

J e g y z ő k ö n y v

készült, 1984. június 27.-én a Főv. XI. és XXII. ker. IKV Társasházkezelőség hivatalos helyiségében /Bp. XI., Tétényi ut 18./

Tárgy: Bp. XI., Sasadi ut 92. sz. alatti ingatlan kezelésbe vétele.

Jelen vannak: Magyar Állam részéreől: Hagyó Lajosné THK vezető
25%

Magántulajdonosk részéreől:

Várkonyi Józsefné 50%

Várkonyi József 25 %

A Bp. XI., Sasadi ut 92. sz. alatti 3327. tulajodni lapon 2513/30 hrsz. alatt felvett /562 m²/ ingatlan 3179/77.II.14.-i bírósági ítélet alapján w 25 % részarányban a Magyar Állam tulajdonába került és a kezelési jog gyakorlásával vállalatunkat bizta meg.


Jelen jegyzőkönyv felvételére a kezelésbe vevő és az ingatlan használója megállapodnak abban, hogy a kezelésbe vétel időpontja 1984. február 1.

Használati jogok gyakorlásában a kezelés gazdálkodás szabályai szerint kötelesek eljárni. Viselik az ingatlan fenntartásával, kezelésével, stb. járó terheket, amelyek az ingatlan használásával kapcsolatosak és kötelesek viselni a közterheket.

Elvezik az ingatlan használatával kapcsolatos hasznokat, és az IKV-nak nem fizetnek - fenti megállapodás értelmében - bérleti díjat.


A 15 m². alapterületű melléképületben lévő gépkocsi tárolóban jelenleg használó munkaviszony melletti központifűtés, vízgázszerezői tevékenységet folytat. IKV képviselője jelen bejelentést tudomásul veszi-.

Használók bejelentik, hogy az ingatlan 25%-ára, mely a Magyar Állam tulajdonát képezi vételi szándékuk van.


Hagyó Lajosné

Kmf.

Várkonyi József


Várkonyi Józsefné



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.

Web: www.ujbuda.hu

XIX-673/2017	
1	HBSZ

Ügyiratszám: XIX- /2017.
Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia

Telefon: 381-13-73
Telefax: 381-13-90
Tárgy: 1118 Bp. Háromszék
utca 14. (Sasadi út
92.)

Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Kanozsay Eleonóra
Budapest

Háromszék utca 14. (Sasadi út 92.)
1118

Tisztelt Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Kanozsay Eleonóra!

Várkonyi Józsefné 3/8, Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata 2/8, Birri Gabriella 1/8, Kanozsay Eleonóra 2/8 tulajdoni hányad arányában tulajdonosa az 1118 Bp. Háromszék utca 14. (Sasadi út 92.) szám alatti (hrs.: 2513/30) ingatlanak.

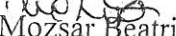
Kérem, hogy az ingatlannal kapcsolatos kérdések megbeszélése céljából – 2017. április 10-én 13 órakor – szíveskedjenek az 1113 Budapest, Zombolyai u. 4. III. em. 310-es szobában személyesen felkeresni.

Amennyiben a fenti időpont Önöknek nem megfelelő, úgy kérem új időpont megbeszélése céljából szíveskedjen a 381-13-73-as telefonszámon, vagy a bederna.szilvia@ujbuda.hu e-mail címen Hománé Bederna Szilvia munkatársamnak jelezni.

Megjelenésüket előre is köszönöm.

Budapest, 2017. március 31.

Tisztelettel:


Mozsár Beatrix
osztályvezető

Ügyfélfogadás:
hétfő: 13⁰⁰ – 18⁰⁰, szerda 8⁰⁰ – 16⁰⁰, péntek 8⁰⁰ – 12⁰⁰



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Ügyintéző: Hománé

Telefon: 3811-392

Telefax: 3811-390

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Felvéve: 2017. április 21.

Cím: Budapest, XI. Zombolyai u. 4. III. 310.

Jelen vannak: Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Várkonyi Eleonóra

a

Bp. XI. Háromszék utca 14.

