BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

# JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület, Ófalu, Frangepán utca 9. szám (hrsz. 210044)
alatti lakóingatlan önkormányzati megvásárlására

Készítette: **Trefán László**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottsággal

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20.19 évi ....119.....sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2019.06.27.....

Az előterjesztés leadva:
2019. június 26.

Testületi ülés időpontja:
2019. június 27.

Dr. Szeles Gábor

Digitálisan aláírta: Dr. Szeles Gábor
DN: c=HU, l=Budapest, o=Budapest Főváros XXI. Ker. Csepeli Polgármesteri Hivatal, cn=Dr. Szeles Gábor, givenName=Gábor, sn=Dr. Szeles, email=szeles.g@budapest21.hu, serialNumber=1.3.6.1.4.1.21528.2.2.2.5302, title=jegyző
Dátum: 2019.06.26 16:44:49 +02'00'

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Csepel Ófalu városrész lakóövezet besorolása a közelmúltban gksz-2/K-L-ra változott. A helyi piaci benchmark adatok alapján megállapítható, hogy az átsorolással érintett ingatlanok értéke a közeli ipari övezetben meglévő telek, és felépítményes ingatlanok értékével közel azonosak.
Az Önkormányzat ezt az általános helyi problémát felismerve döntött arról, hogy az „Ófalu Revitalizációs Program" keretében felvállalja ezt a hosszadalmas, és számos ingatlanszakmai, valamint szociális nehézséget rejtő feladatot, és tervszerűen, egységes szakmai irányelvek mentén elősegíti az ingatlanok piacra kerülését.

Mindezzel az Önkormányzat – az ófalui ingatlanpiac pezsdülésén kívül – azt is célul tűzte ki, hogy a helyi, többnyire halmozottan hátrányos helyzetű lakosok, az ingatlanjaikért kapott vételárból jobb, komfortosabb csepeli lakhatási körülmények közé kerüljenek.

A tervek szerint a Program első, 2019-es pilot szakaszában 3-5 darab, szociálisan rászoruló, az Önkormányzattal együttműködést vállaló helyi tulajdonosnak lesz módja arra, hogy értékbecsléssel alátámasztott piaci értéken értékesítse ingatlanát az Önkormányzatnak. Ezt előkészítendő a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft., valamint a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársai többszöri bejárást tartottak a területen, tárgyalást folytattak az ingatlanok tulajdonosaival, illetve felmérték és jogi-, műszaki-, valamint ingatlanszakmai oldalról előminősítették az elviekben megfelelő ingatlanok egy részét.

E munka során elsőként a Frangepán utca 9. szám (hrsz. 210044) alatti telek és lakóingatlan esetében biztosított egyidejűleg az eladói szándék, a permentesség, valamint a jogtiszta tulajdoni háttér.
A tárgyalás során az ingatlan tulajdonosa elfogadta a megrendelt, független szakértői ingatlan értékbecslésben szereplő bruttó 27.200.000 forintos piaci értéket, így a felek által kialkudott vételár azonos az ingatlan jelenlegi piaci értékével.

Javaslom, hogy a Budapest XXI. Kerület, Frangepán utca 9. szám alatti 533 m2 alapterületű művelési ág alól kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlanon lévő összkomfortos 58 illetve 62 m2 alapterületű épületek (hrsz. 210044) tulajdonosának bruttó 27.200.000 forintos eladói ajánlatát az Önkormányzat fogadja el, és kössön az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vételére adásvételi szerződést. Továbbá javaslom, hogy a vételár a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartalékából kerüljön elkülönítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatomat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2019. június „26.".

**Borbély Lénárd**
polgármester

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Tulajdoni lap
3. sz. melléklet: Ingatlanpiaci értékbecslés

**Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XXI. Kerület, Frangepán utca 9. szám alatti ingatlan (hrsz. 210044) tulajdonosának eladói árajánlatát 1/1 arányú, azaz kizárólagos, tehermentes tulajdonszerzés céljából bruttó 27.200.000 Ft összegben elfogadja, és a közölt áron megvásárolja az ingatlant.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése szerint, a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartaléka terhére biztosítsa a szükséges fedezetet.

Továbbá a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő további költségeket a 2019. évi költségvetés önkormányzati igazgatás feladaton tervezett forrásból terhére biztosítsa, egyúttal felhatalmazza az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére az ingatlan tulajdonosával.

A Képviselő-testület felkéri a Csepel Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t, hogy gondoskodjon az ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről, és az Önkormányzat, mint új tulajdonos földhivatali bejegyzéséről.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant forgalomképes üzleti vagyonná minősíti, és a tulajdonszerzés után a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. kezelésébe adja.

| | |
|---|---|
| **Határidő:** | 2019. december 31. |
| **Felelős:** | Borbély Lénárd, polgármester |
| **Végrehajtás előkészítéséért felelős:** | Szeder Istvánné<br>városgazdálkodási ágazatvezető<br>Trefán László, vezérigazgató<br>Csepeli Városgazda Közhasznú<br>Nonprofit Zrt. |

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

1. sz. melléklet

**EGYEZTETŐ LAP**

a Budapest, XXI. kerület, Frangepán utca 9. szám alatti lakóingatlan (hrsz. 210044) alatti lakóingatlan vételi ajánlatának elfogadására, és a lakás megvásárlására

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2019. június 26.

**dr. Vincze Anikó**
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2019. június 26.

**Szeder Istvánné**
városgazdálkodási ágazatvezető

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Ne

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

Oldal:

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/300575/2019

2019.06.25

BUDAPEST XXI.KER. Szektor : 61

Belterület 210044 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Frangepán utca 9.

