

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal		
IKT.DÁT.: 2019.06.18.		
IKT.SZÁM: 14/285-3/2019		MELL. DB.
ELŐADÓ: P.2S	ELŐSZÁM:	IRAT. H.

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



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

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

Budapest, 2019. június 06.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értékecslése

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

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019. 06. 06-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

Helyrajzi szám: 153115

- Az ingatlan megnevezése: társasház
- Tulajdonos: Társasház tulajdon, a tulajdonosokat a 153115/0/A/1-7 hrsz-ú külön lapok tartalmazzák.
- Teher: Vezetékjog 11 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Végrehajtási jog 2.922.062 Ft főkövetelés és járuléka erejéig. Jogosult: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Széljegy: Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, Főv. Csatornázási Művek Zrt.

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/1

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/2

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/3

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/4

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/5

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/6

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

Helyrajzi szám: 153115/0/A/7

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

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

3. Megbízó:

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

4. A megbízás tárgya:

Természetben a Budapest XVIII., Felsőcsatári út 81. szám alatt elhelyezkedő 1093 m² kiterjedésű telek 2018.10.03-án kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe az ingatlanon elhelyezkedő 212 m² hasznos alapterületű, jelentős felújításra és korszerűsítésre szoruló épület értékét, a forgalmi érték kizárólag a földterület értékére korlátozódik.

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

5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:

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

6. Az épület életkora, a beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgyát egy, a múlt század első felében épült épület alkotja, melyben 7 db lakást alakítottak ki összesen 212 m² hasznos alapterülettel. Az épület üres, a lakások többsége nem volt megközelíthető, bejáratai OSB lapokkal le vannak zárva. Az épületen a karbantartás hiánya tükröződik.

7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

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

8. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

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

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

9. Az ingatlan fekvése:

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

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

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

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

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

- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén, a repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés).
- Az ingatlanra a gáz nincs bevezetve.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A telken összegyűlt nagy mennyiségű szemét az ott élő lakóközösség viselkedését minősíti (az együttélés szabályait nem tartják be), ami miatt az ingatlan értékesítése nehézkes.

12. Általános értéknövelő tényezők:

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

13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Jellemzői	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Erzsébettelep, Gyömrői út 88	I-XVIII/KI	Víz, villany telken belül. Kiválóan alkalmas vállalkozás, telephely létesítésére. 3 utca által határolt tehermentes ingatlan. Gyömrői úti utcafront: 69 m.	4817	39500
Erzsébettelep	Vegyes besorolású terület	Fejlesztési terület, két részre bontható, egyik részére lakások (35% beépíthető), másik részére iroda, szálloda, egyéb szolgáltató egység építhető (45% beépíthető), építmény magasság: 4,5-12 m. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában	28962	25900
Erzsébettelep	Lakóövezeti terület	Lakások építésére alkalmas építési telek. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m ² 45% beépíthető, építmény magasság: 4,5-12 m. Víz, gáz, villany, csatorna az utcában.	18525	28000
Ferihegy	lakóövezeti terület	Összközműves telek, 35% beépíthető, 3 utcafront, 100 m ² bontandó épület.	874	49100
Bélatelep	Lakóövezeti terület	A telken egy garázs áll elektromos garázskapuval, fűtő kút, öntözőrendszer, viakolossal kiépített járda Víz,	680	47100

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

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2019. június hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, valamint a rajta elhelyezkedő szanálásra váró felépítményre is.
- A forgalmi érték megállapításánál kizárólag a telek értékét vettünk figyelembe jelenlegi, lomokkal terhelt állapotában.
- Az ingatlan értékesítése előtt javasolt a társasház megszüntetése.

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


A lakóépület forgalmi értéke:
 A lakóépület szanálásra ítélt, értéket nem képvisel.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
 30.923.000 Ft, azaz
 Harmincmillió-kilencszázhuszonháromezer forint**

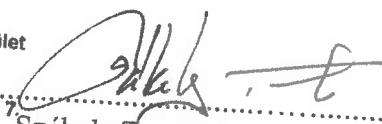
14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2019. június 06.


