

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

Helyrajzi szám: 150228/102/A/154



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

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

Budapest, 2016. április 22.

Az ingatlan értékbecslés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

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

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2015.10.12-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: Társasgarázs
- Helyrajzi szám: 150228/102/A/154
- Eszmei hányad: 1/226
- A garázs területe: 18 m²
- Telek területe: 12586 m²

- Tulajdonos: XVIII. Ker. Önkormányzat 7/25
XVIII. Ker. 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 m² alapterületű társas garázs forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 12586 m² 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 vagyonértékelési 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,
- Közüemi vízellátás,
- Közüemi 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.
- A társas garázs területét a közelmúltban bekerítették, a területre történő be- és kihajtást motoros kapuk biztosítják.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.

11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m^2 -enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Egyéb jellemzők	Alapt. (m^2)	Kínálati bruttó fajlagos m^2 ár
Alacskai út	Lakóparkon belül, egyedi garázs, elektromos nyitás, villanyóra, két oldalt salgó polcok.	20	150.000 Ft/ m^2
Királyhágó út	Teremgarázs 240 lakásos társasházban	17	58.800 Ft/ m^2
Királyhágó lakópark	Teremgarázs, Hörmann távirányítás kapuval, kamerával ellátott házban. Közös költség nincs.	16	59.400 Ft/ m^2
Királyhágó lakópark	Teremgarázs, Hörmann távirányítás kapuval, kamerával ellátott házban. Közös költség nincs.	18	66.700 Ft/ m^2
Gloriett lakótelep, Csáth Géza utca	Teremgarázs újszerű társasházban	12	83.300 Ft/ m^2
Királyhágó lakópark	Teremgarázs tárolóval, három fal veszi körül, tágas.	15	112.700 Ft/ m^2
Gulner Gyula utca	Új építésű társasházban teremgarázs	17	70.600 Ft/ m^2
Bruttó kínálati átlag::			85.900 Ft/ m^2

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. április hó.

- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~5 %-kal növeltük, tekintettel az ingatlan önálló jellegére (nem teremgarázs).

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:

1.620.000 Ft, azaz Egymillió-hatszázhuszezer forint.

A fenti érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.

Megjegyzések:

- A garázst feltörték, a garázskapu megrongálódott, a kapu javítását vagy cseréjét a biztosító számla ellenében kifizeti.
- 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 rendeltetészerű használatukat nem érinti, illetve szerzett jogaikat nem csorbítja. Tulajdonostársak ennek megfelelően szavaznak a közgyűlésen.”

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

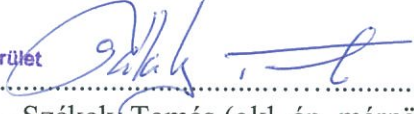
13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. április 22.



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

Városgazda XVIII. kerület
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 1181 Budapest, Baross u. 7.
 Tel: 290-3165
 13.



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



Az ingatlan közvetlen közelében húzódó magas feszültség



Csapadékvíz elvezetés biztosított



Körbezárt terület, ki- és behajtást motoros kapu biztosítja



Be nem épített terület (58 db garázs kialakítása biztosított)

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: 8000004/432987/2015

2015.10.12

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 150228/102/A/154 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII.KER. Gloriette lakótelep. "felülvizsgálat alatt"

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	önkormányzat
--------	----	-----	-------	--------------

Bejegyző határozat: 167792/1/2011/11.11.07

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

II.RÉSZ

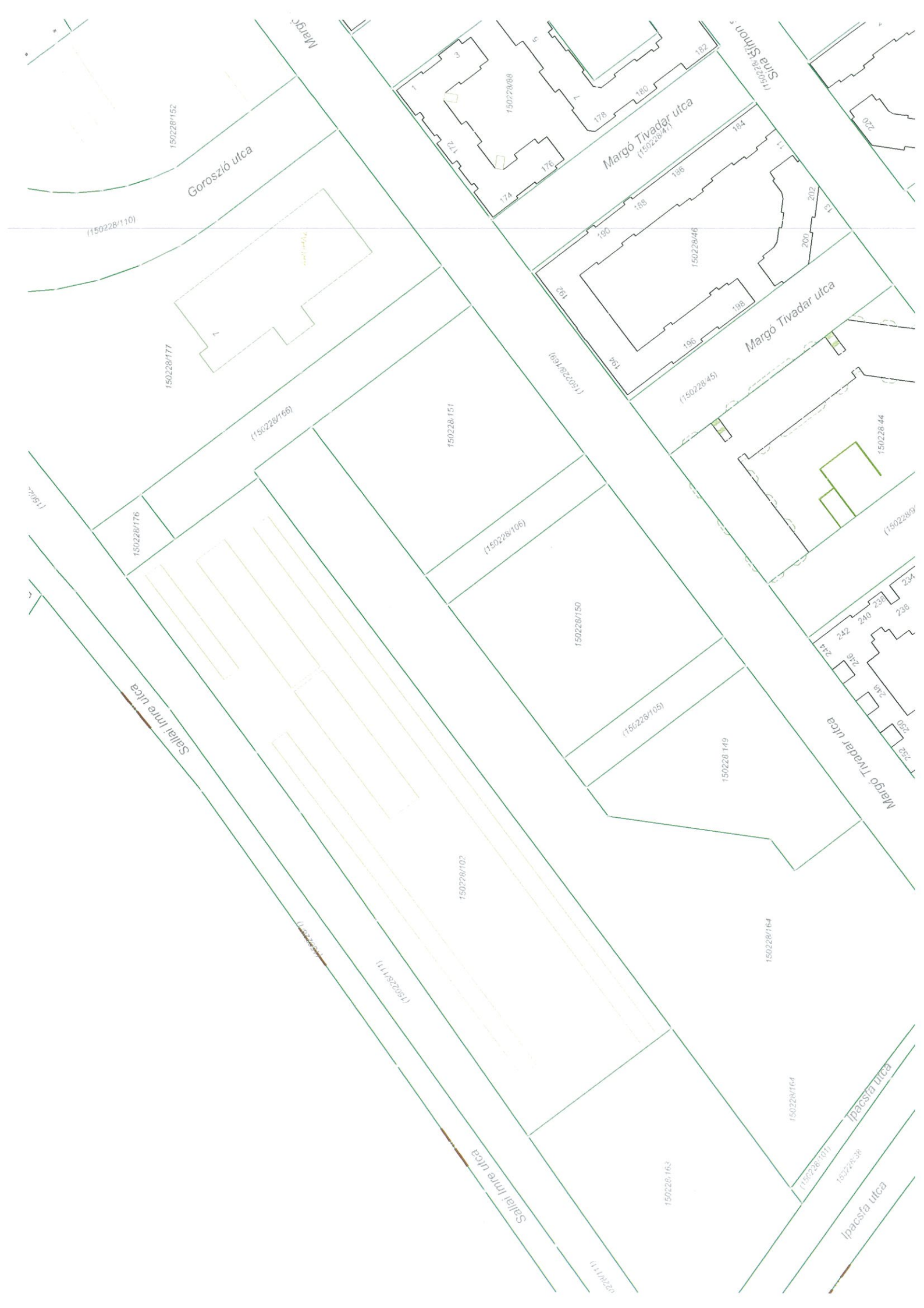
1. tulajdoni hányad: 7/25
bejegyző határozat, érkezési idő: 57304/2/2002/02.03.12
jogcím: eredeti felvétel 283570/2001/01.12.20.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

