(6) A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezetiűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(8) Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell

meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,

(...)

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

(kivonat)

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

(...)

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

(...)

4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),

(...)

7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,

(...)

14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

(...)

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

(kivonat)

2a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db

Parkolási mérleg a meglévő épületállomány hasznosításával; a földszinten 3 db önálló kereskedelmi egységet, a lakás területén bériroda funkciót feltételezve:

bérleményi terület	meghatározó alapterület (m ²)	szükséges autóparkoló szám (db)
Földszinti üzlet	F01 Eladótér: 18,23	2
Földszinti üzlet	F03 Eladótér: 17,95	2
Földszinti üzlet	F05 Eladótér: 17,79	2
Bérelhető irodaterület	iroda összapterület: 111,15	6
összesen:		12

A szükséges kerékpártároló szám: 8 db.

Parkolási mérleg új épületszárnyak elhelyezésével; a földszinten 3 db önálló kereskedelmi egységet, kisipari szolgáltató és kézműipari funkciót feltételezve, az egykori lakás területén és az új épületszárnyak emeletén bérroda funkciót feltételezve:

<i>bérleményi terület</i>	<i>meghatározó alapterület (m²)</i>	<i>szükséges autóparkoló szám (db)</i>
Földszinti üzlet	F01 Eladótér: 18,23	2
Földszinti üzlet	F03 Eladótér: 17,95	2
Földszinti üzlet	F05 Eladótér: 17,79	2
Kisip. szolg. és kézműip. funkció	műhely összalapterület: 52,00	6
Bérelhető irodaterület	iroda összalapterület: 247,15	13
összesen:		25

A szükséges kerékpártároló szám: 11 db.

A tervezett autóparkoló állások mérete 2,5 x 5,5 m, az akadálymentes állás 3,6 x 5,5, a közlekedő merőleges beállásnál 5,0 m, párhuzamos beállásnál 4,00 m (megforduláshoz, két személyautó egymás melletti elhaladásához).

Kertrendezés

A belső autó- és gyalogút burkolata beton térkő, a az autóparkoló állások és a kerékpártároló felülete beton gyeprács (30%-a zöldfelület) burkolatot kap. A belső gyalogjárdák szintje és a zöldfelületek az autót burkolatból 5 cm-rel kiemelendők, „K” szegély alkalmazásával.

A kert középső területén álló természetes, nagy lombkoronájú fák védelme javasolt, új fák ültetése és a kert parkosítása mellett. A takaratlan tűzfalak előtt magasra növe, zárt zöld falat alkotó tujasor ültethető. A zöldfelületeken háromszintes növényállomány kialakítása javasolt.

3. ÉPÜLET

Javasolt funkcionális tartalom

A meglévő épületek közül csak a főépület megtartása és felújítása javasolt, jelen fejezet ennek lehetőségeit részletezi.

Pince

Az oldalkertből nyíló pince legfeljebb tárolási funkcióra (pl. irattár, anyagraktár) javasolt, ehhez azonban a határoló szerkezetek korszerűsítése szükséges a következők szerint:

- teherhordó padozat építése, vízszigeteléssel, vasalt aljzattal,
- új lépcső beépítése,
- a falak belső felületének vízszigetelése
- a felmenő lábazati falaknál új vízszintes falszigetelés
- pince feletti földem hőszigetelése alulról.

A tárolási funkció létesítésekor a tűzvédelmi előírások betartása, valamint mesterséges szellőzés kiépítése szükséges.

A pince belső lépcső létesítésével közvetlenül kapcsolható a déli üzlet egységhez.

Földszint utca felől nyíló területei:

A felmérés folyamán erre a területre nem volt lehetőség bejutni.

A területen két különálló üzlet helyezkedik el, amelyek eredetileg is erre a célra készülhettek, és a felújított portálok tanúsága szerint a közelmúltig így is működtek. A kereskedelmi-szolgáltató funkció a rendezési tervnek teljesen megfelelő.

Megközelítésük közvetlenül az utcáról történik, az utca felé nagyméretű kirakatportálok is nyílnak. A belső elrendezés nem ismert, de nyilván egységenként rendelkezésre áll kézraktár, öltöző és WC. Ezek nem megfelelő elrendezése esetén újból kiépíthetők. A déli üzletegységhez a pince közvetlenül is hozzárendelhető, új belső lépcső létesítésével (egy gerendaközben kialakított földemáttöréssel).

Földszint oldalkertből nyíló területe:

A felmérés folyamán erre a területre nem volt lehetőség bejutni, de az ablakon keresztül korlátozott betekintésre volt lehetőség.

Az utca felől önálló külső megközelítéssel elektromos kapcsoló helyiség található, amelynek belső megközelítése is adott. A fennmaradó területre az oldalkert felől önálló ajtó nyílik, itt két további helyiség terül el, ezek eredetileg valószínűleg cseléd- vagy gondnoklakás, esetleg porta céljára szolgálhattak.

Az elektromos kapcsolóhelyiség megszüntethető, kültéri elektromos kapcsolószekrény elhelyezhető a pinceajtó mellé. Így a válaszfalak bontásával a terület teljesen egyesíthető. Kiskereskedelmi vagy szolgáltató funkció helyezhető el benne, a szükséges öltöző és WC blokk kialakításával. Igény esetén a terület hozzákapcsolható akár az utcai, déli üzlet egységhez (új nyíláskiváltással), akár a hátsókert felől nyíló területhez (új nyíláskiváltással).

Földszint hátról nyíló területei és emelet:

A forgalmas és zajos Üllői út közvetlen közelében elhelyezkedő terület a továbbiakban lakás céljára kevésbé javasolható, de szolgáltató funkció (pl. rendelő, bemutatóterem), kulturális funkció (pl. kiállítóter), vagy iroda kialakítására kiváló, akár nagyobb ügyélforgalom esetén is. Az emeleti válaszfalak kis részének áthelyezésével, az ajtónyílások megfelelő kialakításával több egység is kialakítható egymás mellett.

Az épület kiskereskedelmi, szolgáltató, kisebb vendéglátó, valamint iroda funkciókkal önálló szolgáltatóházként is megfelelően működtethető, de az emeleti rész akadálymentesítése nehézkesen oldható meg, lift beépítésével.

A javasolt alaprajzokat az **E-3, E-4, E-5** tervlapok mutatják be.

Helyiséglista

Főépület pince

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
P01	Pincei tároló	18,70 m ²	gres

Főépület földszint:

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
F01	Eladótér	18,23 m ²	gres
F02	Kéziraktár, öltöző, WC	3,62 m ²	gres
F03	Eladótér	17,95 m ²	gres
F04	Kéziraktár, öltöző, WC	4,38 m ²	gres
F05	Eladótér	17,79 m ²	gres
F06	Kéziraktár, öltöző, WC	5,36 m ²	gres
F07	Előszoba	4,68 m ²	gres
F08	Tárgyaló	11,41 m ²	szőnyegpadló
F09	Váró előtér, közlekedő	15,49 m ²	gres
F10	WC	3,54 m ²	gres
F11	Tároló	5,65 m ²	gres
Összesen:		108,10 m²	

Főépület emelet:

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Irodaterület	99,74 m ²	szőnyegpadló
E02	Teakonyha	11,17 m ²	gres
E03	WC	1,43 m ²	gres
E04	Padlásfeljáró	0,34 m ²	cem. sim.
Összesen:		112,68 m²	
E05	Erkély	5,61 m ²	gres

Főépület hasznos alapterület összesen:

$$18,70 + 108,10 + 112,68 = 239,48 \text{ m}^2$$

$$+ 5,61 \text{ m}^2 \text{ erkély}$$

4. JAVASOLT INTÉZKEDÉSEK, ÉPÍTŐANYAGOK ÉS SZERKEZETEK

A rendeltetési egységben komolyabb mechanikai sérüléssel járó vizsgálatokra és helyszíni feltárásokra támaszkodó részletes állapot-ellenőrző szakvizsgálatokat nem folytattunk, egyes helyiségekbe a felmérés folyamán nem jutottunk be. Konkrét műszaki tervek készítésekor lesz indokolt a rétegrendek feltárása és a szerkezetek kisebb megbontása.

Az épület jelenlegi leromlott állapotában is megfelelő anyagi és funkcionális értéket képvisel, felújításra érdemes, de használatba csak teljeskörű felújítás után vehető. Olyan komplex korszerűsítés megvalósítása célszerű, amelyben a tartószerkezeti, épületszerkezeti, épületfizikai és épületenergetikai szempontok egyaránt megfelelő mértékben érvényesülnek.

Hosszútávú üzemeltetésnél a tartószerkezeti és épületenergetikai szempontok különösen lényegesek, ezért ezeket a fejezet végén külön is összegezzük.

Alapozás:

Alapozási hibára, süllyedésre utaló károsodás nem látszik, ezért teendő nincs.

Pincei padozat:

Új teherhordó padozat építendő, vízszigeteléssel, vasalt aljzattal. A pince használati módja dönti el, hogy szükséges-e hőszigetelés beépítése. Ha a pincét a felette lévő üzlettérrrel összenyitják, és lépcsőt alakítanak ki, abban az esetben a padozat hőszigetelése indokolt, egyéb esetben nem szükséges. A vízszigetelés felett elhelyezett hőszigetelés anyaga EPS, vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 8-10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

Pincefalak:

A falfelület kiegyenlítése után belső felületen vízszigetelés és hőszigetelés készítendő. A tervezés során vizsgálandó talajvíz szintje.

Fallábazat:

A lábazati falak pincei részénél új vízszintes falszigetelés készítendő (javasolt kézzel injektálható gél).

A jelenlegi lábazatvakolat leverése után új, külső lábazati vízszigetelés készítése szükséges, fagyhatárig levitt hőszigeteléssel. Ragasztott és dübelezett lábazati hőszigetelés (XPS, vagy formahabosított EPS), lábazati vékonyvakolattal. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt. A hőszigetelés elhelyezése az épület körüli kb. 1,00 m mélységű munkaárokkaal lehetséges.

Pincefödém:

Az acélgerendák korrózióvédelme szükséges.

A pince használati módja dönti el, hogy szükséges-e hőszigetelés beépítése. Ha a pincét a felette lévő üzlettérrrel összenyitják, és lépcsőt alakítanak ki, abban az esetben a közbenső födém hőszigetelése szükségtelen. Önálló pince esetén azonban a födém alsó oldali kőzetgyapot hőszigetelése szükséges. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10-12 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

A tervezésnél vizsgálni szükséges a födém tényleges teherbírását, szükség esetén a födém megerősítendő.

Pincelépcső:

A jelenlegi előregedett, bizonytalan fa lépcső helyett új pincelépcső építése szükséges. A pince használati módja dönti el a lépcső helyét.

Ha a pincét önállóan, csak külső megközelítéssel használják, akkor az új lépcső a jelenlegi lépcső helyére készül. Ha a pincét a felette lévő üzlettérrrel összenyitják, a közvetlen belső összeköttetést biztosító új lépcső a födém egy részének bontásával, egy gerendaközben alakítható ki, a födémáttörés méretezett monolit vasbeton szerkezettel való szegélyezésével.

Földszinti padozat:

Az alappincézetlen részeken a meglévő padozat teljes bontása javasolt, majd új vízszigetelt (talajpára ellen) és hőszigetelt padozat kiépítése, gres hidegpadló és ragasztott parketta melegburkolattal. A vízszigetelés felett elhelyezett hőszigetelés anyaga EPS, vastagsága beruházói döntés, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 8-10 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

Felmenő homlokzati főfalak:

A kifagyott fugák és téglaelemek pótlása, javítása szükséges. A feltáskásodott, károsodott vakolatrészek, az ablakok körüli kiugró síkú ablakkeretezés vakolatarchitektúra, valamint a kiugró könyöklőpárkány leverése után új alapvakolat készítendő. Az alapvakolaton ragasztott

és dübelezett EPS homlokzati hőszigetelés készül, vékonyvakolattal. Az ablakok körüli keretezés és könyöklőpárkány az eredeti architektúra szerint visszaállítható. A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 10-12 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

Felmenő belső főfalak:

Az új padozat készítésekor az új vízszigeteléssel lehetőség szerint egy síkban új vízszintes falszigetelés készítenendő (javasolt kézzel injektálható gél, pl. Dryzone).

A tervezés során a szomszéd felőli fal részletes vizsgálata szükséges, helyenként feltárással.

Földszint feletti födém:

A födémén tartószerkezeti károsodás nem látszik, ezért az alsó vakolatjavításon és a padlóburkolatok cseréjén kívül egyéb karbantartás nem szükséges.

Erkélylemez:

A lefagyásoknál a vasalás korrózióvédelme és betonjavítás szükséges.

A további károsodások elkerülése érdekében a vasbeton lemez felső vízszigetelése indokolt.

A földszinti konyha feletti erkélyrész hőszigeteletlen födémlemeze hatalmas fűtési energiaveszteséget okoz, emellett a homlokzatsíkból kinyúló konzolos erkélylemez még komoly, hűtőborda-szerű hőhidat is jelent. Megoldás az erkélylemez teljes külső körbehőszigetelése, ahol a hőszigetelési vastagság minimalizálása érdekében PIR hőszigeteléssel, legalább 8 cm vastagsággal.

Az új rétegek miatt az erkélykorlát magasítása szükséges.

Padlásfödém:

A födém szerkezeti bizonytalansága általános, ezért aládúcolás melletti teljes feltárása szükséges, a beépített faanyagok egyenkénti vizsgálatával. A fagerendák állagának általános károsodása valószínűsíthető, amely várhatóan teljes födémcserét tesz szükségessé.

Új vasbeton födém építése javasolt, a teherhordó falaknál koszorú kialakításával. Előregyártott födémrendszerek is számításba jöhetnek.