**I.RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 532 (m2) törlő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | osztály<br>ter. k.<br>ha m2 |
|---|---|---|---|---|
| - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 0 | 533 | 0.00 | |

**II.RÉSZ**

12. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 95544/1/1997/97.05.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 219493/1996/1996.12.19
törlő határozat: 95544/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Földi Mária
a.név :
cím :

13. tulajdoni hányad: 4/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 33829/1997/1997.01.09
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Szücs Mária
a.név :
cím :

14. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 95544/1/1997/97.05.08
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : László István
szül. :
a.név :
cím :

15. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 95544/1/1997/97.05.08
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : László Istvánné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Ne

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

Oldal:

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/300575/2019

2019.06.25

BUDAPEST XXI.KER. Szektor : 6

Belterület 210044 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról**

**II.RÉSZ**

16. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 98831/1/1997/97.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kocsi István
szül. :
a.név :
cím :

17. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 98831/1/1997/97.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kocsiné Ádány Szilvia
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

**III.RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
s tulajdoni lap
izonyító erővel nem rendel

# Budapest, XXI. ker. Frangepán u. 9. szám alatti

# Ingatlan

# Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

# Összefoglaló adatlap

| | | | |
|---|---|---|---|
| Megbízás kelte: | 2019.05.21. | Szemle időpontja: | 2019.05.24. |
| Értékbecslő társaság: | EXADUS Bt. /I-G/14/2010 | Szemlét végezte: | Tóth Ferenc / EXADUS Bt. |
| Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | 009250 | Értékbecslő: | Tóth Ferenc IVÉK-17/2010 |
| | | Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: | 009026 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cím: | **1211 Budapest, Frangepán u. 9.** | Megrendelő: | Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. |
| Hrsz. | 210044 | Címe: | 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64 |
| Település rangja: | főváros | | |
| Település lakosainak száma: | 1 752 704 | Tulajdonos: | Kocsi István és neje |
| | | Címe: | 1211 Budapest, Frangepán u. 9. |

Ingatlan jellemzői

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ingatlan fajtája: | Lakóház | | |
| Építés éve: | 1950-es évek, de pontos időpont nem ismert | Ingatlan típusa | Lakóház melléképülettel |
| Vizsgált tulajdoni hányad: | Ingatlan 1/1 aránya | Telek mérete a tulajdoni lapon: | 533,00 m2 |
| Fekvése: | Belterület | Lakóház mérete: | 62,58 m2 |
| Megközelítése: | Közepes | Lakóházban lakórész mérete: | 62,58 m2 |
| Közterület minősége: | Földút | Lakóházban egyéb részek mérete: | 0,00 m2 |
| Építési mód: | Hagyományos | Komfort fokozat: | összkomfortos |
| Kialakítás: | Közepesnél jobb | Térképkivonaton feltüntetett melléképületek mérete: | 14,58 m2 |
| Alaprajz: | Átlagos | | |
| Építési állapot: | Közepesnél jobb | Térképkivonaton fel nem tüntetett melléképületek mérete: | 39,03 m2 |
| Értékesíthetőség: | Kínálati túlsúly | Értékelő feladata: | Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából. |

| | |
|---|---|
| **Ingatlan forgalmi értéke:** | **27 200 000 Ft** |

Budapest, 2019.05.27.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

**Előzmények**

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1211 Budapest, Frangepán u. 9. szám alatti 210044 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

**Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2019. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódtunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2019.05.21.
- Térképkivonat 2019.05.21.

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

**Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon,

vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.

- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlehajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése BOSCH PLR 50-es típusú lézeres készülékkel történt.

Az értékelés időpontja 2019. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

## INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

| | |
|---|---|
| Az ingatlan valós címe: | 1211 Budapest, Frangepán u. 9. |
| Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe: | 1211 Budapest, Frangepán u. 9. |
| Ingatlan hrsz. és megnevezése: | 210044 hrsz.<br>Lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Ingatlan mérete a tulajdoni lapon: | 533 m2 |
| Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk: | Kocsi István<br>1/2-ed tulajdoni hányad<br><br>Kocsiné Ádány Szilvia<br>1/2-ed tulajdoni hányad |
| Ingatlanon bejegyzett széljegyek | Bejegyzést nem tartalmaz |
| Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek | Bejegyzést nem tartalmaz |
| Tulajdoni lap dátuma: | 2019.05.21. |
| Térképkivonat dátuma: | 2019.05.21. |
| Helyszíni szemle dátuma: | 2019.05.24. |
| Település közigazgatási rangja | Főváros |
| Település lakosainak száma: | 1 752 704 fő (2018 KSH adat) |
| Település leírása és megközelítése Magyarországon: | Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik. |
| Ingatlan megközelítése a településen: | Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Frangepán utcában helyezkedik el. |
| Városrész: | Ófalu |
| Közlekedési eszközök: | Autó, busz |
| Hasznosítás jelenlegi formája | Lakóház melléképületekkel |
| Környezetszennyezés: | Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudtunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról. |
| Közművek: | Víz : kiépített vezetékes vízhálózat<br>Áram: kiépített hálózat, önálló mérő<br>Gáz földgáz<br>Csatorna nincs |

## Lakóház bemutatása

| | |
|---|---|
| Az épület becsült építési éve: | 1950-es évek, de pontos időpont nem ismert |
| Alapozás, szigetelés: | Tégla alap, bitumenes szigetelés |
| Felmenő falazat: | Tégla falazat |
| Födémek: | Fa gerendás |
| Tetőszerkezet, héjalás: | Faszerkezete, cserépfedés |
| Külső felületek: | Hőszigetelt nemesvakolat |
| Belső felületek: | Festett, burkolt felület |
| Nyílászáró szerkezetek: | Műanyag ablak hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel<br>Fa bejárati ajtó<br>Fa belső ajtók |
| Padlóburkolatok: | Kerámia, szőnyegpadló, laminált parketta |

| | | |
|---|---|---|
| Közművesítettség: | Víz, villany, gáz, csatorna | |
| Fűtési rendszer: | Gázcirkó kazán, radiátor, gázkonvektor, cserépkályha | |
| Használati melegvíz | Gázcirkó kazán | |
| Hűtés: | Nincs | |
| Riasztó: | Nincs | |
| Közművek: | Víz : | kiépített vezetékes vízhálózat |
| | Áram: | kiépített hálózat |
| | Gáz | földgáz |
| | Csatorna | kiépített csatorna hálózat |