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

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 1181 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 290-3185
 13.


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

A fénykép felvételek 2018. októberében készültek:



Romos épület





Rendezetlen, szeméttel terhelt udvar





Padlástér

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/271347/2019

2019.06.06

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 153115 helyrajzi szám

1193 BUDAPEST XVIII.KER. Felsőcsatári út 81.

Szélgjegy: 100761/ 2019.05.09

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

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	ter. kat.jöv.		előzetes ter. kat.jöv.	
			k.fill.	ter.	k.fill.	ter.
- Kivett lakóház, udvar, garázs	0	1093	0,00			

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

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

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/97.01.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

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

III.RÉSZ

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

Vezetékjog

VMB-247/2012, 11 m2 területre, 7103/598/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

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

Végrehajtási jog 2 922 062 FT, azaz kétmillió-kilencszázhuszonegyszer-hatvankettő FT
főkövetelés és járulékaikra terjedő.

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

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.

cím : 1097 BUDAPEST VIII.KER. Asztalos Sándor utca 4.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424458/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/1 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felzöczatári út 81. ajtó:1.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

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

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I.I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. 01161 út 400.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424423/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/2 helyrajzi szám

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

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellekhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.
jogcím: eredeti felvétel
jegállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Ullői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424424/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/3 helyrajzi szám

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

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	28	1 0	28/212	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONLAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424427/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/4 helyrajzi szám

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

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	28/212	magán

Bejegyző határozat: 153321/2/2009/09.08.07

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellekhelyiségek.

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: adásvétel

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/424429/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/5 helyrajzi szám

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

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	27/212	önkormányzat

Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145652/1/1998/98.07.02
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 223456/1998/1998.11.20.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/424434/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153115/0/A/6 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felzöcsutári út 81. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat" után

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	28/212	önkormányzat
Bejegyző határozat: 145652/1/1998/1997.01.30				

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

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

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/424438/2018

2018.09.05

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 153115/0/A/7 helyrajzi szám

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

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakás	28	1 0	28/212	önkormányzat
-------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 112340/1/2015/15.05.04

1. bejegyző határozat: 145652/1/1999/99.07.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: vétel

utalás: II /7-8.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

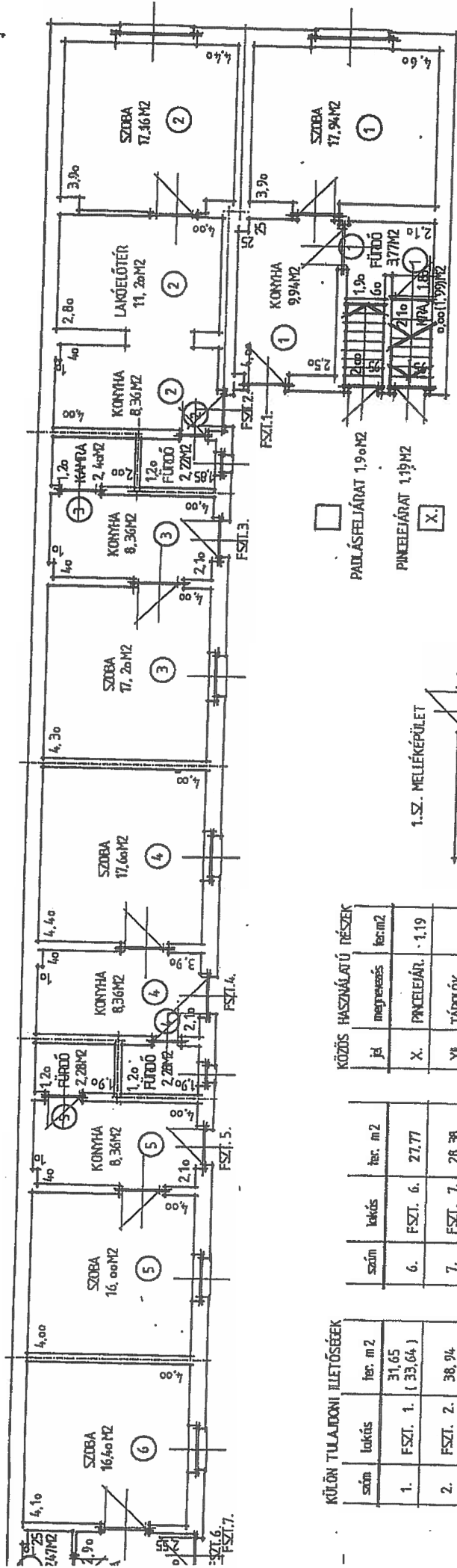
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉEK

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

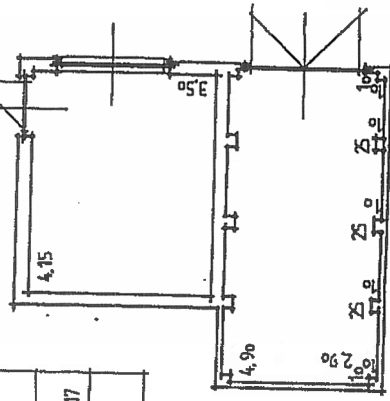
KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

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

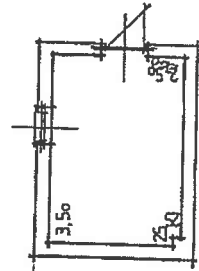
KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

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

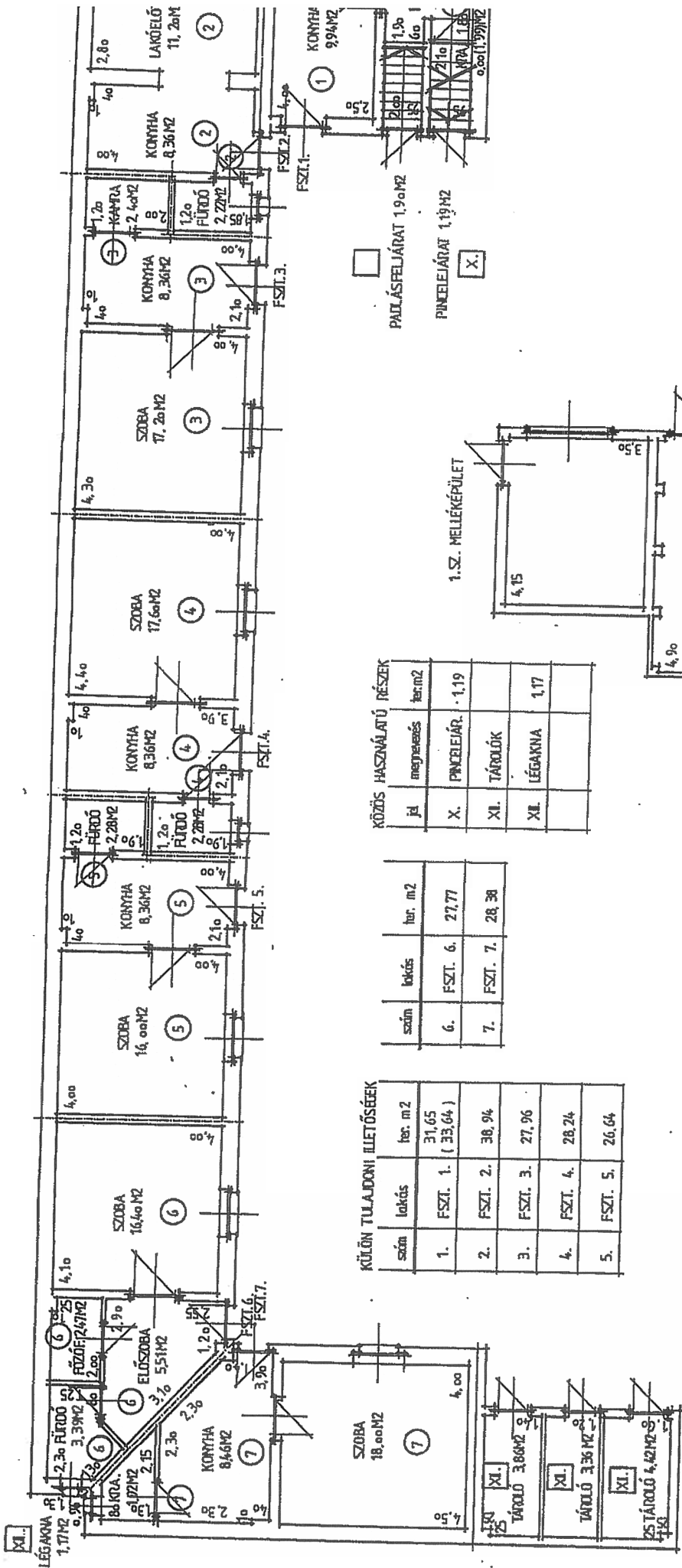
1. SZ. MELLÉKÉPÜLET



2. SZ. MELLÉKÉPÜLET



BUDAPEST XVIII., FELSŐCSATÁRI ÚT 81. LANDÉPÜLET ALAPTEPÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASÁGZÁSTÁSHOZ		2.
