

Budapest XVIII. ker. Margó Tivadar u. és a Méta u.  
között elhelyezkedő dombgarázs forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 150228/102/A/23



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármestere  
dr. Mester László  
1184 Budapest, XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Vagyon18 Zrt.

Budapest, 2010. január 7.  
Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

**1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Gloriette lakótelep

**2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2010.01.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Garázs
- Helyrajzi szám: 150228/102/A/23
- Eszmei hányad: 1/226
- A garázs területe: 18 m<sup>2</sup>
- Telek területe 12586 m<sup>2</sup>
  
- Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 7/25  
Budapest Főv. XVIII. Ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzat 18/25
- Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

**3. Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.

**4. A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, a Gloriett lakótelep szélén elhelyezkedő 18 m<sup>2</sup> alapterületű garázs forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 12586 m<sup>2</sup> kiterjedésű telek 1/226 eszmei hányadával.

Megjegyzés:

A Társasháztulajdont Alapító Okirat V. fejezet 3. és 4. pontja külön leírja a 150228/102/A/48 sz. garázsra vonatkozó használatot, illetve az építkezést, mivel ehhez az albetéthez rendelték a meg nem épült 58 db garázs eszmei hányadát.

Az eszmei hányad megállapítása ahhoz igazodott, hogy eredetileg 226 garázs építésére került volna sor. Ennek megfelelően egy garázshoz tartozó tulajdoni hányad 1/226-od lett volna. Ezzel szemben csak 168 garázs épült meg. A meg nem épített garázsok területét a Magyar Épületszerelő Rt. Közművesítette, és lealapozta. A közművesített területhányadot azonban nem vásárolták meg, így a két tulajdonostárs 150228/102/A/48 sz. garázshoz tartozó tulajdoni hányada növekedett.

**5. Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

**6. Közműellátottság:**

Az alábbi közművek az ingatlantól elérhető távolságra vannak:

- Elektromos energia ellátás,
- Közüzem vízellátás,
- Közüzem csapadékvíz elvezetés.

### **7. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, forgalmas főútvonal közvetlen közelében helyezkedik el.

### **8. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: 36-os autóbuszok a Méta utcában illetve a Besence utcában a 194-es autóbuszok a Goroszló utcában közlekednek.

### **9. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az ingatlan teljes hosszán, a Méta úttal párhuzamosan nagyfeszültségű vezeték húzódik.
- A jelenlegi funkcióját tekintve elhelyezkedése nem a legkedvezőbb (a garázsok a lakótelep szélén, a lakóépületektől néhány perc járásnyira helyezkednek el).

### **10. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan a település központjához közel fekszik, infrastrukturális ellátása jó.
- Az ingatlan műúton megközelíthető.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.

### **11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:**

**1.620.000 Ft, azaz Egymillió-hatszázhuszezer forint.**

**A fenti érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.**

Megjegyzés:

Az ingatlan „L7-XVIII/DG” övezetbe tartozik. Az építési övezetben kizárólag gépkocsi tárolásra szolgáló építmény helyezhető el. A gépjárműtárolót legalább 0,5 m vastag földtakaróval fedetten, növényekkel betelepítve kell kialakítani. A dombgarázsok fölött kialakítandó zöldfelület területén pihenő- és játszókert kialakítható.

A Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint:

- „A fel nem épült garázsok területének kizárólagos használatára az A/48 garázs mindenkori tulajdonosa jogosult. A kizárólagos használat mértéke egyezik a tulajdoni hányad arányával, így többlet használatot nem biztosít.”
- „Vevők, későbbi tulajdonosok jelen Társasháztulajdont Alapító Okirat aláírásával kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben kereslet hiányában a további garázsok megépítésére nem kerül sor, úgy a mellékelt vázrajzon ferde csíkozással jelzett, az A/48 sz. garázs mindenkori tulajdonosa kizárólagos használatában álló területet a tulajdonos műszakilag és jogilag megosztás útján leválassza a 150228/102 hrsz. Ingatlanból, illetve az őt megillető tulajdoni hányadot megosztva értékesítse. .... Az ebből befolyó ellenérték az A/48 sz. garázs mindenkori tulajdonosát illeti meg. Ezen kötelezettség-vállalás aláírása a fentiek szerint szükségessé váló alapító okirat módosításához való hozzájárulást is jelenti.
- „A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet. Ezen főszabály alól kivételt képez


a már meglévő VIII. 340-11/2000. szám alatt a 226 garázs megépítésére kiadott, de eddig meg nem épült további 58 garázs megépítése.

V. fejezet 3./ pontjában jelzett műszaki és jogi vagy csak jogi megosztás útján esetlegesen leválasztandó területre építendő építmény megépítéséhez tulajdonos társak előzetes hozzájárulásukat megadják, amennyiben a megépítendő építmény rendeltetésszerű használatukat nem érinti, illetve szerzett jogait nem csorbítja. Tulajdonostársak ennek megfelelően szavaznak a közgyűlésen.”


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

13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2010. január 7.

  
.....  
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
Vagyon18 Zrt.

VAGYON18 ZRT.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel.: 290-31-65  
13.

  
.....  
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)  
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.  
Vagyon18 Zrt.



Az ingatlan közvetlen közelében húzódó magas feszültség



Csapadékvíz elvezetés biztosított



Tűzivíz biztosított



Be nem épített terület (58 db garázs kialakítása biztosított)

**Tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám:9000001/414/2010  
2010.01.07

**BUDAPEST XVIII.KER.**

**Belterület 150228/102/A/23 helyrajzi szám**

1180 BUDAPEST XVIII.KER. Gloriette lakótelep.

**I.RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	1/226	vegyes
Bejegyző határozat: 57304/2/2002/02.03.12				

1. bejegyző határozat: 57304/2/2002/02.03.12  
Társasgarázs

**II.RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 7/25  
bejegyző határozat, érkezési idő: 57304/2/2002/02.03.12  
jogcím: eredeti felvétel 283570/2001/01.12.20.  
jogállás: tulajdonos  
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

3. tulajdoni hányad: 18/25  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37213/1/2009/09.01.15  
jogcím: vétel  
utalás: II /2.  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAPEST FŐV.XVIII.KER.PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1184 BUDAPEST Üllői út 400

**III.RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2010.01.07



*Kemenczki Frigyesné*  
Kemenczki Frigyesné  
ügyintéző

TULAJDONI LAP VÉGE