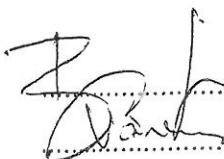
Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal részéről:

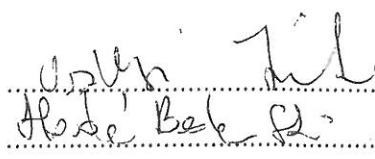
Hománé Bederna Szilvia

Tárgy: XI. kerület Háromszék utca 14. szám alatti ingatlannal kapcsolatos megbeszélés

A mai napon Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Várkonyi Eleonóra írásos kérelmünkre a Lakásgazdálkodási Osztályt felkeresték. Várkonyi Józsefné elmondása alapján 1970-es években a XI. kerület Tanács és az akkori tulajdonosok között írásos megállapodás született az ingatlan használatával kapcsolatban. Az Önkormányzat nem rendelkezik az említett megállapodással, azonban rendelkezésünkre fogják bocsátani.

A megállapodás tartalmának ismeretében fogunk az ingatlanról további egyeztetést folytatni.


.....
Eleonóra Várkonyi


.....
Hománé Bederna Szilvia

Ügyfélfogadás:

hétfő: 13⁰⁰ – 18⁰⁰, szerda 8⁰⁰ – 16⁰⁰, péntek 8⁰⁰ – 12⁰⁰



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
PÉNZÜGYI ÉS KÖLTSÉGVETÉSI IGAZGATÓSÁG
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.
Web: www.ujbuda.hu

Ügyiratszám: XIX-673- 3 /2017.
Ügyintéző: Hománé Bederna Szilvia

Telefon: 381-13-73
Telefax: 381-13-90
Tárgy: 1118 Bp. Háromszék
utca 14. (Sasadi út
92.)

Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Várkonyi Eleonóra
Budapest
Háromszék utca 14. (Sasadi út 92.)
1118

Tisztelt Várkonyi Józsefné, Birri Gabriella, Várkonyi Eleonóra!

A megküldött 1984. június 27-én rögzített jegyzőkönyv tartalmát megismertük.

Kérjük szíves írásos nyilatkozatukat, hogy az Önkormányzat 2/8 tulajdoni hányadát meg kívánják-e vásárolni. Amennyiben nincs vételi szándékuk, abban az esetben van-e eladási szándékuk tulajdoni hányaduk értékesítésére Újbuda Önkormányzat részére.

A nyilatkozat megküldését követően kerülhet sor az értékbecslés megrendelésére, és az ingatlan forgalmi értékének ismeretében a tulajdonosi jogokat gyakorló Gazdasági Bizottság dönt.

Az 1984-ben felvett jegyzőkönyvben a használók vételi szándékukat fogalmazták meg. A közös tulajdon megszüntetésének lehetősége csak a fent leírtak alapján valósulhat meg.

Várjuk együttes nyilatkozatukat, és köszönjük együttműködésüket.

Budapest, 2017. június 1.

Tisztelettel:



Ügyfélfogadás:
hétfő: 13⁰⁰ – 18⁰⁰, szerda 8⁰⁰ – 16⁰⁰, péntek 8⁰⁰ – 12⁰⁰

Budapest Főváros XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal

Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság

Lakásgazdálkodási osztály

XIX-673-4/2017	
2017. július 28.	
XIX-673-3/	HBS2
2017	EA

Tárgy: 1118. Bp. Háromszék utca 14. (Sasadi út 92)

Ügyiratszám: XIX-673-3/2017

Tisztelt Mozsár Beatrix osztályvezető!

Hivatkozva a fenti ügyiratszámom kézhez kapott levelükre a következő megállapításokat szeretnék tudomásukra hozni.

Levelükben leírt megoldások bármelyike számításba jöhet, azonban anyagi erőink végesek, ezért először kérnénk, hogy az értékbecslést bonyolítsák le, hogy láthassuk, melyik lehetőségnek van tényleges realitása.

Együttműködésüket köszönjük!

Budapest, 2017. július 28.