FELMÉRŐ FRESCHL A.	RAJZOLÓ FRESCHL A.	HRSZ. M15 100
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ		153 115.
1995. AUG. [Signature]		



KÖZÖS HASZNÁLATÚ RÉSZEK

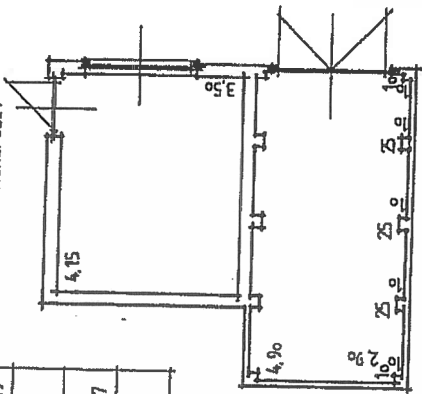
jel	megnevezés	ter.m2
X.	PINCIEJÁR.	1,19
XI.	TÁROLÓK	
XII.	LÉGAKNA	1,17

szám	lakás	ter. m2
6.	FSZT. 6.	27,77
7.	FSZT. 7.	28,38

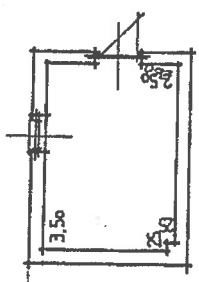
KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

szám	lakás	ter. m2
1.	FSZT. 1.	31,65 (33,64)
2.	FSZT. 2.	38,94
3.	FSZT. 3.	27,96
4.	FSZT. 4.	28,24
5.	FSZT. 5.	26,64