A hőszigetelés vastagsága beruházói döntés kérdése, melyet épületenergetikai vizsgálatra célszerű alapozni. 15-20 cm-nél vékonyabb hőszigetelés beépítése nem javasolt.

Kémények:

A meglévő kémények padlástéri szakasza teljesen elbontandó. A falazat megerősítésére az alsó kéménykürtő szakaszok vasalásával és kibetonozásával vasbeton pillér készíthető.

Az új kondenzációs gázkészülékhez saját, méretezett, könnyűszerkezetes kémény készül.

Tető:

A teljes tetőszerkezet tönkrement, bontandó, a kibillent téglá tűzfalal együtt.

A jelenlegi tetőidom visszaépítendő új ácsolt faszerkezettel, új műpala fedéssel, alátéthéjazattal, szellőző elemekkel, az új kémény megközelítésére tetőkibúvóval és kéményseprőjárával. A tűzfal visszaépítendő tömör kisméretű téglá falazattal, merevítő pillérekkel.

A bádoggyszerkezetek, ereszcatornák, lefolyók kiépítendők.

Lépcsők:

Az emeletre vezető faszerkezetű lépcső újraépítendő, a falazatok közé épített új tartószerkezetekkel és burkolattal.

A rossz állapotú fa pincelépcső és padlástlépcső cseréje szintén szükséges.

Tűzvédelmi műszaki véleményben az új funkciók függvényében a lépcsők tűzállósági paraméterei is vizsgálandók.

Válaszfalak:

Az alaprajzok korszerűsítésével a válaszfalak kismértékű áthelyezése, új nyílászárók elhelyezése válhat szükségessé. Az új szerkezeteket célszerű a lehető legkisebb önsúllyal megépíteni, pl. Ytong válaszfallapokkal vagy acél vázszerkezetre épített gipszkarton lemezekkel.

Nyílászárók:

Új, korszerű hőszigetelt üvegezésű nyílászárók beépítése szükséges, a falazat külső síkjában, a homlokzati hőszigetelést lehetőség szerint körben a tokkeretre futtatva. Fa vagy műanyag nyílászárók egyaránt beépíthetők. Javaslatunk műanyag nyílászárók beépítése, mert a műanyag nyílászárók ára kedvezőbb, emellett felújítási igényük minimális, a fa tokok nem közelítik meg a korszerű műanyag tokok hőszigetelő képességét, a műanyag a mázolt fától csak közvetlen közelről különböztethető meg.

A zajos utca felől, a nagyobb hangszigetelés érdekében mérlegelendő új kapcsolt gerébtokos ablakszerkezet visszaépítése, külső oldali hőszigetelő üvegezéssel.

A beépített Esslingeni típusú redőnyszekrények hatalmas hőhidakat jelentenek. A meglévő redőnyszekrények - az ablakszerkezetekkel együtt - bontásra kerülnek. Helyükre egyszerűen beépíthető új redőnyszekrény, de csak elégtelenül kismértékű hőszigeteléssel. A szerkezetek bontásakor vizsgálandó az ablakok fölötti kötényfalas kiváltás kialakítása, annak esetleges bonthatósága. Redőny helyett külső zsaluzia árnyékolószerkezet beépítése javasolt, amely elhelyezhető a homlokzati hőszigetelés vastagságában.

Az utcai portálok gördülő hullámos acéllemez biztonsági redőnyei működőképeseek, felújítottak, de távlati célként új sávredőny beépítésével érdemes számolni.

A belső ajtók nagyobb része felújítható, de koruknál fogva cserére érettek.

Javasolt tartószerkezeti felújítási és korszerűsítési tevékenységek

- teherbíró pincei padozat kiépítése
- új teherbíró földszinti padozat kiépítése
- pince feletti földem acélgerendáinak korrózióvédelme
- új pincelépcső beépítése
- emeletre vezető új lépcső építése
- új padlástépcső
- emelet feletti földem teljes cseréje
- tetőszerkezet teljes cseréje
- erkélylemez acélbetéteinek korrózióvédelme, beton és műkö felületeinek javítása

Javasolt energetikai korszerűsítési tevékenységek

- pince határoló szerkezeteinek, vagy pince feletti földem hőszigetelése
- földszinti padozat hőszigetelése
- fallábazatok hőszigetelése lefelé a fagyhatárig
- homlokzatok hőszigetelése
- homlokzati nyílászárók cseréje korszerű, hőszigetelt szerkezetekre
- padlástépcső hőszigetelése

Javasolt bontási és építési munkák összegzése

- teljes gépészeti bontás
- teljes elektromos bontás
- külső és belső nyílászárók bontása
- meglévő tető és tűzfal bontása
- meglévő emelet feletti földem bontása
- meglévő falazott kémények bontása padlástérben
- melléképületek bontása
- meglévő földszinti padozat bontása
- új padlásfödém építése statikai tervek szerint, hőszigeteléssel
- új tető építése statikai tervek szerint, héjalással
- tűzfal építése padláson
- teherbíró, vízszigetelt, igény szerint hőszigetelt pincei padozat kiépítése
- pincefalak vízszigetelése, igény szerint hőszigetelése
- pince feletti földem hőszigetelése igény szerint
- új vízszintes falszigetelés
- új víz- és hőszigetelt földszinti padozat építése
- új külső és belső nyílászárók beépítése
- homlokzati falak kifagyásainak és vésett hornyainak javítása
- lábazatok és homlokzati falak hőszigetelése, homlokzatképzés
- válaszfalak kismértékű áthelyezése szükség szerint
- új lépcsők építése (pince, földszint, padlás)
- teljes gépészeti szerelés (víz, csatorna, gáz, fűtés, használati melegvíz, szellőzés, hűtés)
- teljes elektromos szerelés
- belső felületképzések, burkolások
- útburkolatok és parkoló kiépítése
- kertrendezés, parkosítás, növénytelepítés

5. ÉPÜLETGÉPÉSZETI JAVASLAT

A felmérési épület gépészeti szempontból átalakítható a tervezett kisüzleteknek és irodáknak, vagy ehhez hasonló funkcióknak. Az épületbe becsatlakozó közművezetékek biztosítani tudják a szükséges igényeket (víz, szennyvíz, gáz).

A meglévő gépészeti rendszerek nagyon elavultak és rossz állapotban is vannak, ennek megfelelően szükséges a teljes épületgépészet elbontása (vizes berendezések, víz és szennyvíz vezetékek, teljes gázhálózat, konvektorok).

Az épület nyílászárói általában régiiek, hőtechnikailag nem megfelelőek, javasolt azokat is cserélni vagy korszerűsíteni.

Vízellátás-csatornázás

Az ivóvíz hálózat felújítását a pinceszinti becsatlakozástól szükséges elvégezni, a meglévő főmérő után. A belépések után visszamosható vízszűrőt, visszacsapó szelepet, elzárókat, szükség esetén

nyomáscsökkentőt kell beépíteni. A bekötési szerelvények után történik a vezetékek elosztása, melyet a pincében falon kívül vezetünk, egyéb területeken csak falban vagy padlóban.

Az épületen belüli alapvezetékek, ágvezetékek, falhoronyban, padlóban vezetett vezetékek ötrétegű PE csővezetékéből, előregyártott idomokkal, toldóhüvelyes kötéssel

A használati melegvíz termelésre a gázkazán mellett egy indirekt fűtésű tárolót helyezünk el. A tároló hőcserélőjét a kondenzációs gázkazán fűti.

Több bérő esetén az ivóvíz és melegvíz almérőkkel elosztható.

Szennyvíz elvezetése a meglévővel azonos módon valósítható meg. Szükséges a teljes vezetékhalózat cseréje a telekhatáron meglévő tisztítóaknáig.

A fekáliás csatornahálózat alapvezetékei, ágvezetékei MSZ 8000 szerinti PVC minőségű lefolyóvezetékek, előregyártott idomokkal és tokos - gumigyűrűs kötésekkel. A vezetékek falhoronyba, aknába vagy álmennyezetbe kerülnek,

Az épületen kívüli és padló alatti szakaszai KG-PVC minőségű műanyagvezetékek, előregyártott idomokkal, tokos kötésekkel, földbe fektetve

Gázellátás-fűtés

Szükséges új, kondenzációs gázkazán telepítése az épületbe, célszerűen az emeletre, hogy könnyebben megoldható legyen a füstgáz elevezetése. Ehhez új gázvezeték kell kiépíteni a gázórától. A gázóráig tartó méretlen szakaszt az épület szigetelése miatt újra kellhet szerelni, ekkor lehet, hogy célszerűbb áttenni földbe, hogy ne jelenjen meg a homlokzaton.

Telken belül KPE vezeték készül földbe fektetve, illetve préskötéssel réz vezeték épületen belül, szabadon szerelve.

A gázkazántól három fűtési körrel indulunk el. Az egyikre radiátorok csatlakoznak, a másikkra padlófűtési körök (elsősorban az üzletekre gondolunk, de lehet máshol is), a harmadikra a melegvíz tároló. Több bérő esetén a fűtési költségek hőmennyiségméréssel oszthatók lehetnek.

A tervezett fűtési vezetékek a falakban, padlóban vezetett ötrétegű fűtési csőből készülnek, előregyártott idomokkal, toldóhüvelyes kötéssel, hőszigeteléssel. A kazán környékén szerelt acél, vagy erősebb ötrétegű (PI: Rehau Rautitan stabil) vezetékek.

Hűtés

Az épület alapterülete alapján bérleti egységenként egy-egy multisplit klímával lehet biztosítani a hűtési igényeket. A kültérik a kert felőli homlokzatra vagy járdára kerülhetnek kiépítésre. Beltéri egységek általában ajtók fölé kerülnek a kiszolgált szobákban.

Az összekötő vezetékek típusa: Tubolit duo split UV álló fóliavédelemmel. $\varnothing 6,35/ 9,52$ mm. A kültéri egységtől a vezetékeket falban, illetve a földémszigetelésben vezetjük a beltéri egységekig.

Szellőzés

Az épületbe a bővítés során központi szellőztetést nem, csak helyi elszívásokat tervezünk. Ezen felül majdnem minden helyiség nyitható nyílászáróval rendelkezik, amik lehetővé teszik alkalmanként nagyobb, átöblítő szellőztetést is.

Elszívó ventilátorok kerülnek kiépítésre. Az elszívott levegő a homlokzaton, vagy tető fölött lesz kivezetve. A ventilátorok indítása helyiségenként kézikapcsolóról és időprogrammal automatikusan történik. A légutánpótlás szomszédos helyiségekből vagy ablakon keresztül biztosított.

6. ÉPÜLETVILLAMOSSÁGI JAVASLAT

Energia ellátás

Az épület várható csatlakozási árama normál üzleteket és normál irodát feltételezve, továbbá mindegyik terület saját hűtés-fűtést feltételezve:

- iroda: 3x20A
- üzletek egyenként: 1x32A
- közös fogyasztók: 1x16A

Ha bármelyik üzletbe vendéglátó funkcióval jelentős teljesítmény várható, akkor annak megfelelően növelni kell a csatlakozási áramot.

Egy új bekötés szükséges az Elmű közcélú hálózatról. Természetesen a meglévő csatlakozási áramot is be kell számítani.

Javasolt egy központi helyen, így az épület udvari falán egy Elmű fogadó kiépítése, Itt elhelyezhető az öt elszámolási mérő. Innen egyenként lehet betáplálni az egyes területek saját elosztóit, illetve itt helyezhető el a közös fogyasztók elosztója.

Az iroda terület elosztó célszerűen a földszinten, az üzletek elosztója a hátsó területen helyezendő el.

Minden elosztóban kialakítandó egy állandó és egy nappali fogyasztócsoport. A nappali főkapcsoló távműködtetése a bejáratnál legyen.

Várhatóan nem lesz olyan tűzvédelmi biztonsági fogyasztó, mely nem rendelkezik saját akkumulátorral, így előreláthatóan nem lesz szükség külön normál fogyasztói tűzvédelmi főkapcsolóra.

A bérlemények általános felszereltséggel lettek figyelembe véve, Vagyis az irodai és eladói területeken 500 lux átlagos megvilágítással fénycsöves vagy LED világítással az egyéb területeken 100-200 lux megvilágítással.

Az udvar és a parkoló világítás a közös mérőről ellátott elosztóra csatlakozzon. Ugyancsak erről az elosztóról táplálendő a pince, amennyiben nem lesz meghatározva, hogy melyik bérleményhez tartozik. Ha a pince a közös elosztóról lesz táplálva, akkor javasolt egy belső mérőt a közös elosztóba elhelyezni, a pince elosztót pedig a pince lejárattal melletti falra szerelni.

Az üzletek és az iroda alapkiépítéssel készüljön, ha nem lesz konkrét bérlő meghatározva a létesítés során.

Gyengeáramú rendszerek

A telekre egy telefon-informatikai szolgáltatói csatlakozás kiépítése javasolt úgy, hogy minden bérlemény megválaszthassa a szolgáltatót. A csatlakozás helye azonos lehet az erősáramú csatlakozással az épület udvari falán.

Minden bérleménybe gyengeáramú tűzjelző javasolt abban az esetben is, ha azt a rendelet nem írja elő.