## 1. számú melléképület bemutatása

| | | |
|---|---|---|
| Az épület becsült építési éve: | 1950-es évek, de pontos időpont nem ismert | |
| Alapozás, szigetelés: | Tégla alap, bitumenes szigetelés | |
| Felmenő falazat: | Tégla falazat | |
| Födémek: | Nincs | |
| Tetőszerkezet, héjalás: | Faszerkezete, hullámpalafedés | |
| Külső felületek: | Vakolt, festett. tégla | |
| Belső felületek: | Festett felület | |
| Nyílászáró szerkezetek: | Fa bejárati ajtó | |
| Padlóburkolatok: | Beton | |
| Fűtési rendszer: | Nincs | |
| Használati melegvíz | Nincs | |
| Hűtés: | Nincs | |
| Riasztó: | Nincs | |
| Közművek: | Víz : | nincs |
| | Áram: | villany |
| | Gáz | kiépített hálózat |
| | Csatorna | nincs |

## 2. számú melléképület bemutatása

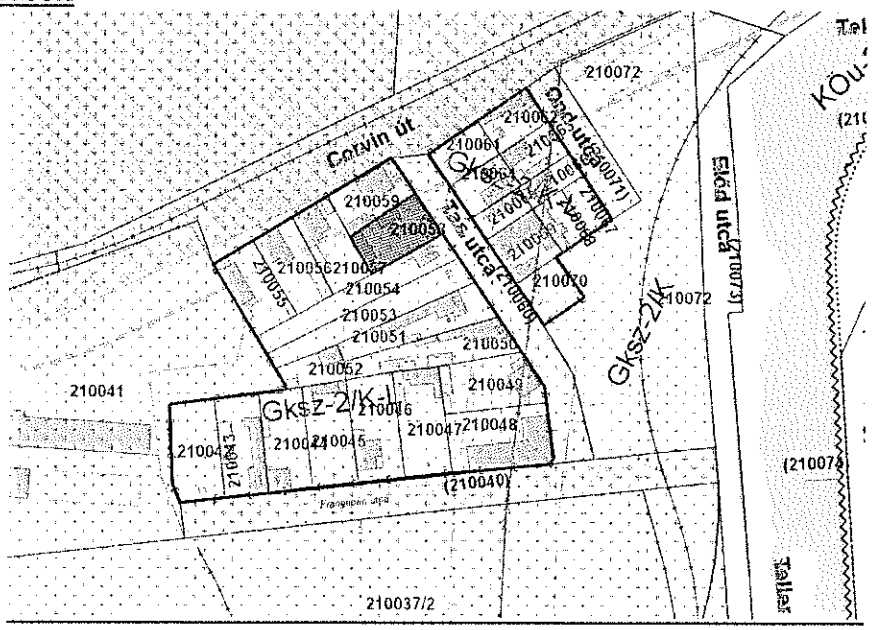
| | | |
|---|---|---|
| Az épület becsült építési éve: | Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1990-es években után, de pontos időpont nem ismert | |
| Alapozás, szigetelés: | Vb. alap | |
| Felmenő falazat: | Faváz | |
| Födémek: | Nincs | |
| Tetőszerkezet, héjalás: | Faszerkezet, hullámpala | |
| Külső felületek: | Fa | |
| Belső felületek: | Fa | |
| Nyílászáró szerkezetek: | Nincs | |
| Padlóburkolatok: | Beton | |
| Fűtési rendszer: | Nincs | |
| Használati melegvíz | Nincs | |
| Hűtés: | Nincs | |
| Riasztó: | Nincs | |
| Közművek: | Víz : | nincs |
| | Áram: | nincs |
| | Gáz | nincs |

Csatorna nincs

Rövid szöveges értékelés:

Az ingatlan Budapest XXI. kerületében, a Frangepán utcában helyezkedik el. Környezetében családi házak, ipartelepek található. Az utca földes. Környékbeli utcákon jelentős illegális hulladék van elhelyezve illetve társadalmilag hátrányos helyzetben élők élnek. A telek téglalap alakú, amelyen oldalhatáros beépítéssel egy lakóház, valamint két melléképület, melyből egyiknek egy része van csak feltüntetve a térképkivonaton, a többi rész nincs. A lakóház földszintes. A lakóház helyiségei: előszoba-konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC, beépített terasz / térképkivonaton nincs feltüntetve/, 2 szoba, fél szoba területét el nem éri szobaként használt helyiség. Szobák É-i, D-i, konyha K-i irányba tájoltak. Tégla fal, fa gerendás födém, cserép. Nyílászárók: műanyag ablakok hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel, fa biztonsági bejárati ajtó, fa belső ajtók. Burkolatok: kerámia, szőnyegpadló, laminált parketta. Fűtés: gázcirkó, radiátor, gázkonvektor, cserépkályha, melegvíz: gázcirkó. Ingatlanon végzett munkák: 2015-ben ablakok, 2016-ban bejárati ajtó cseréje, 2017-ben laminált parketta fektetése, konyhai oldalfalak újra csempézése, 2017-18-ban homlokzat hőszigetelése történt. Belső terek jó állapotúak. Mérőóra: víz, villany. Közmű: víz, villany, gáz. Melléképület egy része fel van tüntetve a térképkivonaton. Ebben a részben raktár helyiségek vannak. a térképkivonaton fel nem tüntetett részen fedett szín , illetve fedett beálló található. A kert parkosított.