Tisztelettel:

Várkonyi Józsefné
Várkonyi Józsefné

Birri Gabriella
Birri Gabriella

Várkonyi Eleonóra
Várkonyi Eleonóra

GABI

2017. július 28.	
------------------	--

TAKARNET v5.2

Felhasználó

NION246 (Kilépés)

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: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/157763/2017

2017.03.31

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 2513/30 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI.KER. Háromszék utca 14. "felhívizsgálat alatt"
I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 562 (m2) törölő határozat: 9011/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. b. jöv.	alozztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill.	ter. kat. jöv ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	562	0.00	

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

562

0.00

I.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 53281/1996/1996.02.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 37803/1976/1976.12.10

törölő határozat: 53281/1996/1996.02.12

jogcím: alkobzás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 3/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 3179/1977/1977.02.14

jogcím: házasársi vagyonközösség

jogállás: tulajdonos

név : Várkonyi Józsefné

sz.név: -

szül. : -

a.név : -

cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Sasadi utca 92

tul.hányad: 4/8 tul. hányadot módosító határozat: 216755/1/2002/02.09.09

4. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 48297/1/2000/00.01.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 25564/1982/1982.07.05

törölő határozat: 48297/1/2000/00.01.26

jogcím: kiigazítás
jogállás: tulajdonos
név : Várkonyi József

szül. : 1934

cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Sasadi utca 92

Rangsor: 3179/1977/II.04./

5. hányad: 0/4 törölő határozat: 53281/1996/1996.02.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 6770/1984/1984.02.14

törölő határozat: 53281/1996/1996.02.12

jogcím: kezelésbe adás
jogállás: kezelő
név: PÓVÁROSI XI. ÉS XXII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1114 BUDAPEST XI.KER. Kosztolányi D. tér 7-12

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Ké
Vi
főnA
meg
eddi
0 Ft

Súg

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/157703/2017

2017.03.31

Szektor : 61

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 2513/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 2/8
 bejegyző határozat, érkezési idő: 53281/1996/1996.02.12
 jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 1. §
 jogállás: tulajdonos
 név: XI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41.

7. tulajdoni hányad: 1/8
 bejegyző határozat, érkezési idő: 48297/1/2000/00.01.26
 jogcím: öröklés
 utalás: II /4.
 jogállás: tulajdonos
 név : Birri Gabriella
 sz.név: BIRRI GABRIELLA
 szül. :
 a.név : B
 cím : ITALIA Via Croce Rossa

8. tulajdoni hányad: 1/8
 bejegyző határozat, érkezési idő: 48297/1/2000/00.01.26
 jogcím: öröklés
 utalás: II /4.
 jogállás: tulajdonos
 név : Kanossay Eleonóra
 sz.név: KANOSSAY ELEONÓRA
 szül. :
 a.név :
 cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Sasadi út 92.

9. tulajdoni hányad: 1/8
 bejegyző határozat, érkezési idő: 216755/1/2002/02.08.09
 jogcím: adásvétel
 utalás: II /3.
 jogállás: tulajdonos
 név : Kanossay Eleonóra
 sz.név: VÁRKONYI ELEONÓRA
 szül. :
 a.név :
 cím : 1112 BUDAPEST XI.KER. Sasadi út 92.

III. RÉSZ
 Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/157763/2017

2017.03.31

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 2513/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48297/1/2000/00.01.26

Özvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Várkonyi Józsefné

sz.név. : t

szül. :

a.név :