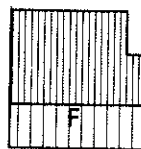
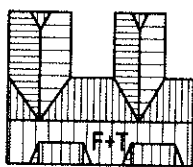
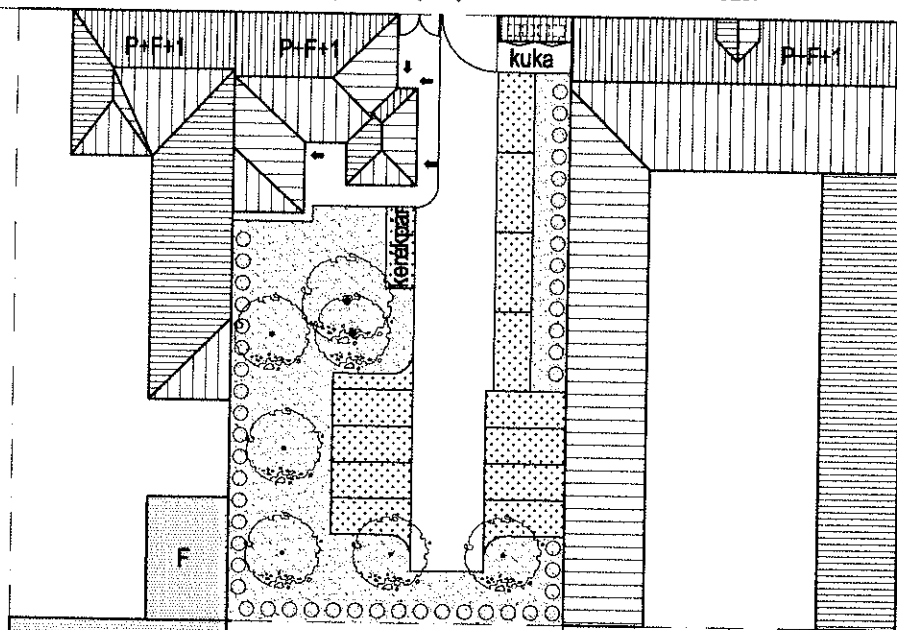
Vagyonvédelmi céllal riasztó rendszer alapkiépítése javasolt a bérleményekbe egymástól független központtal. Ha a tűzjelző nem előírt, akkor a vagyonvédelmi központra javasolt füstérzékelőket elhelyezni. A központok távfelügyeletre alkalmasak legyenek.

ÜLLŐI ÚT

519.

521. ↓ ↑

523.



KOSSUTH LAJOS U.

MEGREDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gébor u. 32/B.
Telfax: (06-1) 319-0722; Mobí: (06-20) 7735-125; E-mail: epiteszkor@t-online.hu
Építészlet, épületszerkezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11084: T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF old. építésmémók

Tartószerkezetek:
ERDÉLYI PÉTER
MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2

Épületgépészet:
SZÖLLŐSI CSABA
MMK 19-0852: G,TE,BRF,SZÉS-6

Épületvilágosság:
MAJOR PÉTER
MMK 01-7612: VT, SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAP

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajznevő:
**Javasolt
helyszínrajzi beépítés I.**

Lépték:
1:500

Rajzszám:

E-1



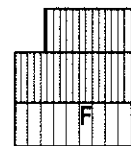
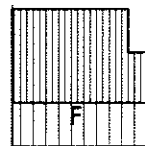
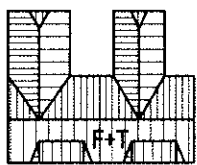
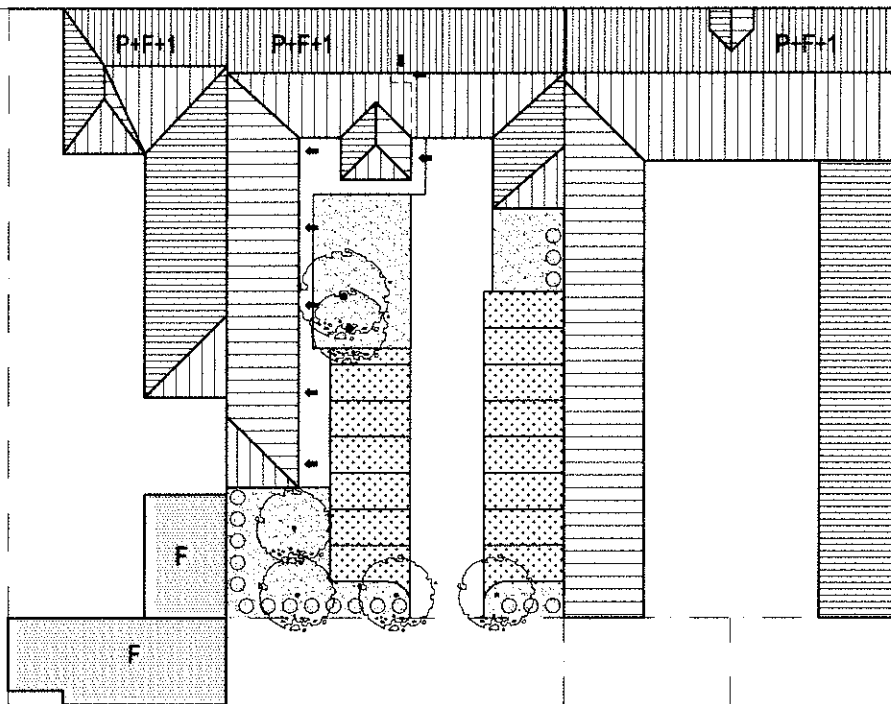
54

ÜLLŐI ÚT

519.

521. ↓ ↑

523.



KOSSUTH LAJOS U.

MEGRENDELŐ		TERVEZŐK	
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentimre-Pestszentmrei Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B. Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu Építészlet, épületszerkezetek, tartószerkezetek: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11064: T-É, G-ÉF, SZÉS 1 CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök Tartószerkezetek: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2	
LÉTESÍTMÉNY Épület: Lakóház üzletekkel Helyszín: 1182 Budapest, Üllői út 521. Helyrajzi szám: 149914.		Épületgépészet: SZŐLLŐSI CSABA MMK 19-0852: G,TE,BRF,SZÉS-6	Épületvílamosság: MAJOR PÉTER MMK 01-7612: VT, SZÉS-7
		TERVLAP	
Dátum: 2016.04.28.		Tervfaja: Ingatlanhasznosítási tanulmányterv Rajznev: Javasolt helyszínrajzi beépítés II.	Lépték: 1:500 Rajzszám: E-2

0 5m 10m 20m

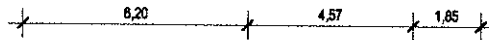
50m

— JJ —

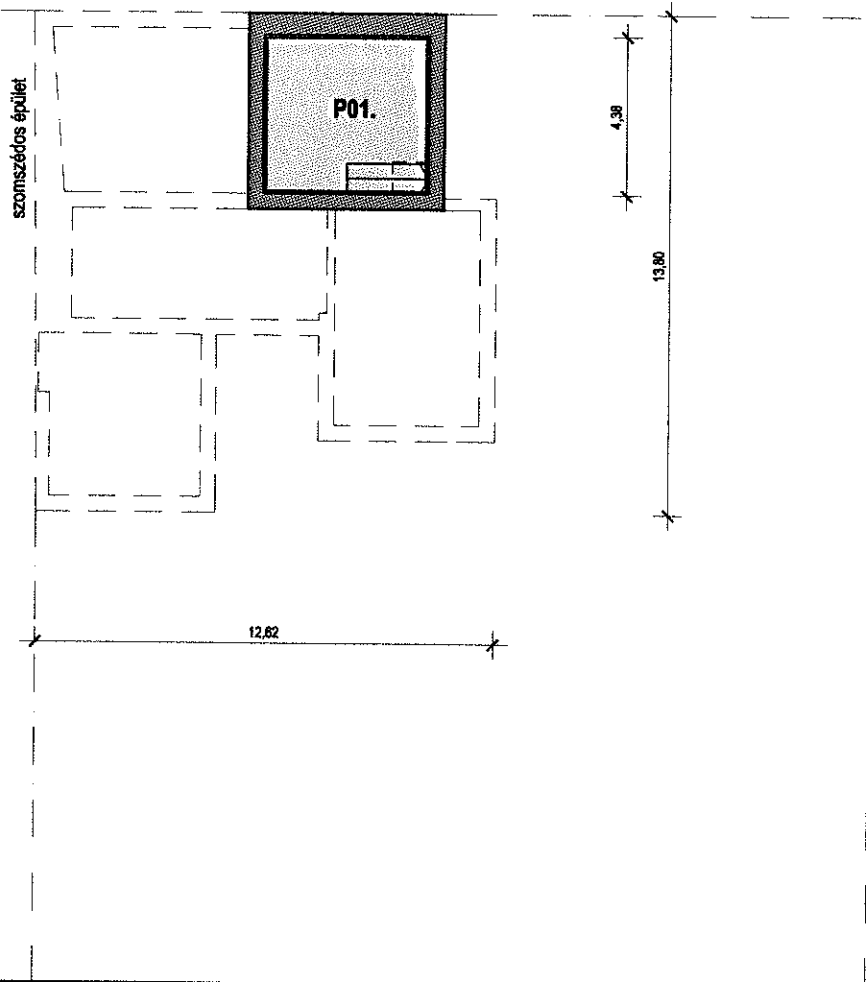
Azonosító Megnevezés
P01 Pincei tároló

Alapterület: Padlóburkolat
18,70 m² ges

ÜLLŐI ÚT



szomszédos épület



MEGRENDŐLŐ		TERVEZŐK		
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző				
		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B. Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu		
		Építészeti, épülebszerkezetek, tartószerkezetek: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11084: T-É, G-ÉF, SZÉS 1 CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök		
		Tartószerkezetek: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1-2	Épületgépészet: SZÖLLŐSI CSABA MMK 19-0852: G,TE,BRF,SZÉS-6	Épületvilágosság: MAJOR PÉTER MMK 01-7812: VT, SZÉS-7
LÉTESÍTMÉNY		TERV LAP		
Épület: Lakóház üzletekkel		Tervfajta: Ingatlanhasznosítási tanulmányterv		Lépték: 1:200
Helyszín: 1182 Budapest, Üllői út 521.		Rajz név: Javasolt pince alaprajz		Rajzszám: E-3
Helyrajzi szám: 149914.	Dátum: 2016.04.28.			

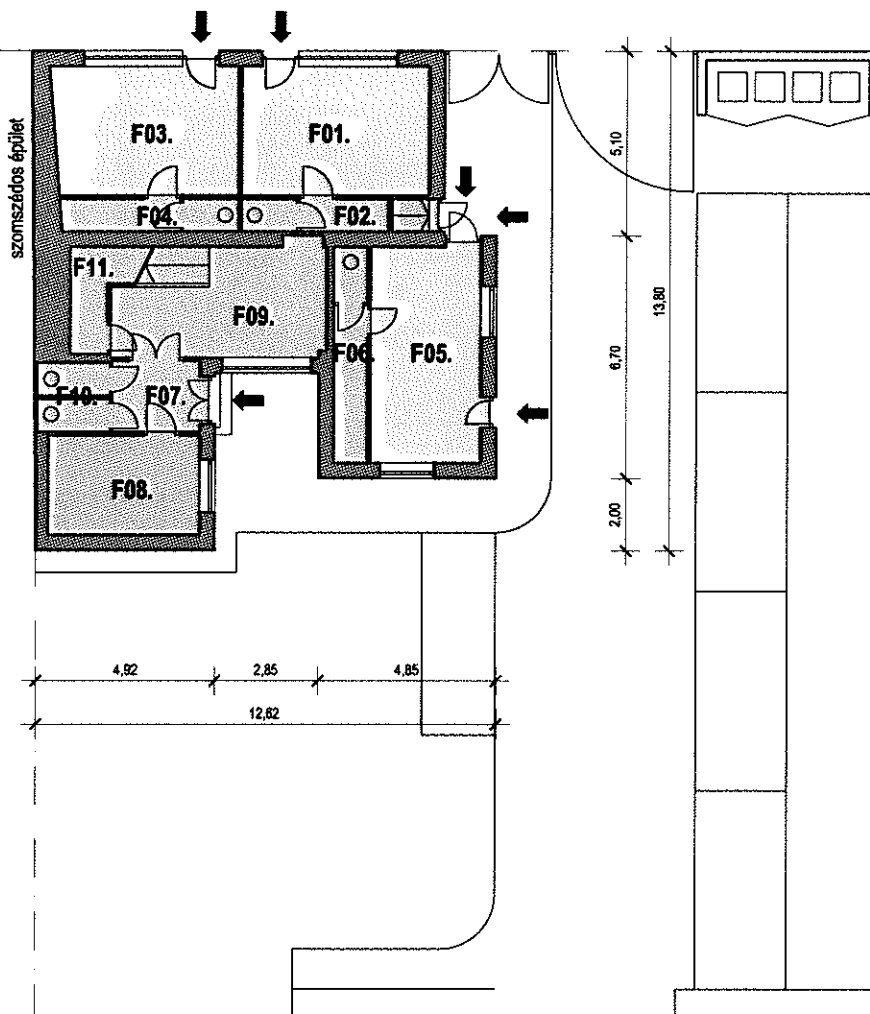


-56-

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
F01	Eladótér	18,23 m ²	gres
F02	Kéziraktár, öltöző, WC	3,62 m ²	gres
F03	Eladótér	17,95 m ²	gres
F04	Kéziraktár, öltöző, WC	4,38 m ²	gres
F05	Eladótér	17,79 m ²	gres
F06	Kéziraktár, öltöző, WC	5,36 m ²	gres
F07	Előszoba	4,68 m ²	gres
F08	Tárgyaló	11,41 m ²	szőnyegpadló
F09	Váro előtér, közlekedő	15,49 m ²	gres
F10	WC	3,54 m ²	gres
F11	Tároló	5,65 m ²	gres
Összesen:		108,10 m²	

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722; Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu

Építész, építésszerkesztők, tartószerkesztők:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-8-10-11; MMK 01-11064. T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök

Tartószerkesztők: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3008. T-1, SZÉS 1-2	Épületgépész: SZŐLLŐSI CSABA MMK 19-0652: G, TÉ, BRF, SZÉS-6	Épületvilágosság: MAJOR PÉTER MMK 01-7612: VT, SZÉS-7
--	--	---

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAJ

Tervfajta:
Ingtatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajznevő:
**Javasolt
földszinti alaprajz**

Lépték:
1:200

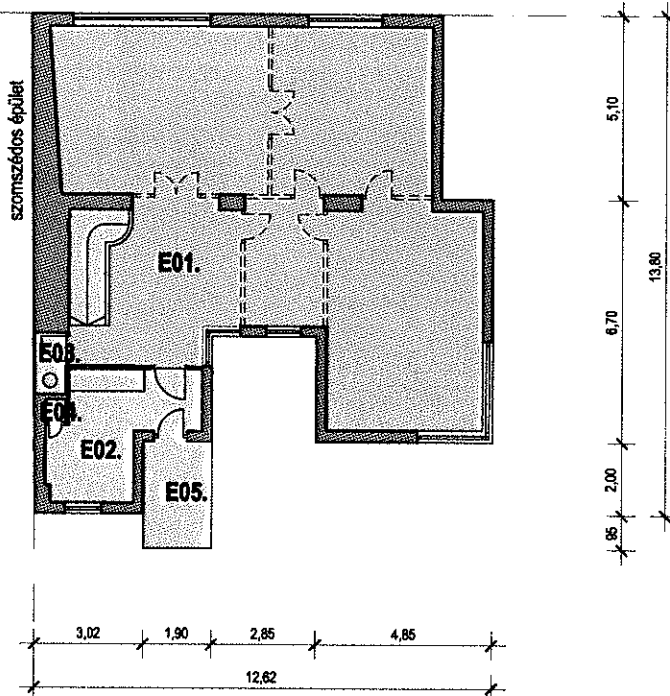
Rajzszám:

E-4

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Irodaterület	99,74 m ²	szőnyegpadló
E02	Teakonyha	11,17 m ²	gres
E03	WC	1,43 m ²	gres
E04	Padlásfeljáró	0,34 m ²	cem. sim.
Összesen:		112,68 m ²	
E05	Erkély	5,61 m ²	gres

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722, Mobi: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu
Építész, építésztervezetek, tartószerkezetek:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11; MMK 01-11084: T-É, G-ÉF, SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök

Tartószerkezetek:
ERDÉLYI PÉTER
MMK 01-3008: T-1, SZÉS 1+2

Épületgépészet:
SZŐLLŐSI CSABA
MMK 19-0852: G, TÉ, BRF, SZÉS-6

Épületállomosság:
MAJOR PÉTER
MMK 01-7612: VT, SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAJZ

Tervfajta:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajznevő:
**Javasolt
emeleti alaprajz**

Lépték:
1:200

Rajzszám:

E-5

0 1m 5m 10m 20m

-58-

III. KÖLTSÉGBECSLÉS

LAKÓHÁZ ÜZLETEKKEL

1182 Budapest, Üllői út 521. hrsz.: 149914.

Ingyanhasznosítási tanulmányterv dokumentációjához

I. ÉPÍTÉSZET, TARTÓSZERKEZETEK, KÖRNYEZETRENDEZÉS

Sorszám	Tevékenység	Becsült mennyiség	Becsült költség (anyag+díj)
1.	Külső és belső nyílászárók bontása	40 db	50 000
2.	Meglévő tető bontása (veszélyes hulladék)	145 m ²	300 000
3.	Meglévő tűzfal és falazott kémények bontása padlástérben	30 m ²	100 000
4.	Meglévő emelet feletti födém bontása	110 m ²	300 000
5.	Meglévő lépcsők bontása (pince, földszint, padlás)		50 000
6.	Meglévő földszinti padozat bontása	110 m ²	100 000
7.	Melléképületek bontása, alaptestekkel együtt, hulladékok elszállítása		500 000
8.	Vasbeton padlástér födém építése koszorúval, statikai tervek szerint, hőszigeteléssel	110 m ²	1 000 000
9.	Tűzfal építése padláson, tömör kisméretű téglafalazat 12 cm vastagságban, 25x25 cm-es merevítő pillérekkel	30 m ²	100 000
10.	Ácsolt faszerkezetű tető építése statikai tervek szerint, héjalással, bádogos szerkezetekkel	145 m ²	2 000 000
11.	Teherbíró, vízszigetelt, igény szerint hőszigetelt pincei padozat kiépítése	20 m ²	200 000
12.	Pincefalak vízszigetelése, igény szerint hőszigetelése	50 m ²	400 000
13.	Pince feletti födém alsó hőszigetelése igény szerint	20 m ²	50 000
14.	Vízszintes falszigetelés teherhordó falaknál	70 m	700 000
15.	Víz- és hőszigetelt földszinti padozat építése	110 m ²	1 000 000
16.	Külső és belső nyílászárók beépítése, küszöbökkel, könyöklőkkel	40 db	3 000 000
17.	Homlokzati falak kifagyásainak és vésett hornyainak javítása, lábazatok és homlokzati falak hőszigetelése, homlokzatképzés,	340 m ²	4 400 000

	állványozással		
18.	Válaszfal áthelyezés szükség szerint		100 000
19.	Lépcsők építése (pince, földszint, padlás)		500 000
20.	Belső felületképzések, burkolások		2 000 000
21.	Kukatároló építése		50 000
22.	Útburkolatok és parkoló kiépítése	400 m ²	2 000 000
23.	Kertkapu, kertrendezés, parkosítás, növénytelepítés		600 000
Összesen:	nettó		19 500 000

II. ÉPÜLETGÉPÉSZET

Sorszám	Tevékenység	Becsült mennyiség	Becsült költség (anyag+díj)
1.	Vízóra mért oldalán szerelvények cseréje, épületen belül vízsűrővel, nyomáscsökkentővel, szükséges számban almérőkkel.	1 klt	70 000
2.	Új vízálózat kiépítése beállástól fogyasztókig. Vezetékek falban vagy padlóban vezetve, szükséges vésésekkel. Hidegvíz, melegvíz és cirkulációs hálózat kiépítése szivattyúval, kiállítás sarokszelepekkel (kb 15 db fogyasztóhoz)	1 klt	560 000
3.	WC beépítése, beépített tartállyal, szerelőkerettel, fali WC-vel, ülőkével, víz és szennyvíz hálózatra bekötve	6 klt	480 000
4.	Mosdók beépítése, keverőcsapteleppel, szifonnal, szifontakaróval, víz és szennyvíz hálózatra bekötve	6 klt	420 000
5.	Piperék elhelyezése rendelő mosdóknál (tükör, papírtörölköző tartó, szappanadagoló)	7 klt	140 000
6.	Épületen belüli szennyvíz vezeték építése, falban, padló alatt, padló bontásával, helyreállítással. Épületen belüli szennyvíz hálózat cseréje.	90 fm	540 000
7.	Rácsatlakozás külső szennyvíz aknára, földmunkával épület alap áttörésével, járda bontásával, helyreállítással, D110-160 KG-PVC	30 fm	360 000
8.	Buderus Logamax Plus GB 162-25 falikazán, gyári 80/125 égéstermék elvezetéssel (4 fm), beltéri szabályozóval, gyári automatikával, külső hőmérséklet érzékelővel, kondenzelvezetéssel	1 klt	980 000
9.	Indirekt HMV tároló, 150l-es, víz és fűtési hálózatra csatlakoztatva	1 klt	280 000

10.	Háromkörös fűtési osztó-gyűjtő, előtte hidraulikus váltóval, szerelvényekkel, szivattyúkkal, 2 direkt, 1 kevert kör	1 klt	540 000
11.	Padlófűtés készítése, padlófűtési osztó-gyűjtővel, min 6 cm-es habosított, lépésálló polisztírol lemez fektetéssel, hővisszaverő és technológiai fóliával, padlófűtési csővezeték acélhálóra, vagy gyári profillemezre történő rögzítésével, szükséges mennyiségű esztrich adalékkal, 20 cm-es, peremzónában 10 cm-es oztással 20x2,0	40 m ²	460 000
12.	Acéllemez radiátor radiátorkonzollal, távolságtartóval, légtelenítővel, bekötéshez szükséges tömítés szerelési anyaggal, beépített szelepes, alsó bekötéssel, termosztátfejjel, előremenő és visszatérő radiátor H-szeleppel, DK 600-400-DK 600-800 közötti méretek	6 db	270 000
13.	Acéllemez radiátor radiátorkonzollal, távolságtartóval, légtelenítővel, bekötéshez szükséges tömítés szerelési anyaggal, beépített szelepes, alsó bekötéssel, termosztátfejjel, előremenő és visszatérő radiátor H-szeleppel, DK 600-1000-DK-600-1500 közötti méretek	10 db	650 000
14.	Fűtési hálózat kiépítése szerelvényekkel, radiátorok bekötése ötrétegű fűtési vezetékkel, falhoronyba vésvé, hőszigeteléssel, csatlakozás radiátorokra, 16x2,2-32x4,4	260 fm	1 170 000
15.	Gázvezeték kiépítése kazánokhoz, lakás tűzhelyhez, elzárókkal, szerelvényekkel, flexibilis bekötőkkel - szabadon szerelve rézvezeték, préskötéssel - pincefalán fali átvezetővel - földbe fektetve PE80GSDRI I, D32x3	1 klt	280 000
16.	Split klímák kiépítése, bérleményenként egy kültéri egységgel, kiszolgált helyiségenként egy oldalfali beltéri egységgel, összesen kb 15 kW hűtési teljesítménnyel, 10 beltéri egységgel	1 klt	2 650 000
17.	Tűzhelyek fölé elszívőnyő beépítése, 300 m ³ /h	3 klt	180 000
18.	Helios ELS-VN időrelés szellőző ventilátorok beépítve, homlokzaton vagy padlástér felé kivezetve, szükséges légcstornázással WC-kbe	6 klt	660 000
19.	Ablakokba résszellőzők beépítése - tűzhelynél Aereco EMM915	12 klt	180 000

	- szobákban, rendelőben Aereco 716		
20.	Bontási munkák: - Meglévő víz, szennyvíz gázhálózat bontása - meglévő konvektorok bontása - rendelő meglévő szaniterek bontása	1 kft	240 000
összesen:	nettó		11 110 000

III. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG

Sorszám	Tevékenység	Becsült mennyiség	Becsült költség (anyag+dij)
1.	Áramszolgáltatói csatlakozás		960 000
2.	Iroda és pince kialakítás		6 500 000
3.	Utcafronti üzletek kialakítása		2 400 000
4.	Udvar világítás		700 000
összesen:	nettó		10 560 000

IV. ÖSSZESÍTETT KÖLTSÉGEK

I.	Építészet, tartószerkezetek, környezetrendezés		19 500 000
II.	Épületgépészet		11 110 000
III.	Épületvillamosság		10 560 000
összesen:	Nettó		41 170 000
	ÁFA 27%		11 115 900
összesen:	Bruttó		52 285 900

Budapest XVIII., Üllői út 521. sz. alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése
Hrsz: 149914



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

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

Budapest, 2022. február 15.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 521.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2022.02.15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, üzem
 - Helyrajzi szám: 149914
 - Területe: 975 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.
3. **Javaslat a tulajdoni hányad rendezésére:**
Az ingatlanon egy pince + fszt + emelet főépületből (benne 1 db lakással (irodával), 1 üzlethelyiséggel és egy raktárhelyiséggel), egy melléképületből (melyben korábban villanszerelési szaküzlet működött) és az udvarban 2 romos, használhatatlan állapotú raktárral, WC-vel.
4. **Megbízó:**
Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
5. **A megbízás tárgya:**
- Budapest XVIII., Üllői út 521. fszt. 1. szám alatt elhelyezkedő 149 m² alapterületű lakás (iroda), a 46 m² alapterületű üzlethelyiség, a 23 m² alapterületű raktár, valamint a melléképületben elhelyezkedő 53 m² alapterületű üzlethelyiség forgalmi értékbecslése.
 - Piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.
6. **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.

7. **Beépített alapterületek:**

Fszt. 1. sz lakás (iroda), földszint:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba - közlekedő	21,14	Parketta	Romos	Festés	Romos
Előszoba	4,68	Műkö	Romos	Festés	Romos
Konyha	11,41	Műkö	Romos	Csempe + festés	Romos
Kamra	1,84	Beton	Romos	Festés	Romos
WC	0,94	Műkö	Romos	Csempe + festés	Romos

Földszint alapterülete összesen: 40,01 m²

Fsz. 1. sz. lakás (iroda) emelet:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	27,32	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta + festés	Romos
Szoba	20,46	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta	Romos
Szoba	26,59	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Tapéta	Romos
Közlekedő- előtér	16,06	Szőnyegpadló, alatta parketta	Romos	Festés	Romos
Közlekedő	3,06	Műkö	Romos	Festés	Romos
Konyha + padlásfeljáró	6,75	PVC	Romos	Csempe + festés	Romos
Kamra	1,43	Beton	Romos	Festés	Romos
Fürdőszoba + WC	7,62	Műkö	Romos	Csempe + festés	Romos

Emelet alapterülete összesen: 109,29 m² + 5,61 m² erkély

A lakás alapterülete összesen: 149,30 m² ≈ 149 m² + 5,61 m² erkély

Földszinti üzlethelyiség:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	39,17	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + faburkolat	Elhasználódott
Zuhanyzó + WC	3,44	Kerámia lap	Elhasználódott	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	1,07	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
Pincelejáró fölötti terület	2,10	Beton	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Az üzlethelyiség alapterülete összesen: 45,78 m² ≈ 46 m²

Földszinti raktár:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Raktár	13,44	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	10,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

A raktár alapterülete összesen: 23,44 m² ≈ 23 m².