Övezeti előírások




| | |
|---|---|
| Ingatlan övezeti besorolása: | Gksz-2/K-L |
| Övezethez tartozó előírások: | |
| Megnevezés: | gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület |
| Maximális beépíthetőség föld felett: | 35 % |
| Maximális beépíthetőség föld alatt: | 35 % |
| Szintterületi mutató: | 1,0 |

| | |
|---|---|
| Építménymagasság: | 4,0-7,50 m |
| Minimális zöldterület: | 35 % |
| Ingatlan megfelel-e az övezeti előírásoknak: | övezeti paramétereknek megfelel |
| Műemlékvédelmi előírás van-e: | nincs |

**Komfortfokozat megállapítása**

A komfortfokozatot a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. A törvény 91/A. §. 1. pont, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

*a)* helyiségei;
*b)* közművesítettsége;
*c)* melegvíz-ellátása; és
*d)* fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 2. pontja szerint **Összkomfortos** az a lakás, amely legalább

*a)* 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;
*b)* közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
*c)* melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és
*d)* központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
*e)* WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A hivatkozott törvény alapján a vizsgált lakóház **összkomfortos követelmény** fokozatnak felel meg.

# Helyiségkönyv

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható, illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át. A korrekció meghatározása a szakértő kompetenciájába tartozó kérdés.

| **Megnevezés** | **Alapterület (m2)** | **korrekció** | Redukált alapterület (m2) |
|---|---|---|---|
| **Lakóház** | | | |
| előszoba-konyha | 12,62 | 100% | 12,62 |
| fürdőszoba | 4,09 | 100% | 4,09 |
| WC | 2,27 | 100% | 2,27 |
| szoba | 13,89 | 100% | 13,89 |
| szoba | 13,69 | 100% | 13,69 |
| szoba | 5,44 | 100% | 5,44 |
| beépített terasz | 10,58 | 20% | 2,12 |
| **Összesen** | **62,58** | | **54,12** |
| **Melléképületek** | | | |
| raktár | 9,34 | 70% | 6,54 |
| raktár | 5,24 | 70% | 3,67 |
| **Összesen** | **14,58** | | **10,21** |
| **Melléképület, térképkivonaton fel nem tüntetett része** | | | |
| fedett szín | 13,16 | 50% | 6,58 |
| fedett szín | 6,62 | 20% | 1,32 |
| fedett beálló | 19,25 | 20% | 3,85 |
| **Összesen** | **39,03** | | **11,75** |
| **Épület összesen** | **116,19** | | **76,08** |

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, **az Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen.

A megbízónk kérésére az általános átlagos és a vizsgált ingatlan helyszíni szemlén megismert műszaki állapotra történt érték meghatározás.

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettük: az ingatlan használatbavételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetésszerű használattal igénybevett, átlagosan karbantartott és javított. Az épület és lakás átlagos elhasználódási időtartam alatt az egyes szükségessé váló cserék vagy javítások elvégzésre kerültek.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel több módszerrel határoztuk meg.

**Piaci összehasonlító adatok**
módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. A 2014 év végétől tartó áremelkedési folyamat miatt az ár megállapításhoz a szakértő kínálati adatot is alkalmazott az adásvételi szerződéses adatok mellett.

2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.

3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél

figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:

- Műszaki szempontok
  */műszaki állapot, gépészeti megoldások, stb./*
- Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
- Használati szempontok
  */felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./*
- Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
- Infrastruktúra */közmű ellátottság, egyéb közmű /*
- Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
- Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
- Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
- Hatósági előírások
- Egyéb szempontok

4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.

5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

## PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan környezete
- Épület műszaki állapota
- Felépítmények műszaki állapota
- Térképkivonaton fel-, illetve fel nem tüntetett állapota
- Ingatlanpiac helyzete

# PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

| | *adásvétel* | *adásvétel* | *kínálat* |
|---|---|---|---|
| *Elhelyezkedés* | 1211 Budapest, Táncsics M. u. | 1215 Budapest, Ív u. | 1215 Budapest, Szabótelep |
| *Leírás* | Családi ház | Családi ház | Családi ház |
| *Alapterület redukált:* | 70 | 109 | 90 |
| *Telek mérete:* | 554 | 732 | 444 |
| *Építés éve:* | 1950-es évek | 1960-as évek | 1950-es évek |
| *Felújítás év:* | | | |
| *építési mód:* | hagyományos | hagyományos | hagyományos |
| *minősége* | közepes | közepes | felújított |
| *Ár:* | 20 000 000 Ft | 30 000 000 Ft | 31 500 000 Ft |
| *Idő:* | 2018 | 2018 | 2019 |
| *forrás* | NAV Illetékhivatal | NAV Illetékhivatal | ingatlan.com/28565873 |
| *Fajlagos alapár (Ft/m2)* | 285 714 | 275 229 | 350 000 |
| *Alapterület eltérés* | *92%* | *143%* | *118%* |
| *Telek méret eltérés* | *104%* | *137%* | *83%* |
| *Korrekciók* | | | |
| *kínálat* | 0% | 0% | -10% |
| *eltelt idő ingatlanpiaci hatása* | 15% | 15% | 0% |
| *elhelyezkedés* | -5% | -5% | -5% |
| *alapterület eltérés* | 0% | 0% | 10% |
| *komfort fokozat eltérés* | 0% | 0% | 0% |
| *közműellátottság* | -5% | -5% | -5% |
| *minőségi színvonal* | 25% | 20% | 10% |
| *energia hatékonyság* | 0% | 5% | 0% |
| *telek méret eltérés* | 0% | -3% | 0% |
| *Összes korrekció* | 30% | 27% | 0% |
| *Korrigált fajlagos érték:* | 371 429 | 349 541 | 350 000 |
| *Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)* | 356 990 Ft/m2 | | |
| *Redukált alapterület (m2)* | 76,08 m2 | | |
| *Forgalmi érték (Ft)* | 27 158 368 Ft | | |
| ***Forgalmi érték kerekítve*** | **27 200 000 Ft** | | |

## KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

   A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

   A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
   Az újra-előállítási költség tartalmazza a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezek a költségek a tényleges építési piaci árak alapján lettek meghatározva.
   Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is beleértettük, míg a mobiliákat nem.
   Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

   Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

   A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni: a funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

   A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekció tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

Az avulások mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

## Telek értéke

| | adásvétel | adásvétel | kínálat |
|---|---|---|---|
| Elhelyezkedés | 1212 Budapest, Petőfi u. | 1213 Budapest, Szent I. út | 1215 Budapest, Szabótelep |
| Művelési ág / övezeti bes. | Lakótelek | Lakótelek | Lakótelek, bontandó épülettel |
| Terület m² | 464 | 530 | 502 |
| Tulajdoni hányad | 1 | 1 | 1 |
| Ár /Ft | 13 100 000 | 15 000 000 | 11 500 000 |
| Időpont | 2018 | 2018 | 2019 |
| Forrás | NAV Illetékhivatal | NAV Illetékhivatal | ingatlan.com/29458703) |
| Fajlagos piaci ár (Ft/m2) | 28 233 | 28 302 | 22 908 |
| Kínálati ár | 0% | 0% | -10% |
| Eltelt idő ingatlanpiaci hatása | 15% | 15% | 0% |
| Területi méret | 0% | 0% | 0% |
| Telek alakja, formája | 0% | 0% | 0% |
| Környezet megítélése: | -5% | -5% | -5% |
| Elhelyezkedés: | -15% | -15% | -5% |
| Környezeti szennyezettség | 0% | 0% | 0% |
| Meglévő közművek | -5% | -5% | -5% |
| Kerítettség | 0% | 0% | 0% |
| Hatósági előírások | 0% | 0% | 0% |
| Bontási költség | 0% | -10% | -2% |
| Összes módosítás | -10% | -20% | -27% |
| Módosított alapár | 25 409 | 22 642 | 16 723 |
| *Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)* | 21 591 Ft/m2 | | |
| *Alapterület (m2)* | 533,00 m2 | | |
| *Forgalmi érték (Ft)* | 11 508 198 Ft | | |

## Felépítmény érték

| | **Alapterület** | **Bruttó pótlási költség** | | | **Avulás** | | | **Nettó pótlási költség** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | készültségi fok | fizikai | Funkciónális | Környezeti | |
| | ( m² ) | ( Ft / m² ) | ( Ft ) | (%) | ( % ) | ( % ) | ( % ) | ( Ft ) |
| Lakóház | 62,58 | 350 000 | 21 903 000 | 100 | 20 | 10 | 13 | 13 720 039 |
| Melléképület | 14,58 | 120 000 | 1 749 600 | 100 | 40 | 10 | 13 | 821 962 |
| Térképkivonaton fel nem tüntetett melléképületek | 39,03 | 50 000 | 1 951 500 | 100 | 40 | 10 | 13 | 916 815 |
| **Épület összesen** | | | 25 604 100 | | | | | 15 458 816 |
| **Ingatlan mindösszesen:** | | | | | | | | 27 227 889 |
| **Ingatlan értéke kerekítve** | | | | | | | | **27 200 000** |

## Az ingatlan értékének egyeztetése

| | |
|---|---|
| Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint | 27 200 000,- Ft |
| A módszer súlyozása | 100 % |
| Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint | Nem alkalmazott módszer |
| A módszer súlyozása | 0 % |
| Az ingatlan értéke költségalapú megközelítés szerint | 27 200 000,- Ft |
| A módszer súlyozása | 0 % |
| Az ingatlan egyeztetett értéke | 27 200 000,- Ft |
| **Ingatlan forgalmi értéke kerekítve** | **27 200 000,- Ft** |

## Becsült forgalmi értéken belüli megoszlások

| | |
|---|---|
| Telek érték | 11 500 000,- Ft |
| Felépítmények értéke | 15 700 000,- Ft |
| **Összesen** | **27 200 000,- Ft** |

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

# Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Alaprajz

Egyéb dokumentumok

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem

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



**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/242051/2019

2019.05.21

BUDAPEST XXI.KER. Szektor : 61

Belterület 210044 helyrajzi szám

1211 BUDAPEST XXI.KER. Frangepán utca 9.

**I.RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 532 (m2) törlő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | osztály ter. k. (ha m2) |
|---|---|---|---|---|
| - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 0 | 533 | | 0.00 |

**II.RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 95544/1/1997/97.05.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 219493/1996/1996.12.19
törlő határozat: 95544/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Földi Mária
a.név :
cím :

2. tulajdoni hányad: 4/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 33829/1997/1997.01.09
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Szücs Mária
a.név :
cím :

3. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 95544/1/1997/97.05.08
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : László István
szül. :
a.név :
cím :

4. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 98831/1/1997/97.05.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 95544/1/1997/97.05.08
törlő határozat: 98831/1/1997.