cím : 1112 BUDAPEST XI. KER. Sasadi utca 92

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

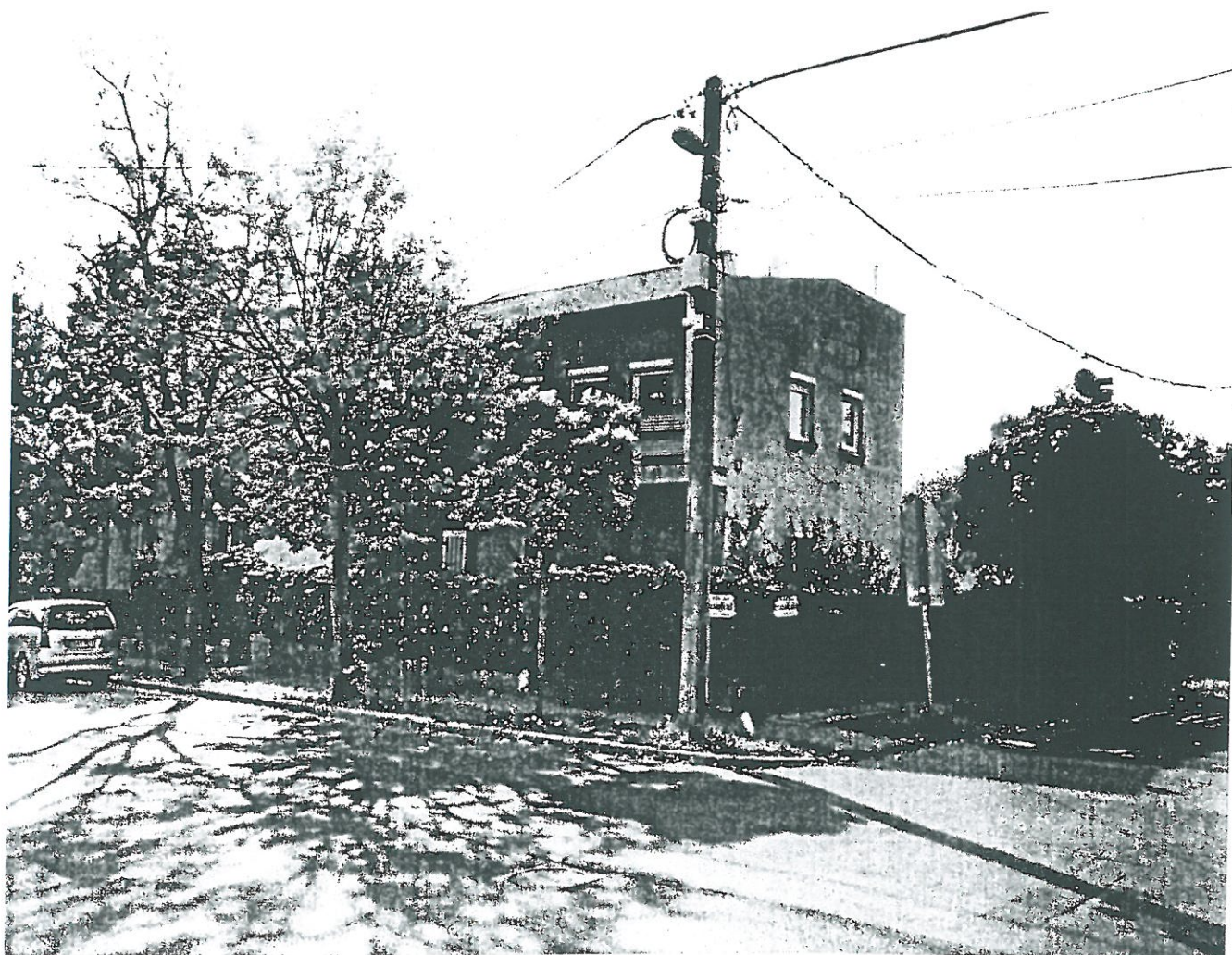
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. ADATOK:

Hrsz	Ir. szám	Település	Út/utca/tér	Szám	
2513/30	1118	Budapest	Sasadi út Háromszék u.	92. 14.	

Helyszíni szemlét végezte: Hangya Péter
Helyszíni szemle időpontja: 2017.10.18.
Tulajdoni lap dátuma: 2017.10.19.
Ingatlan jellege: Családi ház (lakóház, udvar)
Ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: belterület 562 m²
Felépítmény nettó alapterülete: ~ 180 nm +pince 17nm + teraszok 24nm



Tulajdonos/kedvezményezett	Tulajdoni hányad	Bejegyzett jogok	Jelzálog/Megjegyzés
Várkonyi Józsefné	3/8	Nincs	Nincs
XI. kerületi önkormányzat	2/8	Nincs	Nincs
Birri Gabriella (született: Várkonyi Gabriella)	1/8	Nincs	Nincs
Kanozsay Eleonóra (született : Várkonyi Eleonóra)	2/8	Nincs	Nincs
Megjegyzés:	Várkonyi Józsefné özvegyi jog		

2. TELEPÜLÉS ADATAI:

Budapest belvárosa,	Autópályán 5 km
Városok, Bp. megközelítése:	Autópálya és autótutak 2 km
Városrész /Sasad/ lakosainak száma:	~15.000 fő

3. INGATLAN KÖRNYEZETE:

Elhelyezkedés:	A településrész belső részén egy családi házas, kis társasházak része.
Közlekedés:	Helyközi autóbuszok 100-200 méteren belül.
Infrastruktúra:	A környezetben fejlett
Környezet beépítettsége, jellege:	Teljesen beépített házakkal, pár száz méteren belül. Kissé távolabb új építésű társasházak épülnek.
Forgalom, környezeti ártalom:	A Sasadi út a település rész egyik fő közlekedési útvonala, így a forgalom jelentős.