A főépület alapterülete összesen 218,52 m² + 20 m² pince + 5,61 m² erkély.

Melléképület:

A melléképületbe nem sikerült bejutni, egy korábbi, 2016-ban készült felmérés alapján:

Helyiségek	Alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Eladótér	29,00	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	19,03	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előtér	3,02	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott

Mosdó	0,87	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
WC	0,89	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott

A melléképület alapterülete összesen: $52,81 \text{ m}^2 \approx 53 \text{ m}^2$

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Főépület: hagyományos építési módban épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton (vagy tömör tégl) sávalap.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából. A teherhordó falak 30-38 cm vtg. téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. A vakolat táskás, repedezett, hullik. A válaszfalak 10 cm vastag téglafalak.

Födém: A zárófödém béléses borított gerendás fafödém. A tető beázás miatt az emeleti konyha fölött egy gerendaközben az alsó deszkaborítás beszakadta salakfeltöltés lehullott. Statikai vizsgálata szükséges. A pince fölött poroszsüveg, a földszint fölött felülbordás, acélgerendás monolit vasbetonlemez, illetve téglabetétes acélgerendás födém készült. Egy korábbi szakértői vizsgálat során a födém szerkezetet több helyen átszakították.

Tetőszerkezet: Fa szerkezetű összetett kontyolt nyeregtető. A tető héjazat sík műpalafedés. A padlástérbe nem tudunk feljutni, a beázások miatt a tetőszerkezet fa anyaga is feltehetően károsodott.

A főépület állaga a lakatlanság és a karbantartás hiánya miatt folyamatosan romlik.

Melléképület:

Tetőszerkezet: Vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból épült félnyereg tető épült. A tető héjazat anyaga hullámpala.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap vagy lemezalap.

Falazat: Az épület hátsó falazata égetett téglából épült, a többi vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból készült.

Födém: Az épület nem rendelkezik födém szerkezettel, az eladóteret felülről álmennyezettel zárták le.

Tetőszerkezet: Vázszerkezetre szerelt betonyp lapokból épült félnyereg tető épült. A tető héjazat hullámpalafedéssel megoldott.

9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

Főépület:

- Vízellátás: Közüemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.
- Közüemi gázellátás bevezetve.
- A lakás fűtését a gázkonvektorok biztosították. A meleg vízellátást elektromos bojlerrel, illetve fali gáz vízmelegítővel (melyet mára szétszereltek) oldották meg. A földszinti üzlethelyiségbe a gázt nem vezették be, a helyiség fűtését elektromos hőtárolós kályha biztosítja, korábban a melegvíz ellátását biztosító elektromos bojlerrel leszerelték.
- Elektromos energiaellátás légkábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt, érintésvédelmi felülvizsgálata javasolt).

Melléképület:

A melléképületbe nem jutottunk be, korábbi, 2016-ban történt felmérés szerint:

- Vízellátás: Közüzeti vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcsatornába történik.
- Közüzeti gázellátás bevezetve.
- A helyiség fűtését a FÉGTHERM típusú gázcirkó biztosította. A meleg vízellátást elektromos fali vízmelegítővel oldották meg.
- Elektromos energiaellátás léghábelen bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt, érintésvédelmi felülvizsgálata javasolt).

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

10. Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, forgalmas főútvonalak mentén, a Szarvascsárda téren helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 182-es és a 184-es autóbuszok a Petőfi utcában, a 217-es és 217E jelű autóbuszok a Szarvascsárda téren, az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek, mely közvetlen csatlakozást biztosít a M3 jelű METRO Határ úti megállójával.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg, amennyiben az ingatlanrészek értékesítése nem egyben történik, az ingatlant célszerű társasházzá alapítani.
- A főépület falazata felnedvesedett, homlokzata mállott, vakolathiányos.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Egy korábbi szakértői bejárás során a födémeket több helyiségben átszakították, az alapozást épületen belül is és kívül is helyreállítás nélkül feltárták, a csapadékvíz az épület sarkánál a feltárást szolgáló gödörbe folyik.
- A beázás miatt a zárófödém alsó deszkaborítása a konyhában beszakadt.
- A főépület jelenlegi állapotában használhatatlan, a szaniterek több helyiségben hiányoznak, mind esztétikai, mind gépészeti felújítása időszerű.
- Néhány helyiség falazata repedezett, valamint beázás nyoma is tapasztalható.
- A melléképület építési rendszere (betonyp), nyílászárói szimpla üvegezésű, hőtechnikai szempontból nem megfelelő. Mind esztétikai, mind gépészeti felújítása időszerű.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezetben helyezkedik el, kedvező beépítési lehetőséggel.
- Az ingatlanra gépkocsival történő beállítás, az üzlethelyiségekhez vendégparkoló kialakítása biztosítható.
- Az ingatlan megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc infrastrukturális ellátása jó.

- A főépület alaprajzi kialakítása jó, az alapközművek elérhetőek.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjában, forgalmas főútvonalak mentén, üzleti tevékenység folytatásához kedvező környezetben 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, 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.

Lakás (iroda):

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Bókaytelep	felújítandó	3 szobás összkomfortos, több egységből álló, teljeskörűen felújítandó vagy bontandó családi 543 m ² -es telken. Első egysége klasszikus 2 szobás beton födémes, részben alapincézett kockaház, a telken található még egy garzonlakás és melléképület. 12,2 m utcafront, 35% beépíthetőség.	100	519000
Bókaytelep	közepes	552 m ² telken, 4+1/2 szobás összkomfortos, kétgenerációs 3 szintes, tetőtér beépítéses (külön bejárat) családi ház. az alsó szinten 50 m ² pincegarázs. Gázkazán, műanyag, szúnyoghálós nyílászárók.	210	380500
Vasvári Pál utca	felújítandó	624 m ² telken, 4 szobás összkomfortos, földszintes, családi ház. Gáz cirkó és vegyes tüzelésű kazán, az udvarban egy 30 m ² -es (szoba, konyha + fürdőszoba) lakás, fűtő kút.	110	635500
Kemény Zsigmond utca	felújítandó	424 m ² telken, 2 szobás egyszintes családi ház. Gázcirkó, kocsibeálló, pince, melléképület.	85	528200
Bókaytelep	közepes	484 m ² telken földszintes, 3 szobás, összkomfortos, fafödémes családi ház, 20 m ² pince, gázkazán 70 m ² -es	90	598900

		melléképület.		
Üllői út	nincs megadva	601 m ² telken 6 szobás duplakomfortos, 1984-ben épült 2 szintes + tetőtéri szobás családi ház. Gázcirkó fűtés, 3,5*7 m-es vízforgató medence.	188	526600
Átlagos m ² ár:				531.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát -30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, az épület műszaki állapotára és a telek méretére is.

A lakás (iroda) bruttó forgalmi értéke:

149 m²*372.000 Ft/m² = 55.875.000 Ft, azaz

Ötvenötmillió-nyolcszázhetvenötezer forint

A földszinti raktár bruttó forgalmi értéke:

23 m²*200.000 Ft/m² = 4.600.000 Ft, azaz

Négy millió-hatszáz ezer forint

Földszinti üzlethelyiség:

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Üllői út	Jó	Lőrinci piac vonzáskörében két utcai bejáratú rendelkező üzlethelyiség (az egyik felében szolárium, másik felében fitness üzemelt), Az 1920-as években épült épületet a közelmúltban felújították, rendszeresen karbantartott, 3 fázisú elektromos hálózat	300	496700
Bókaytelep, Üllői út	Nincs adat	Pestszentlőrinc központi részén utcai bejáratú 2 szintes, szintenként 250 m ² , klimatizált ingatlan, 200 m ² pincével. Földszinten utcai bejáratú üzlet, emeleten udvari bejáratú iroda, szintenként külön mérőórák.	500	540000
Haladás utca	Felújítandó	Lőrinci piac és a Szarvacsárda tér közelében önálló ikerházzal, jelenleg 46 m ² -es lakrész + 16 m ² üzlet kialakítású, 300 m ² -nyi telekrésszel.	62	459700

Miklóstelep	Felújított	Szakorvosi rendelő közelében utcai bejáratos, egy légterű üzlet, WC-vel, mosdóval.	27	685200
Nagykőrösi út	Felújított	Nagykőrösi út 73.-76. szám alatti Imre Udvar Üzletházban belső kétszintes üzlethelyiség. Az épület 2004-ben téglából épült, újszerű állapotú, folyamatosan karbantartott, termo nyílászárókkal ellátott. Az üzlethelyiség közös költsége 9.300 Ft, minden további rezsiköltség egyedi mérés alapján fizetendő. A fűtést és a melegvizet kombi cirkó biztosítja. Burkolat járólap. Belső falak gipszkartonból készültek.	95	314700
Üllői út	Jó	Utcai bejáratos üzlethelyiség, egy nagyobb légtérből két raktárhelyiségből és egy kisebb helyiségből áll. Fűtése gázkazánról megoldott, 380V bevezetve.	98	500000
Királyhágó utca	újszerű	Utcai bejáratos üzlethelyiség, egy nagyobb légtérből két kisebb szoba lett kialakítva, és egy fürdőszobából áll. Házközponti fűtés és hűtés, klimatizált, jelenleg szoláriumként üzemel.	61	601600
Átlagos bruttó m ² ár:				514.300 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. február hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát a földszinti üzlethelyiség esetében ~25 %-kal, a melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség esetében -50%-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiségek elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

A földszinti üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke:

46 m²*385.700 Ft/m² = 17.742.000 Ft, azaz

Tizenhétmillió-hétszáznegyvenkétezer forint

A melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke:

53 m²*257.200 Ft/m² ≈ 13.632.000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-hatszázharminckétezer forint

Az értékheeslés tárgyát képező ingatlan bruttó forgalmi értéke:

91.849.000 Ft, azaz Kilencvenegymillió-nyolcszáznegyvenkilencezer forint

15. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módokként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módokként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak: irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani.

Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A kerületben a szokványos hasznosításra bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja: ~ 12.000-30.000 Ft/m²/év + rezszi (mely társasházak esetén tartalmazza a közös költséget is).

A kerületben bérbe adott üzlethelyiségek elvárható bérleti díja az elhelyezkedéstől és az állapottól függően: ~ 15.000 – 25.000 Ft/m²/év + ÁFA + rezszi, a raktározás céljára kiadott helyiségek bérleti díja: 8.000-10.000 Ft/m²/év + ÁFA + rezszi.

*A főépület hozamszámításon alapuló nettó értéke:
54.500.000 Ft, azaz Ötvennégymillió-ötszáz ezer forint.*

*Javasolt nettó bérleti díj:
25.000 Ft/m²/év * 218 m² / 12 ≈ 454.000 Ft/hó, azaz
Négyszázhuszonnégyezer forint/hó*

Megjegyzés:

- A 218 m² alapterületű főépület hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 25.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 61.588.186 Ft (bruttó 78.217.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 25.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 11,30 év.
- A főépület jelenlegi állapotában használhatatlan, hasznosítása erősen korlátozott mind esztétikai, mind gépészeti felújítása korszerűsítése szükségesszerű. Átalak szükséges. A fenti, javasolt bérleti díj használható, megfelelő műszaki állapotú felépítményre vonatkozik.

A melléképületben elhelyezkedő üzlethelyiség hozamszámításon alapuló nettó értéke:

10.600.000 Ft, azaz Tízmillió-hatszáz ezer forint.

*Javasolt nettó bérleti díj:
20.000 Ft/m²/év * 53 m² / 12 ≈ 88.000 Ft/hó, azaz
Nyolcvannyolcezer forint/hó*

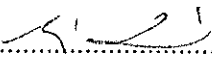
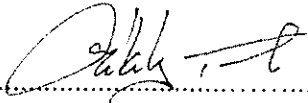
Megjegyzés:

- A melléképületben elhelyezkedő 53 m² alapterületű üzlethelyiség hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembevételével történt.
- A nettó 10.733.858 Ft (bruttó 13.632.000 Ft) forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 10,13 év.
- A fentiekben javasolt bérleti díj használható, megfelelő műszaki állapotú felépítményre vonatkozik.