4. tulajdoni hányad: 18/25
bejegyző határozat, érkezési idő: 167792/1/2011/11.11.07
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

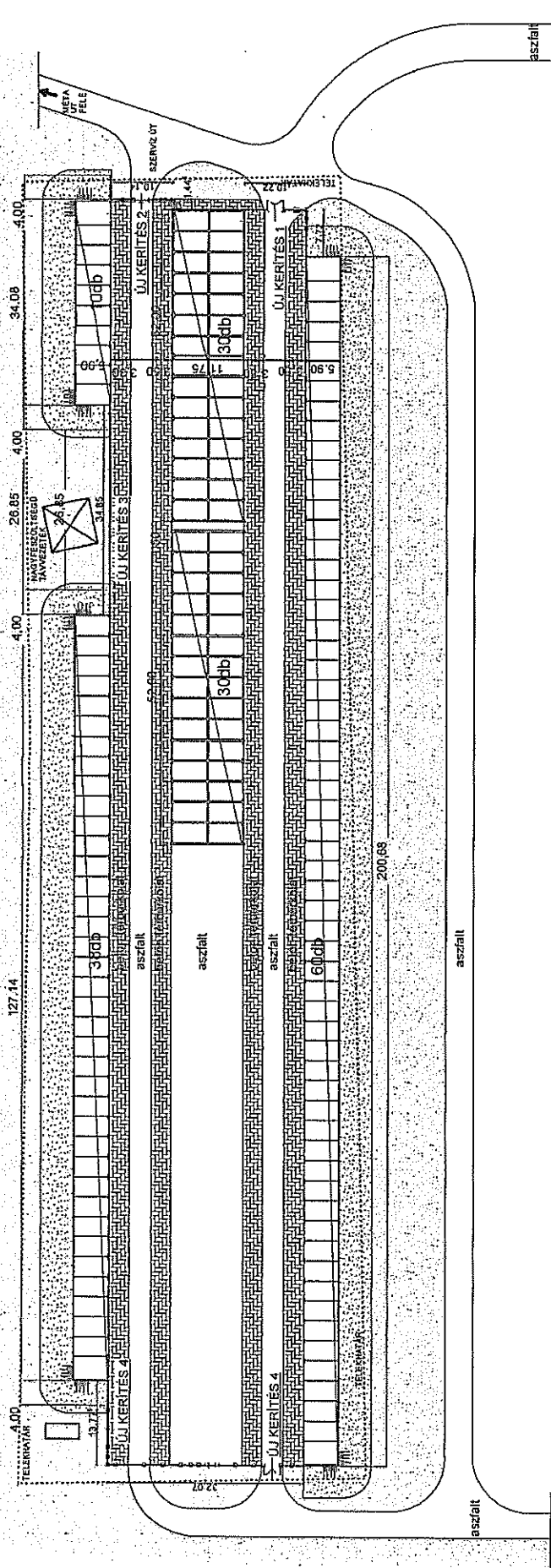
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST


TULAJDONI LAP VÉGE



ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ



A MÉRETEKET A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZNI KELLI

Megrendelő:	Vagyon 18 Zrt. Bp. 1181 Kondor B. stny. 16.	Tervező:	Műszaki és Művészeti Bt. Bp. 1186 Margó T. u. 174.	
Projekt:	Bp. XVIII. ker. Méia u. - Glóriette ltp.	Tervező:	Pál Dániel MÉK: E2-13-1215	Jóváhagyó:
Tervfajla:	Garázsor (hísz:150228/102)	Dátum:	2013.03.04.	Rev.: 0
Építmény:	Felújítási terv	Rajzszám:	01	Lapok száma: Lapozni:
Rajz:	Garázs épületek - átnézeti terv	File kód:		
Lépték:	Helyszínrajz			