4. TELEK ADATAI:

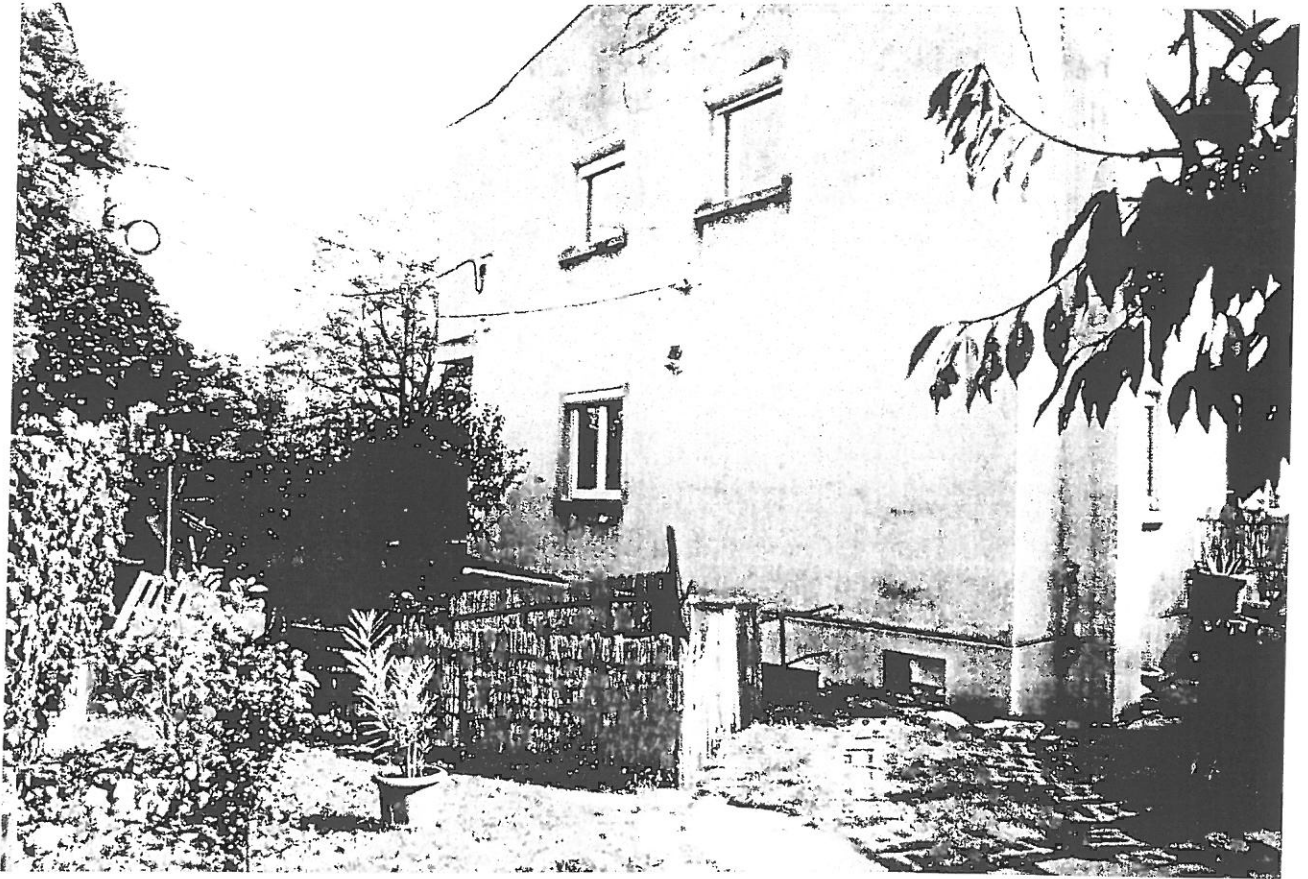
Területe:	562 m ²	Besorolása, övezete:	lakóházas
Formája:	téglalap	Domborzat, tájolás:	sík, kis szintkülönbség Kelet-nyugat
Beépítettsége:	Szabadon álló utcafronti	Beépíthetőség:	közel teljes
Utca burkolata:	szilárd	Állapota:	átlagos, javítandó
Kerítés:	Drótkerítés, élő sövény és vas kapu távnyitóval.	Növényzet:	Gyepesített kert, fákkal, bokrokkal, sövényekkel.
Parkolási lehetőség:	Ház előtt az utcán pakolás lehetséges, és az udvarban is több gépkocsi elfér.		