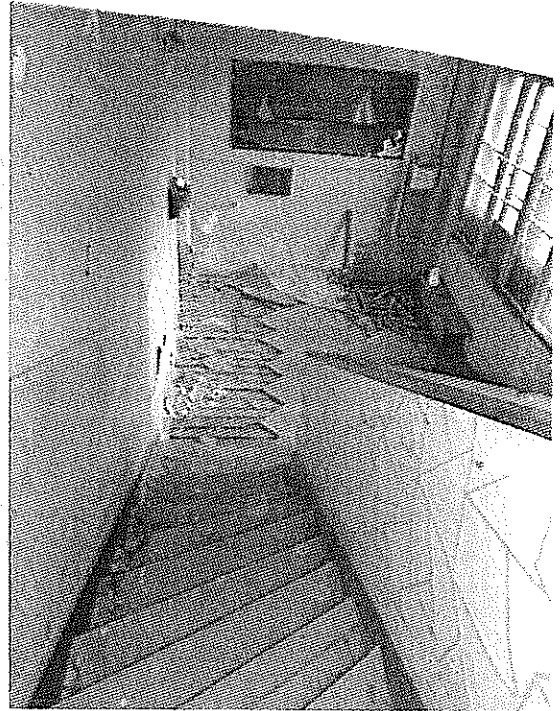
16. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

17. A forgalmi értébecslés érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2022. február 15.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1161 Budapest, Baross utca 7-13. Tel: 250-3155	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

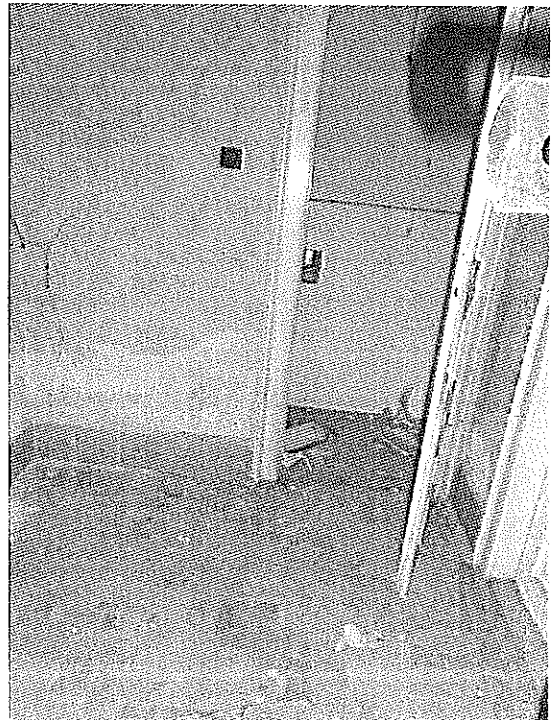
Lakás (iroda), földszint



Étkező – közlekedő (feljárt az emeletre)



Konyha



Előszoba



WC

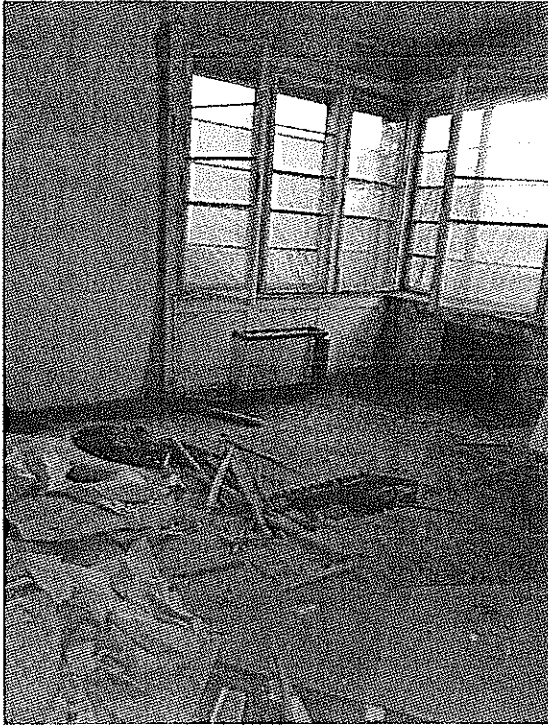


Gardrób

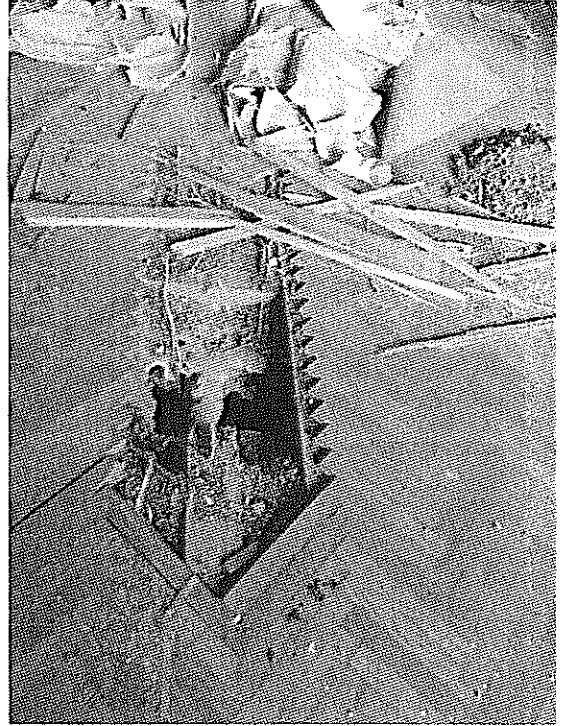
Emelet



Szobák – földémfeltárás



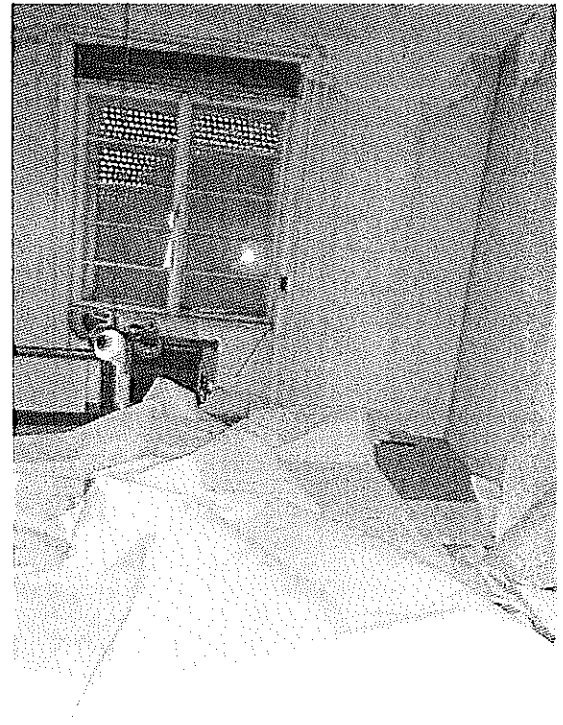
Szoba

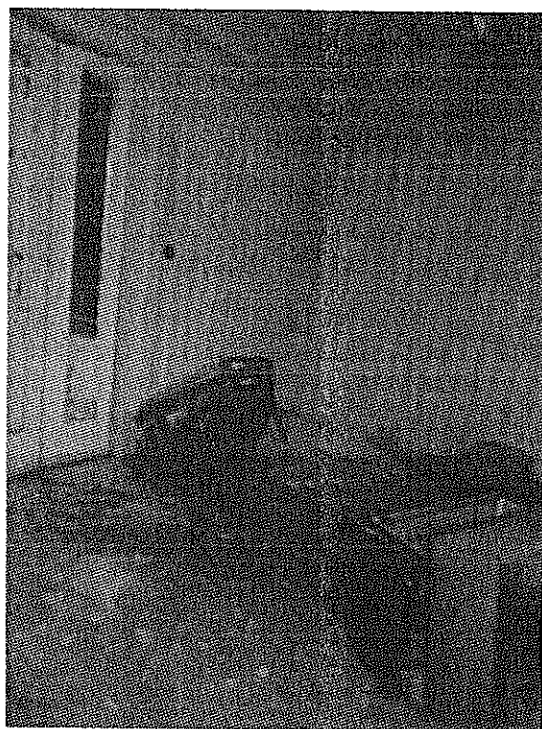
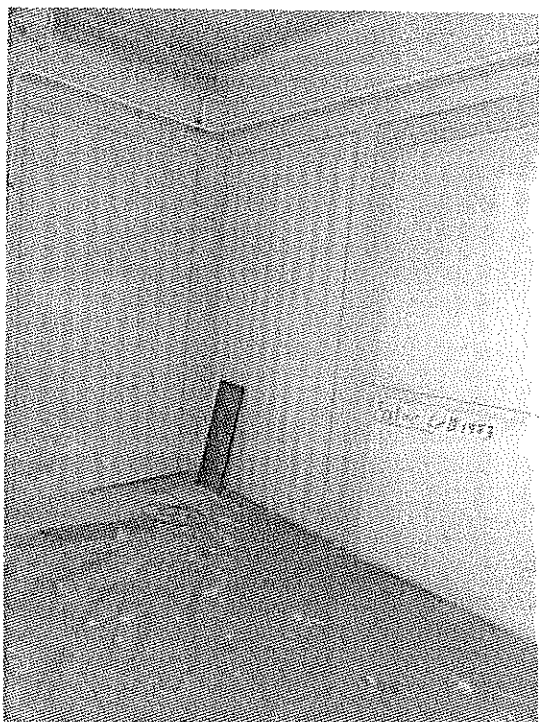


Födémfeltárás

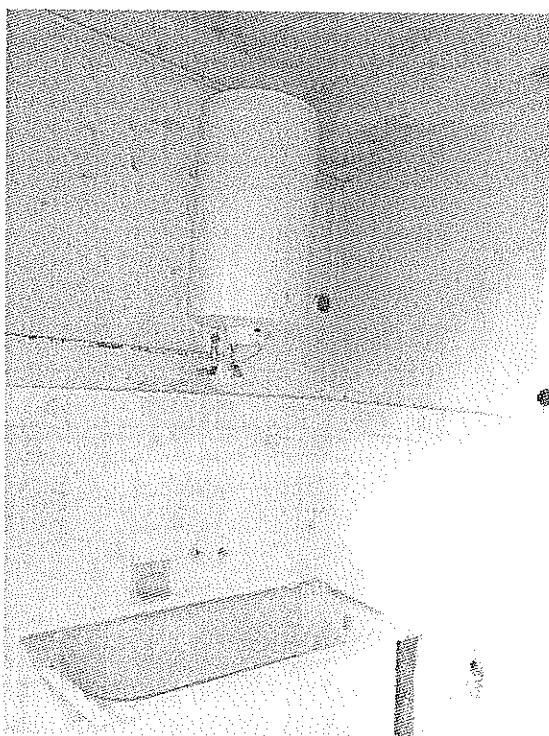


Szobák





Szoba



Fürdőszoba + WC

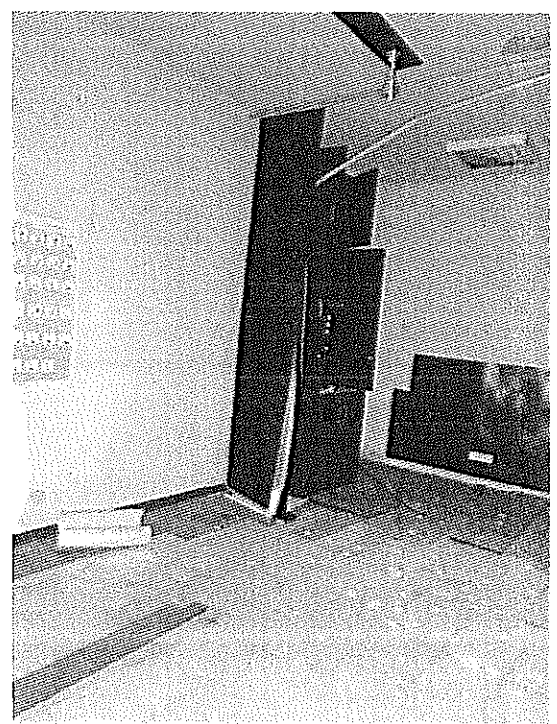


Közlekedő

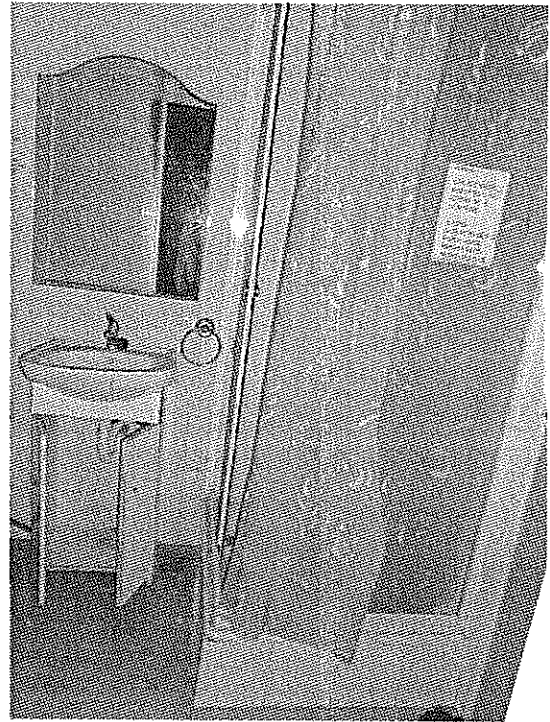


Konyha – fődémfeltárás, sérültzárófödém

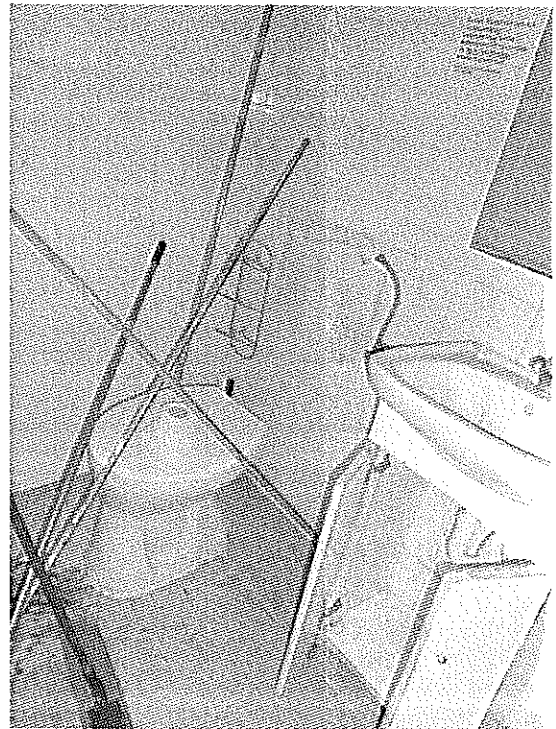
Földszinti üzlethelyiség:



Eladóter



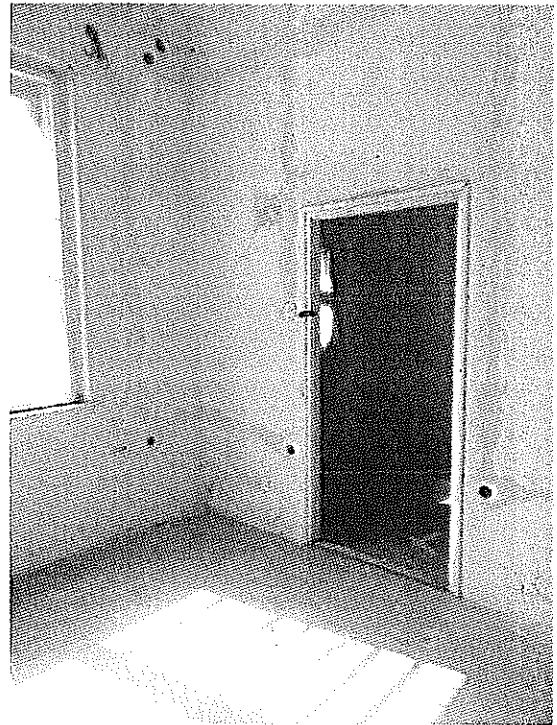
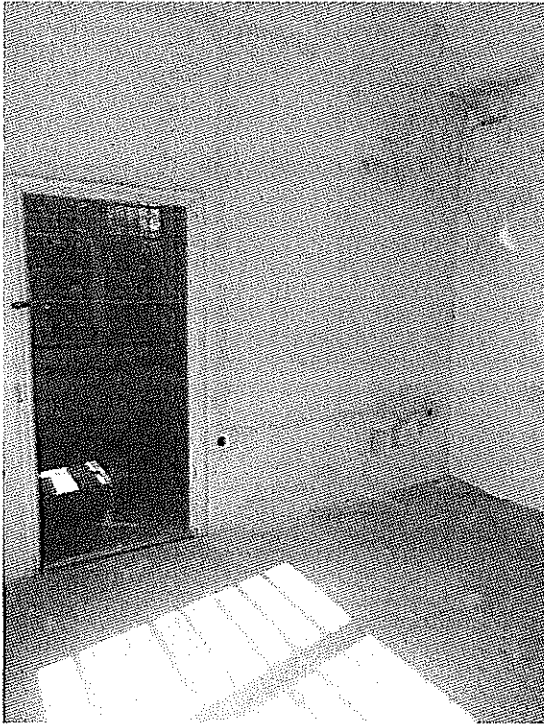
Zuhanyzó + WC



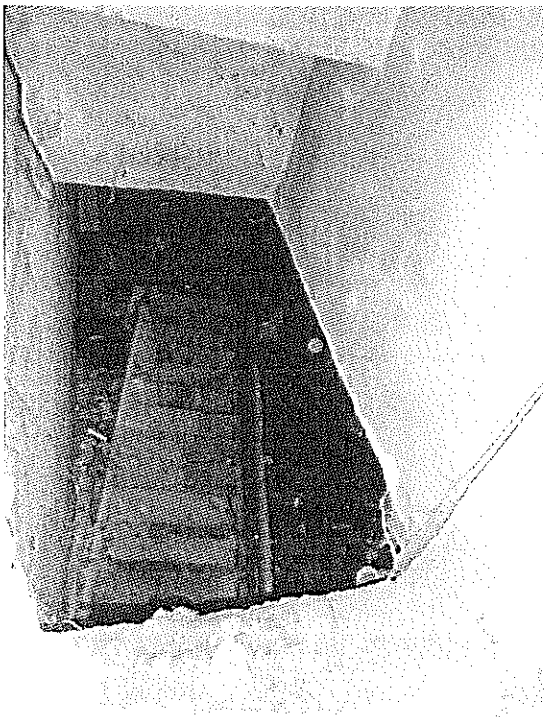
WC

Földszinti raktár:

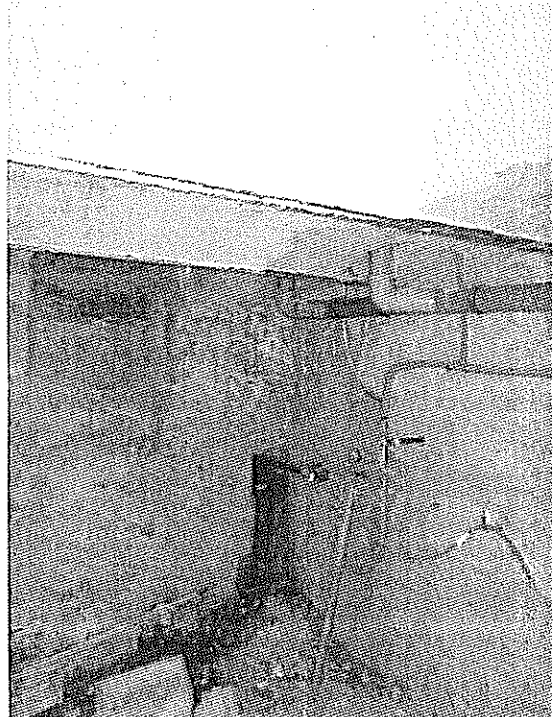
A földszinti raktárba nem jutottunk be, az alábbi felvételek 2016-ben készültek.



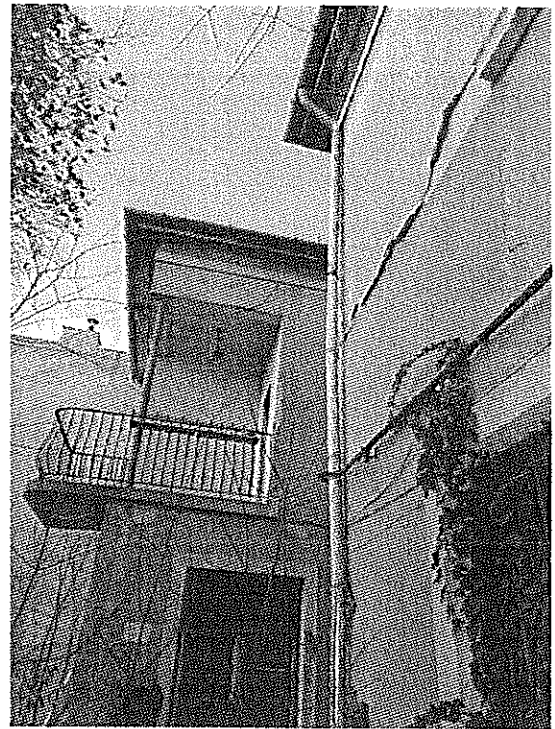
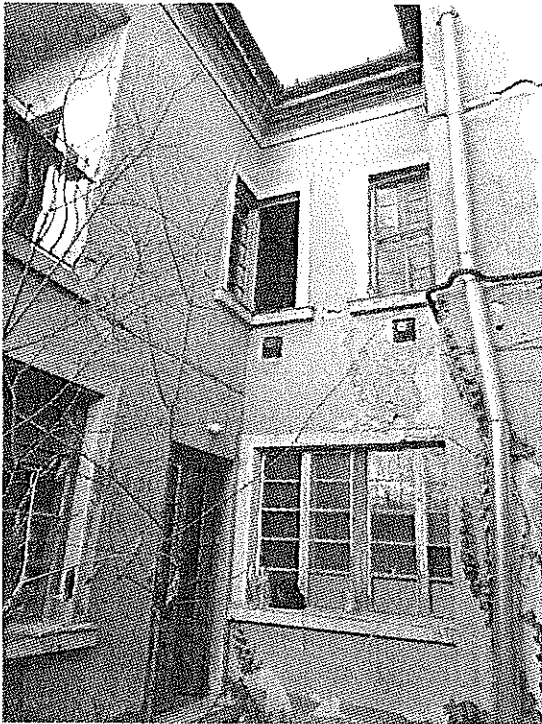
Pince:



Pincejáró – beesett létra



2016-os felvétel



Homlokzatok



Helyreállítatlan feltárás

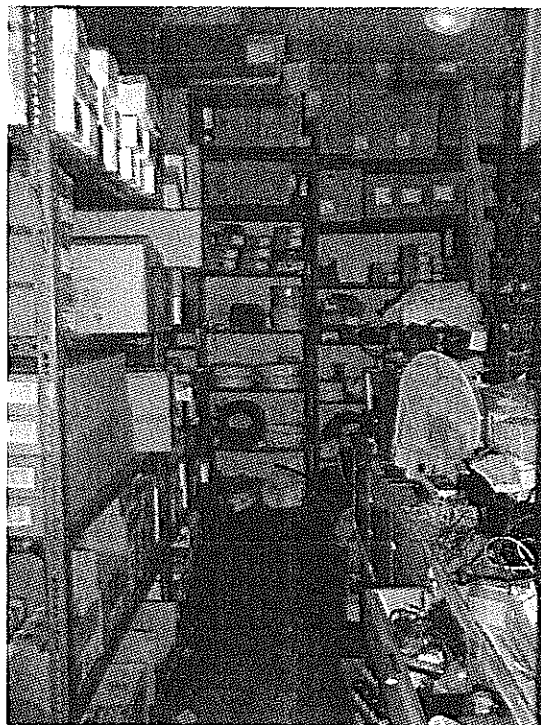


Gondozatlan kert

Melléképület



A melléképületbe nem jutottunk be



2016-os felvétel



2016-os felvétel

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márkát

Megrendelés szám: 8000004/79067/2022

2022.02.15

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 61

Beltérület 149914 helyrajzi szám

1192 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 521.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

adóastály

terf.

adatok

kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, útem

0

975

0,00

II. R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 223451/1/1998/98.11.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1194 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP YEGE

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

Petőfi Sándor utca

Kossuth Lajos utca

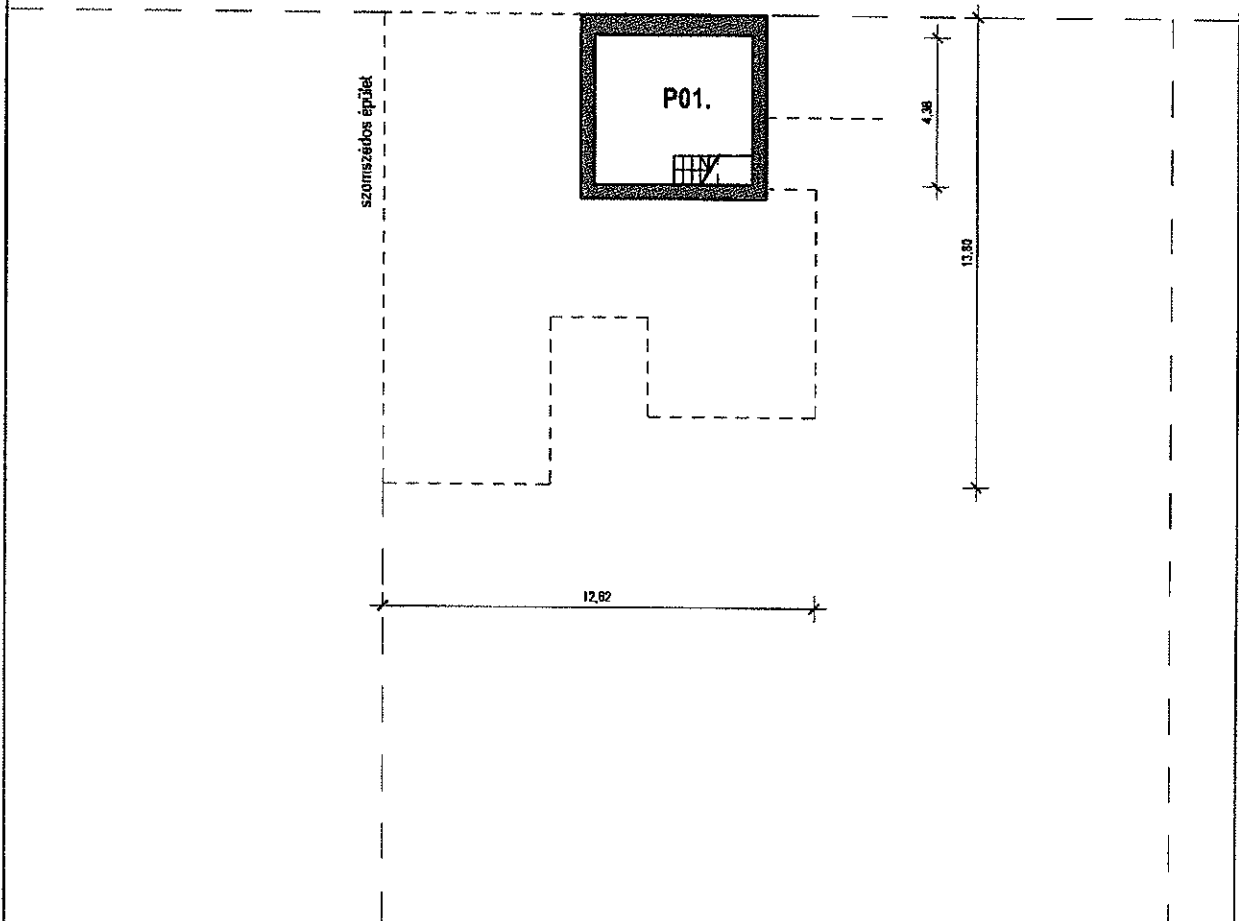
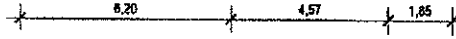
Ulloi ut



Azonosító Megnevezés
P01 Pince tároló

Alapterület: Padoberkakt
20,02 m² homok

ÜLLŐI ÚT



MEGRENDELŐ		TERVEZŐK	
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző			
		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT, 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B. Tel/Fax: (06-1) 318-0722, Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@t-online.hu	
		Építészeti, építészszerkezeti, tartószerkezeti: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729: É, SZÉS 2-4-9-10-11, MMK 01-11064: T-É, G-EF, SZÉS 1 CSIKÓS KRISTÓF okl. építészmérnök	
		Tartószerkezetek: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3303: T-1, SZÉS 1-2	Épülelépítészet: SZŐLLŐSI CSABA MMK 19-0852: G, T-É, BRF, SZÉS-6
		Építési felügyelet: MAJOR PÉTER MMK 01-7612: VI, SZÉS-7	
LÉTESÍTMÉNY		TERVLAP	
Épület: Lakóház üzletekkel		Tervtípus: Ingatlanhasznosítási tanulmányterv	Lépték: 1:200
Helyszín: 1182 Budapest, Üllői út 521.		Rajznév: Jelenlegi pince alaprajz	Rajzszám: F-2
Rajzszám: 149914.	Dátum: 2016.04.28.		