1. SZ. MELLÉKÉPÜLET



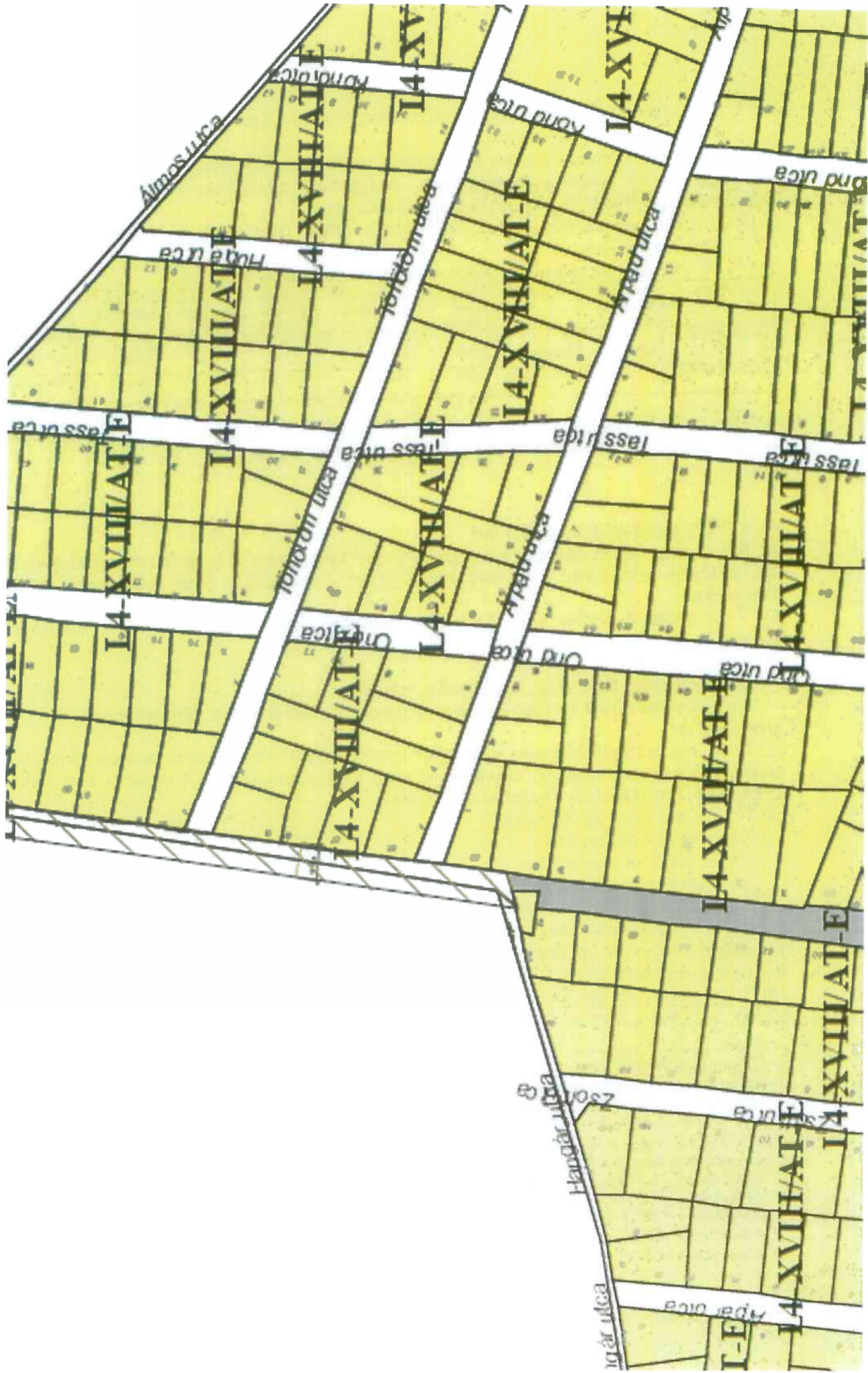
2. SZ. MELLÉKÉPÜLET



BUDAPEST XVIII., FELSŐCSATAI
LAKÓÉPÜLET ALAPTEJERÜLET FEMÉRÉSE TÁRSASÁGA:

FÖLDSZINTI ALAPRAZ

FEMÉRŐ	RAJZOLÓ	HRSZ
FRESCHL A.	FRESCHL A.	
<i>Fredl Dör</i>	<i>Fredl Dör</i>	153



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

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

(4)¹⁵⁴ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁵⁵ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{156, 157} Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

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

*Az Üllői út menti teleksor esetén

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

(8)¹⁵⁸

44. §¹⁵⁹ L4-XVIII/AT-E építési övezet

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

(2)¹⁶⁰ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

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

helyezhető el.”

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

(4)¹⁶¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹⁶² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹⁶³ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7)¹⁶⁴ A (6) bekezdés szerinti * kivevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

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

(2)¹⁶⁵ Az építési hely meghatározása:

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

(3)¹⁶⁶ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

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

45/A. §¹⁶⁷ L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

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

(2) Az építési hely meghatározása:

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

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

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

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁶⁸ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

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

47. § L4-XVIII/AT-V

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

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

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

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

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

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