5. KÖZMŰVEK:

Víz:	Városi vezetékes	Villany:	220 V	Gáz:	Bevezetve
Melegvíz:	Gázkazán	Fűtés:	Gázkazán	Szennyvíz:	Csatorna

6. ÉPÜLET JELLEMZŐI:

Építés éve:	1967-73	Állapota:	Kívül, belül szükséges a felújítás,
Felújítás:	Nyílászárók műanyagra cserélve. Tető szigetelve. Felső szint belső hőszigetelése.	Megjegyzés:	1978-80 körül az épület mellett csőtörés hatásár az épület északi részén repedések keletkeztek.



7. AZ INGATLAN HELYISÉGLELTÁRA:

Ssz.	Megnevezés	Burkolat	Alapterület
Pinceszint			
1.	Pince, raktár	simított beton	13 nm
2.	kazánház	simított beton	4 nm
összesen :			17 nm

Ssz.	Megnevezés	Burkolat	Alapterület
Földszint			
1.	lépcsőház	műköburkolat	6 nm
2.	Előszoba	PVC burkolat	5 nm
3.	WC	mozaik burkolat	1 nm
4.	Fürdőszoba	mozaik burkolat	6 nm
5.	szoba	parketta	14 nm
6.	nappali	parketta	32 nm
7.	gyerekszoba	parketta	8 nm
8.	kamra	mozaik burkolat	3 nm
9.	konyha	PVC burkolat	8 nm
10.	étkező	PVC burkolat	8 nm
11.	külső terasz	fagyálló lap	11 nm
összesen :			91 nm +11nm

Ssz.	Megnevezés	Burkolat	Alapterület
I. Emelet			
1.	közlekedő	PVC burkolat	7 nm
2.	WC	mozaik burkolat	1 nm
3.	fürdő	mozaik burkolat	8 nm
4.	konyha, közlekedő	kerámia lap	9 nm
5.	nappali	parketta	25nm
6.	háló	parketta	20nm
7.	gyerekszoba	parketta	10nm
8.	gyerekszoba	parketta	11nm
9.	erkély	mozaik járólap	13 nm
összesen :			91nm+13nm
Ingatlan teljes területe :			~ 182 nm +pince 17nm + teraszok 24nm



Szerkezeti elemei		Állapota
Alapozás:	Csömöszölt betonozott sávalap	megfelelő
Falazat:	Falazó téglá és blokktéglá	fsz. szigeteletlen, emelet belső szigetelésű
Födém:	Monolit vasbeton gerenda födém	megfelelő
Tető formája, fedése:	Lapos tető	felújított (pár éve)
Ereszcsatorna:	horganyzott	jó
Homlokzat burkolata:	Az eredeti homlokzati és lábazati vakolat	korának megfelelő, javítandó
Nyílászárók:	Fokozott légzárású műanyag nyílászárók, hőszigetelt üvegezéssel.	megfelelő
Egyéb:	A kazánház a pincében van elhelyezve, a pince is tárolásra alkalmas.	

8. EGYÉB JELLEMZŐK:

Elhelyezkedés, tájolás:	Sasad csendes utcájának és a forgalmasabb Sasadi út sarkán fekszik, hasonló épületekkel övezve, a kerület központ jelentős távolságban van, ahol több szolgáltatásra van lehetőség. De az adott részen is fejlődik.
Általános állapot:	A felépítése óta ráfordítás csak kis mértékben történt, elosztása miatt 3-8 tagú család elhelyezkedését biztosítja. (Kis fantáziával még tovább bővíthető a szobaszám.) A pince tárolásra és egyéb funkciókra is alkalmas (szauna, hobby szoba átalakítás stb.), de ott szükséges lenne egy régebbi, már kijavított víz csőtörés, miatti tisztasági kezelés, hiba javítás, festés. A ház egyik (észak keleti sarka) enyhén megsüllyedt, repedések, vakolat leesések javításra várnak !



A település(rész) története:

XI. kerület

Előtörténet



1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl



A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés

A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombosor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

Ókor

Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt. A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja. A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter Teutanus*nak nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztították el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

Középkor és kora újkor

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tövében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberek területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A

mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronföldre, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.