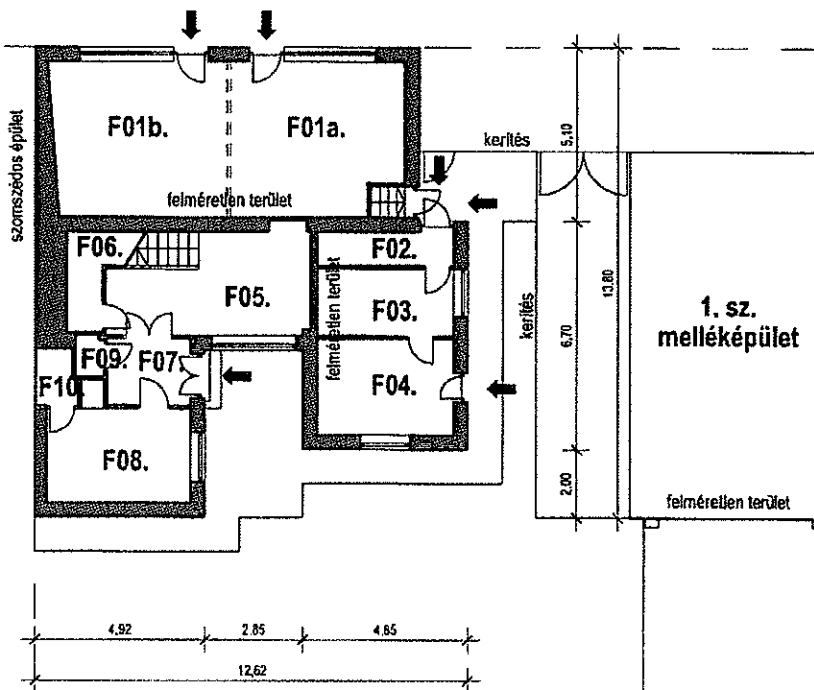


-94-

<i>Aranyos</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Parkburkolat</i>
F01a	Üzlettér	22,25 m ²	
F01b	Üzlettér	23,82 m ²	
F02	Elektromos kapcsoló h.	3,91 m ²	
F03	Szoba	7,86 m ²	
F04	Szoba	11,17 m ²	
F05	Étkező-hall	15,49 m ²	parketta
F06	Gardrob	5,65 m ²	cem. sim.
F07	Előszoba	4,68 m ²	kerámia
F08	Konyha	11,41 m ²	kerámia
F09	WC	0,94 m ²	kerámia
F10	Kamra	1,84 m ²	kerámia
Összesen:		188,02 m ²	

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDELŐ		TERVEZŐK	
Budapest Főváros XVIII. kerület Peaszentlőrinc-Peaszentimrei Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatóság és Könyvezésvédelmi Iroda Műszaki Csoport 1184 Budapest, Üllői út 400. KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző		Generáltervező: CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B, Tel/Fax: (06-1) 318-0722; Mobil: (06-20) 7735-125; E-mail: epteszkar@-onfnc.hu Építészeti, építészervezetési, tartószervezetek: CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729; E. SZÉES 2-4-9-10-11, MMK 01-11064; T.É. G-ÉF. SZÉES 1 CSIKÓS KRISTÓF onl. építészmérnök.	
		Tartószervezetek: ERDÉLYI PÉTER MMK 01-3009; T-1. SZÉES 1-2	Építésvezető: SZÖLLŐSI CSABA MMK 19-0852; G, T,É, BRF, SZÉES-6
		Építésvillamoság: MAJOR PÉTER MMK 01-7612; VT. SZÉES-7	
LÉTESÍTMÉNY		TERVLAP	
Épület: Lakóház üzletekkel		Tervező: Ingatlanhasznosítási tanulmányterv	Lépték: 1:200
Helyszín: 1182 Budapest, Üllői út 521.		Rajznr.: Jelenlegi földszinti alaprajz	Rajzszám: F-3
Helyrajzszám: 149914.	Dátum: 2016.04.28.		

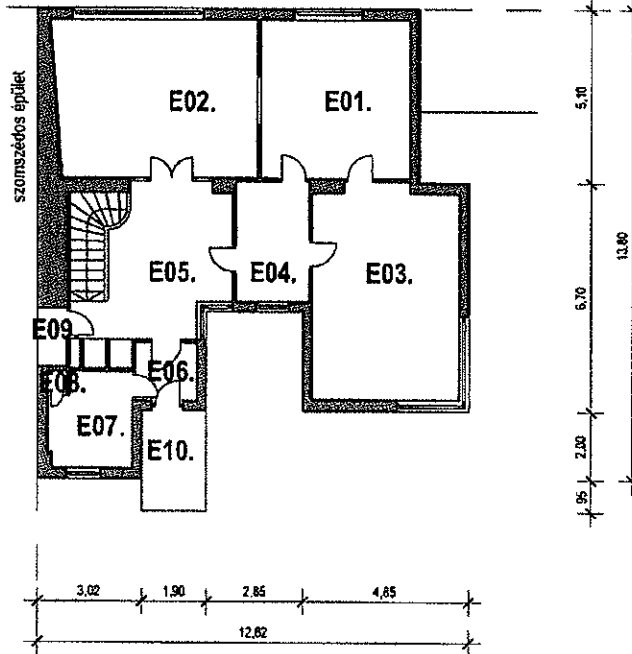
0 1m 5m 10m 20m

- 95 -

Azonosító	Megnevezés	Alapterület	Padlóburkolat
E01	Nappali szoba	27,32 m ²	parketta
E02	Szoba	20,46 m ²	szőnyegpadló
E03	Szoba	26,59 m ²	parketta
E04	Fürdő-WC	7,62 m ²	kerámia
E05	Közlekedő-hall	16,06 m ²	szőnyegpadló
E06	Közlekedő	3,06 m ²	kerámia
E07	Konyha	6,41 m ²	PVC
E08	Padlásteljáró	0,34 m ²	cem. sim.
E09	Gardrob	1,43 m ²	cem. sim.
Összesen:		109,29 m²	
E10	Erkély	5,61 m ²	terrazzó lap

ÜLLŐI ÚT

11,20



MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XVII. kerület
Pestiszentlőrinc-Pestiszentmihályi Polgármesteri Hivatal
Műszaki, Építéshatalmási és Környezetvédelmi Iroda
Műszaki Csoport
1184 Budapest, Üllői út 400.
KORÓDI ZOLTÁN beruházási ügyintéző



TERVEZŐK

Generáltervező:
CSIKÓS-ÉPÍTÉSZKÖR KFT. 1118 Budapest, Dayka Gábor u. 32/B.
Tel/Fax: (06-1) 319-0722, Mobil: (06-20) 7735-125, E-mail: epiteszkor@i-online.hu

Építészeti, építésztervezési, tartószerkezeti:
CSIKÓS ISTVÁN MÉK 01-2729; É. SZÉS 2-4-9-10-11; VMK 01-11064; T-É. G-ÉF. SZÉS 1
CSIKÓS KRISTÓF onl. építészmérnök

Tartószerkezetek:
ERDÉLYI PÉTER
MMK 01-3006; T-1, SZÉS 1-2

Építőingáztervező:
SZŐLLŐSI CSABA
MMK 19-0852; G.TÉ.BRF.SZÉS-6

Építésvilágosság:
MAJOR PÉTER
MMK 01-7612; VT. SZÉS-7

LÉTESÍTMÉNY

Épület:
Lakóház üzletekkel

Helyszín:
1182 Budapest, Üllői út 521.

Helyrajzi szám:
149914.

Dátum:
2016.04.28.

TERVLAJ

Tervtípus:
Ingatlanhasznosítási tanulmányterv

Rajz név:
**Jelenlegi
emeleti alaprajz**

Lépték:
1:200

Rajzszám:

F-4

0 1m 5m 10m 20m

96



155464

155461

155460

155459

155458

155457

1556071

149906

149910

149911

149914

149912

149915

149913

149920

149916

149922

149921

149919

149917

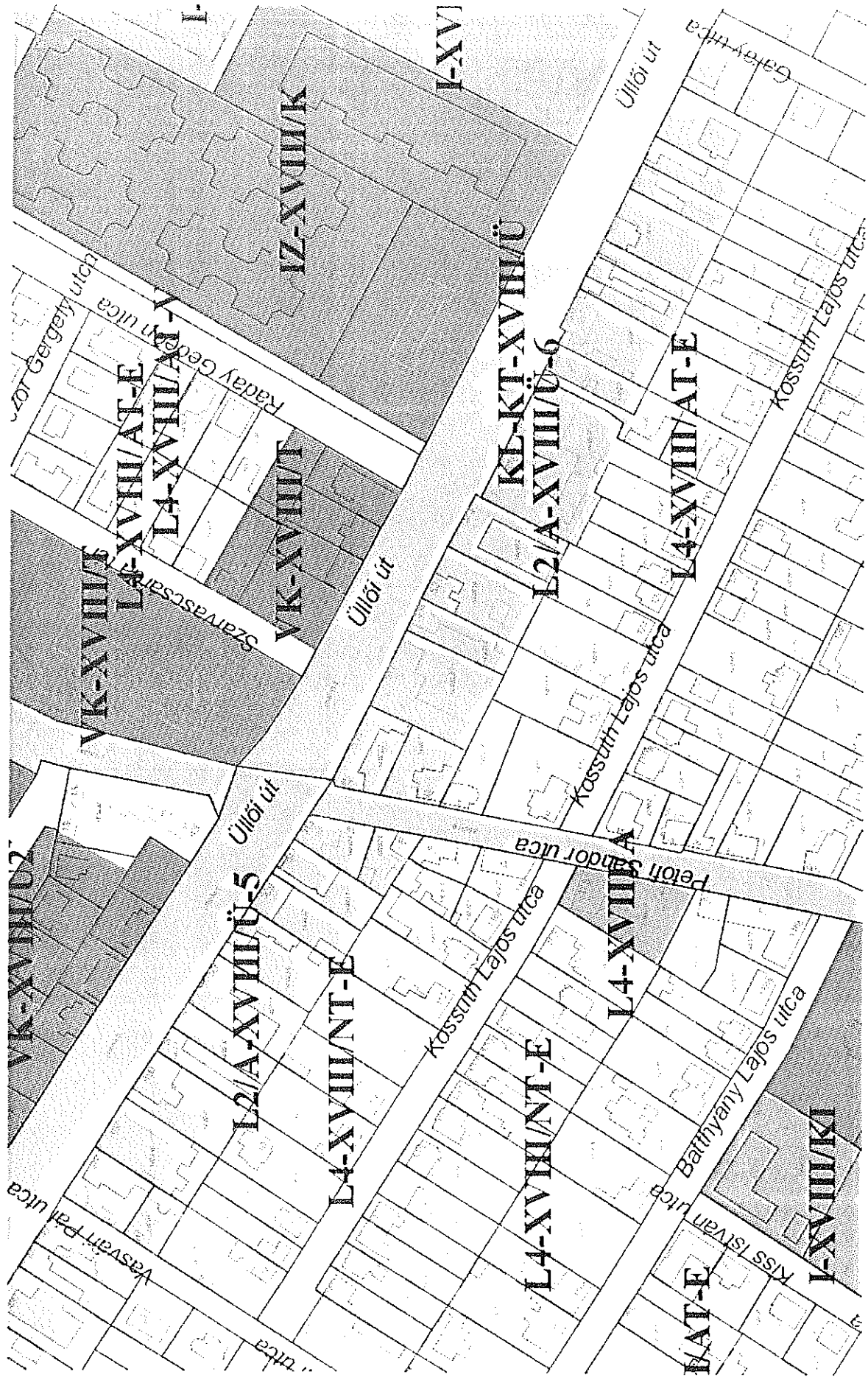
149924

149925

149926

Petőfi Sándor utca

FS



helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.

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

(3)⁹⁰ Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetismódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszintet – utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

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

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

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

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

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9)⁹¹ -

(10)⁹² Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

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

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

c)⁹³ az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

d)⁹⁴ a hátsókert legkisebb értéke: 12,5 m.

(11)⁹⁵ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	zártorú	75%	65%	9,0 m	12,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

(12)⁹⁶ Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.

32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet

(1)⁹⁷ Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.

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

(3)⁹⁸ Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetismódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszintet – utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

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

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

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

⁹⁰ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

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

⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

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

⁹³ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

⁹⁴ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

⁹⁵ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

⁹⁶ Beiktatta az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

⁹⁷ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

⁹⁸ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

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

— 99 —

(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)⁹⁹ -

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

(11)¹⁰⁰ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

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

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

c)¹⁰¹ az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

d)¹⁰² a hátsókert mérete: 12,5 m.

(12)¹⁰³ 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	12,5 m	25%	2,0 m ² /m ²

(13)¹⁰⁴ Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.

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)¹⁰⁵ -

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

(10)¹⁰⁶ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

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

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

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

d) a hátsókert mérete: 9,0 m

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

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

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁰⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰¹ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

¹⁰² Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

¹⁰³ Módosította az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

¹⁰⁴ Beiktatta az 5/2021. (II.24.) rendelet, hatályos: 2021. február 25-től

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁰⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től