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : László Istvánné
sz.név:
szül.
a.név :
cím :

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 Ne

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

Oldal:

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/242051/2019

2019.05.21

BUDAPEST XXI.KER. Szektor : 61

Belterület 210044 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról**

**II. RÉSZ**

16. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 98831/1/1997/97.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kocsi István
szül. :
a.név :
cím :

17. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 98831/1/1997/97.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kocsiné Ádány Szilvia
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
s tulajdoni lap
izonyító erővel nem rendel

Google Frangepán u. 9

Térképadatok © Google, 2019. 50 m

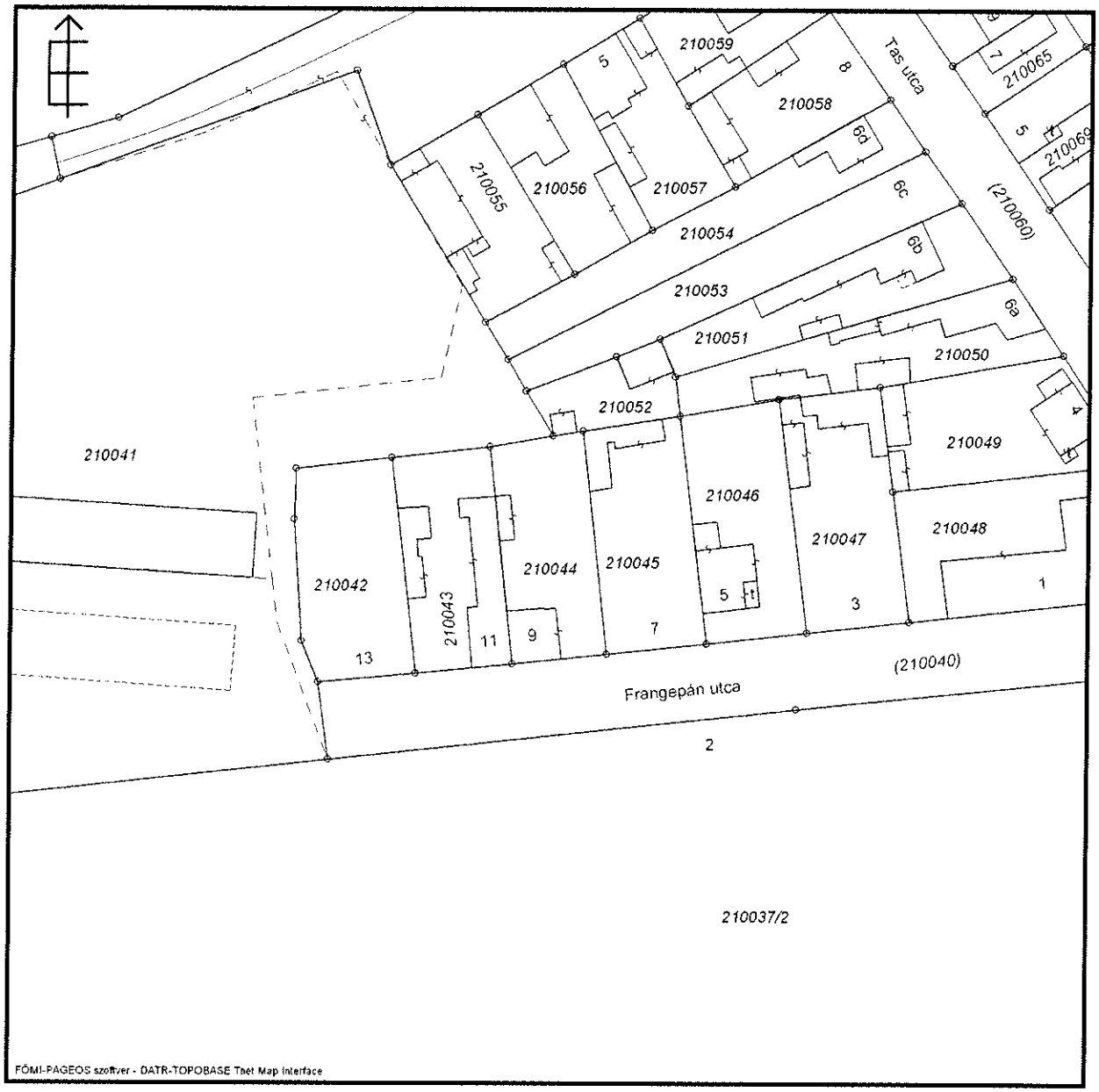
Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

# E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.21 14:04:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210044 Megrendelés szám: 9000/6822/2019