A ma Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a kerület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

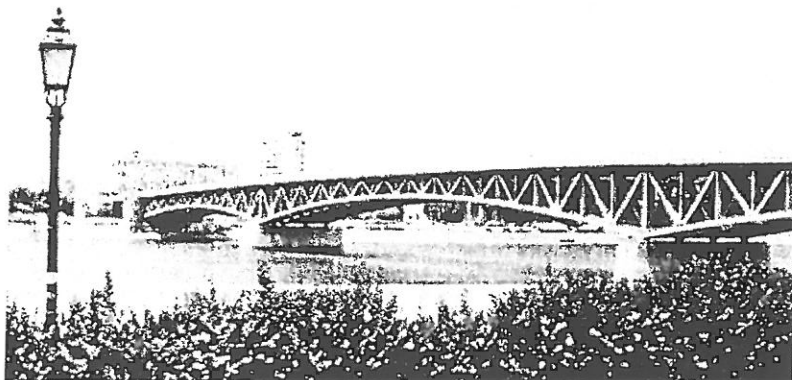
Újkor

Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmosarasodó főága, majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeiig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról, Albert Kázmér szász-tescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán együtcs falucska maradt.

1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építtette 1854-ben Julius Haynaua kerület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Őrmezőn (Rákóczi Ferenc-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Örsödön (a Hunyadi János-vizet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata. A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket megkönnyítette, hogy a filoxéravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép-

Gőzkazán Gyára és Vasöntődéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, térszotyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágány-hálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről –Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

Az önálló kerület



Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határaikat pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi elöljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimreváros* nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarrá bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidroplánállomás is működött a Szent Gellért térnél, a Dunán.) Budapest ostroma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglaltak Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Erről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.

1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házigyári elemekből összeállított, paneles

lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le. Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.

A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

Sasad egy városrész Budapest XI. kerületében.

Fekvése

Határai: Márton Áron tér (korábban Farkasréti tér) - Érdi út - Németvölgyi út - Hegyalja út - Dayka Gábor utca - Brassó út - Budaörsi út - Nagyszében út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Nagyida utca - Törökbálinti út a Márton Áron térig.

Története

A környék egy 13. századi falu nevét viseli, amely ma már pontosan meg nem állapítható helyen, errefelé terült el. Egy része később királyi birtok volt, míg a másik a Nána-Beszer nembéli Berki nemzetségé.

A török idő után *Burgersberg*nek nevezték. 1847-ben a dülökeresztelő során kapta a mai nevét. A kiterjedt szőlőbirtokokat a filoxéra pusztította el az 1880-as években. Ezután a területet újraparcellázták.



A városrész határát jelentő Budaörsi út a Sasadi úti kereszteződésnél (balra Sasad)

Szöveges értékelés:

Az ingatlan a jellegének megfelelően a környezetbe beleillik. olyan családi ház, amelyből a településen szinte minden részben készült. Egyedi terv alapján, 1967-73-ban készült.

Ilyen típusú az ingatlanokból (családi ház, saját kerttel) nem csak Sasadon, hanem a megyében is nagy a kereslet, és az értékesíthetőséget jelentősen befolyásolja az a tény, hogy a készpénzes vevők újra vásárolnak, a hitellel történő vásárlás pedig újra fellendülőben van.

A piaci mozgásokat figyelembe véve újra megerősödött a belvárosból kiköltözés az külsőbb részekre, agglomerációban, főleg a fél óras távolságon belüli ingatlanok esetében. Ez azt jelenti, hogy egy épületet akár a bekerülési értékén, vagy a felett is értékesíteni lehet.

A gazdasági változások bekövetkezése óta gyakorlatilag érdemi mozgás.évekig nem volt, de az utóbbi 1-2 évben indultak meg a pozitív változások. Amik tartós árszint emelkedést jeleznek, de egy 2008 hoz hasonló gazdasági válság megváltoztathatja ezt az emelkedést is.