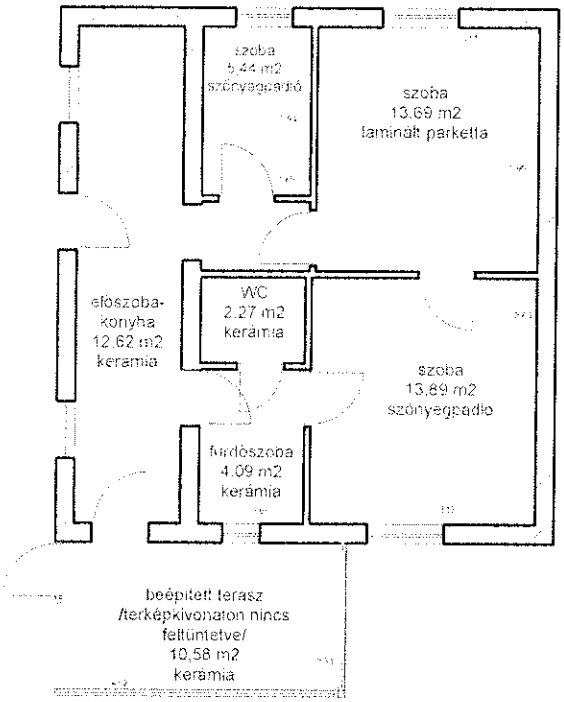
Méretarány: 1 : 1000



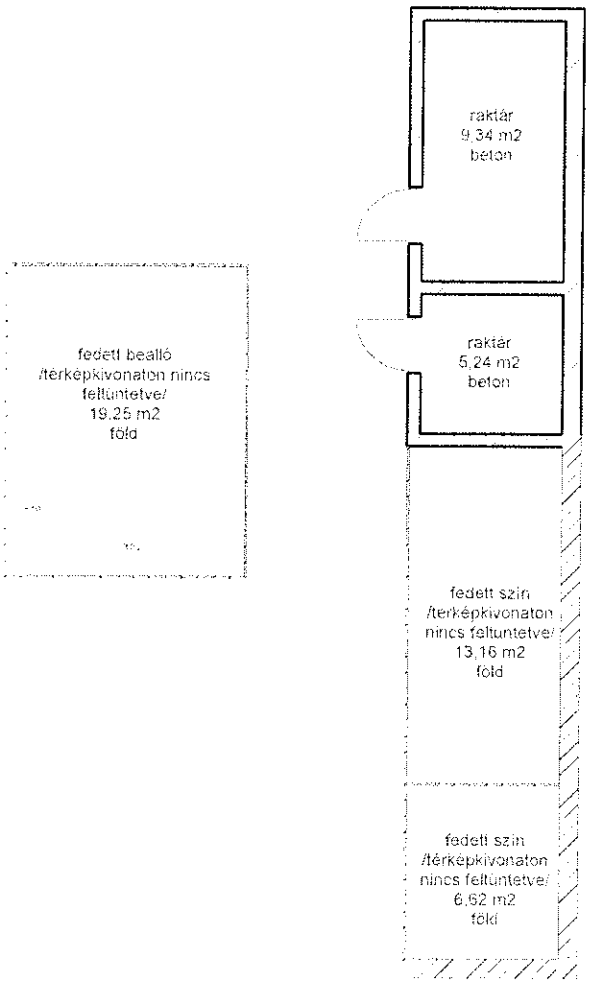

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

# Budapest, XXI. ker. Frangepán u. 9.

## lakóház




## melléképületek



# Telek adatlap

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata**

**Helyrajzi szám: 210044** **Cím: 1211 Budapest XXI. kerület,, Frangepán utca 9.** **Fekvés: Belterulet**

## Építési szabályozás (Szabályozási elemtípus)

## Övezet: Gksz-2/K-L - Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

( 533 m2 )

Beépítési mód: szabadon álló

Kialakítandó legkisebb telekterület: 1000 m2

Telek legkisebb szélessége: 20 m

Legnagyobb szintterületi mutató: 1

Szintterületi mutató (parkolási): -

Beépítettség megeng. legn. mértéke: 35 %

Legnagyobb terepszint alatti beép.: 35 %

Zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

Megeng. legkisebb épület magasság: 4 m

Megeng legnagyobb épület magasság: 7,5 m

Építmény legn. homl.magassága:

Egyéb:

## Egyéb szabályozás

Átalakuló intézmény(MEGHATÁROZÓ TÉRKÉP)

Ipari, gazdasági terület(MEGHATÁROZÓ TÉRKÉP)

## Telekhez tartozó jogszabályok

1. telekrész: (533 m2)

## 24 / 2018 (X .26.) Csepel Építési Szabályzat

1.§(1) 1.§(2) 1.§(3) 1.§(4) 1.§(5) 1.§(6) 2.§(1)-1. 2.§(1)-2. 8.§(4) 9.§(1) 9.§(2) 9.§(3) 9.§(4) 9.§(5) 9.§(6) 9.§(7) 9.§(9) 10.§(1) 11.§(1) 11.§(2) 11.§(3) 12.§(1) 12.§(2) 12.§(3) 13.§(2) 13.§(3) 13.§(4) 13.§(5) 13.§(6) 13.§(7) 13.§(8) 14.§(1) 14.§(2) 14.§(3) 15.§(1) 16.§(1) 16.§(2) 16.§(3) 16.§(4) 16.§(5) 16.§(6) 16.§(7) 16.§(8) 17.§(1) 17.§(2) 17.§(4) 18.§(1) 18.§(2) 18.§(3) 18.§(4) 19.§(1) 19.§(2) 20.§(1) 20.§(2) 20.§(3) 20.§(4) 20.§(5) 20.§(6) 20.§(7) 20.§(8) 21.§(1) 21.§(2) 24.§(1) 24.§(2) 24.§(5) 24.§(6) 24.§(7) 26.§(1) 29.§(1) 29.§(2) 29.§(3) 29.§(4) 29.§(5) 31.§(1) 31.§(2) 31.§(3) 31.§(4) 31.§(5) 31.§(6) 31.§(7) 32.§(1) 32.§(2) 47.§(1) 47.§(2) 47.§(3) 47.§(4) 47.§(5) 47.§(6) 47.§(7) 49.§(1) 49.§(2) 49.§(3) 98.§(2) 98.§(4)

## Teljes jogszabály jegyzék

## 24 / 2018 (X .26.) Csepel Építési Szabályzat

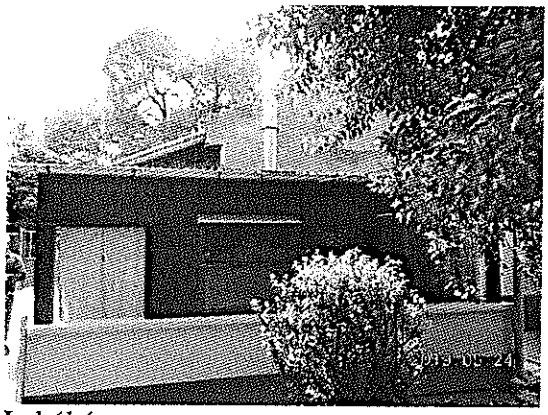
### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§(1) Jelen Csepel Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: CSÉSZ) hatálya Budapest Főváros XXI. kerület közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével (a továbbiakban: terület).

1.§(2) A CSÉSZ hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre, a DÉSZ hatályba lépéséig az érintett területen Budapest XXI.

Budapest, XXI. ker. Frangepán u. 9. (210044 hrsz.)

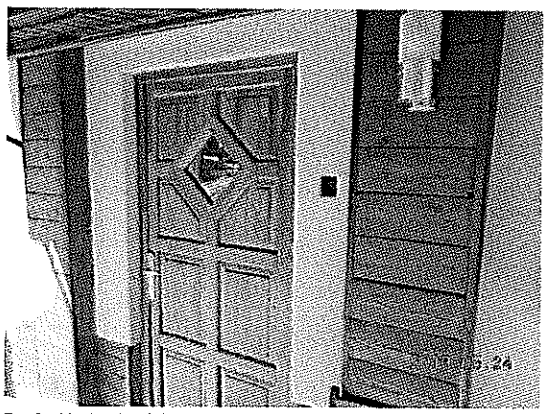
Lakóház


Lakóház

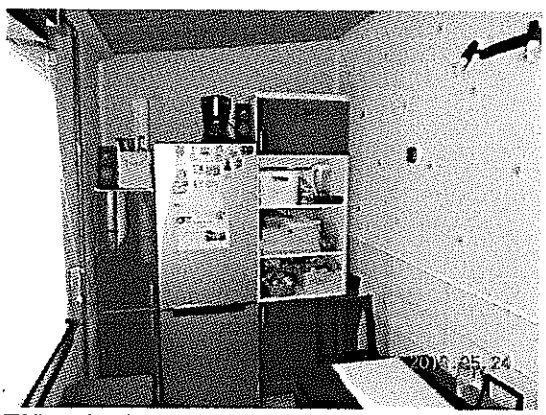
Lakóház

Kert

Lakóház


Lakóház bejárata

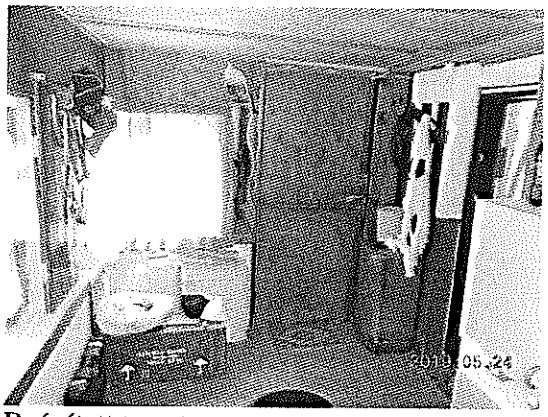
Kert


Előszoba-konyha

Előszoba-konyha

Beépített terasz

Előszoba-konyha


Beépített terast

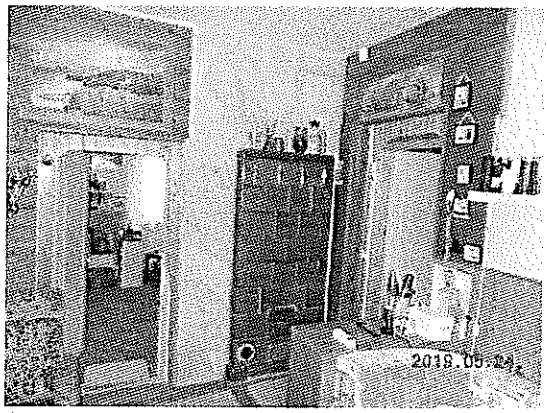
Előszoba-konyha

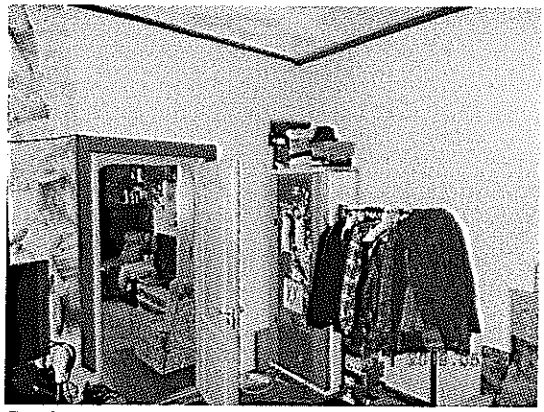
Fürdőszoba

Előszoba-konyha

Fürdőszoba

Fürdőszoba


Szoba


Szoba

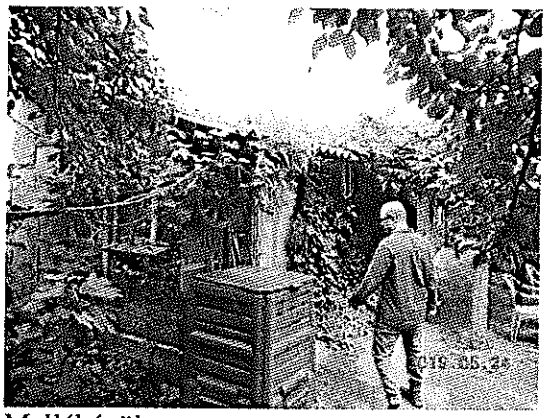
Közlekedő

Szoba

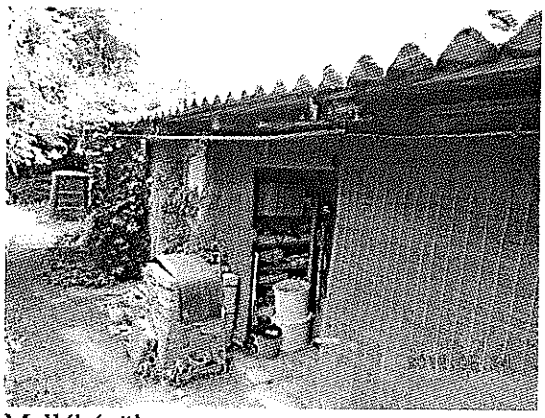
Szoba

Szoba

WC



Melléképület



Melléképület

Fedett beálló