Összehasonlító elemzés:

- 1.) Budapest Sümegvár utcában árulnak nagyon hasonló családi házat, 180 nm hasznos alapterülettel 546 nm-es telekkel. Az ingatlan bel terének jellemzése: szobaszám és egyéb funkciók tekintetében az ingatlan nagyon hasonló a ingatlan értékbecslésben szereplő ingatlanhoz. Kínálati ára 85,9 MFt
- 2.) Budapest Sasadon árulnak egy 150 nm-es családi házat mely kialakítása nagyon hasonló az értékelt ingatlanhoz, bár szoba számát tekintve kevesebb szobával rendelkezik, de van benne egy kisebb medence. Telek mérete : 517 nm Ár : 89 MFt
- 3.) Budapest Sasadon 720 nm-es telken eladó egy 160 nm családi ház, mely 1975-ben épült. Kialakítása, funkcióját tekintve alkalmas az értékelésben szereplő ingatlanhoz való hasonlításra. Ára : 105 MFt
- 4.) Budapest Sasadon eladó egy stílusos, intim családi ház, mely 1981-ben épült, de az elmúlt években teljesen átépítették, felújították. Alapterülete 270 nm, a telek 737 nm. Ára : 99 M Ft
- 5.) Budapest Sasadon található egy 40 éves családi ház, mely 499 nm-es telken helyezkedik el és alapterületét tekintve 240 nm. Ára 100 Mft.

	Alapterület (m2)	Telek(m2)	Ár (MFt)	~m2 ár (eFt)
1) ingatlan	180	546	86	477
2) ingatlan	150	517	89	593
3) ingatlan	160	720	105	656
4) Ingatlan	270	737	99	366
5) <u>Ingatlan</u>	240	499	100	416
			Átlag~	502.000 Ft/ nm

Értékmódosító tényezők:

	Részletezés	% eltérés az alapértéktől
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 10 %
- elhelyezkedés	a város közlekedés csomópont határán helyezkedik el	+ 3 %
- megközelíthetőség	kiépített aszfalozott út mellett helyezkedik el.	+ - 0 %
- infrastruktúra	azonos kiépítettség	+ - 0 %
- esztétikai benyomás	rendezett, környék	+ - 0 %
- környezeti szennyezettség	közel azonos	+ - 0 %
- meglévő közművek	azonos	+ - 0 %
- gazdasági környezet	hasonló	+ - 0 %
- ingatlan állapota	felújítandó	- 15 %
- ingatlanon belüli pozíció	közel azonos	+ - 0 %
- hasznosíthatóság	közel azonos	+ - 0 %
- Épületgépészet	hasonló	+ - 3 %
		Σ- 22 %

$$201 \text{ nm} \times 502.000 \text{ Ft} \times 78\% = 78.703.560$$

9. ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Összehasonlító piaci adatok:			ajánlati árak	86 – 105 MFt
			értékesítési árak	79 – 95 MFt
	Ingatlan neve:	Mérete	Fajlagos ára Ft/m2	Szabadpiaci érték
1.	Főépület (pince rész, terasz, erkély számolva)	201 m2	416'660.-	78'703'560.-
Az ingatlan limitára, a tárgyalási alapként, a jelenlegi állapotban				79'000'000.- Ft

10. AZ INGATLAN-ÉRTÉKELÉS ÖSSZESÍTÉSE:

<u>Szabadpiaci limitált forgalmi érték:</u>	<u>79'000'000.-</u>
Hitelbiztosítéki érték (kb. 80 %)	63'200'000.-

11. Záradék

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Az értékelést követően bekövetkezett változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, elváltozás, amelyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.

A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot a szakértő nem végzett

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.

Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre. Az ingatlanról a hitelfedezeti eljárás szabályai szerint készített értékbecslés csak a metodika miatt volt indokolt.

Annak az aktuális piaci viszonyok közötti értékesíthetősége - figyelemmel az ingatlanpiaci pangásra, a fizetőképes vásárlóerő teljes eltűnésére – rendkívül bekorlátozott, mivel jelentős túlkínálat árletörő hatású tud lenni.

A bankok megadóztatása, és a rengeteg becsődölt hitel miatt a pénzintézetek rendkívüli óvatossággal helyeznek ki pénzt ingatlanra.

Tiltott, de mégis kialakulnak területi sorrendek, így a települések infrastrukturális adottsága, gazdasági helyzete, a munkahelyek száma, minősége latba esik a hiteligénylő megítélésében.

Hangya Péter
ingatlanközvetítő
ingatlan-érték szakértő,

Mellékletek

- Alaprajzok (3 db)
- Tulajdoni lap (1db/ 2 oldal)
- Helyszínrajz (1db)
- Fényképek (19db)

Összesen: 34 oldal.