

GRUND INVEST Ingatlaniroda KFT
Iroda: 2220 Vecsés Fő u. 191. Lakótelepi üzletsor
web: www.grundinvest.hu

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő** belterület 3763 hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban a 2225 Üllő Maglódi út 44.szám alatt található kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadról.



Melléklet: - tulajdoni lap (nem hitelesített)
- helyszínrajz (változási vázrajz nem hitelesített)
- helyi építési szabályzat (kivonat)
- fotó

Kelt : Vecsés, 2018. július 30.

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2018 AUG 9
ügyiratszám:	870-14
előirat száma:	ügyintéző: Tóke

GRUND INVEST

Grund Invest Kft. Kivételvezető ingatlanszakértő
2220 Vecsés, Jókai M. u.100. Adószám: 12391275-2-13 Bsz:177264

Készítette: Magyar Imre

Tel./fax: 29 350 327, Tel: 30 996 2643, 70 389 5651
e-mail: ginvest003@gmail.com

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő belterület Maglódi út (44.)
Helyrajzi száma: 3763
Jellege: kivett beépítetlen terület
Kiterjedése: 2000m²

Tulajdonos:

Üllő Város Önkormányzat
Címe: 2225 Üllő Templom tér 3.
Törzsszám: 15730679

Tulajdoni illetőség:

1/1

Az ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lap III. része és a tulajdoni lap széljegye forgalmi értéket befolyásoló bejegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlant terhelő jogokat és kötelezettségeket a Monor Járási Hivatal, Járási Földhivatala által 2018. július 12-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg. Az értékelt területet körülölelő közvetlenül szomszédos 038/127hrs-ú és 038/92 hrsz-ú szántóföld ingatlan természetbeni beazonosítása a Mepar. (mezőgazdasági parcella rendszer) segítségével történt. A parcella azonosító kódja: **Q81YM-X-16**.

Megbízó: Az Üllő Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal képviselői testület képviselőjében, Kissné Szabó Katalin polgármester.

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterületén elhelyezkedő, 3763hrs. alatt nyilvántartott, 2000m² térmértékű földrészlet

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlan jelenkori vagyoni értékének meghatározása.

Előzmények:

Üllő város önkormányzata a tulajdonában és kezelésében álló 3763hrs-ú, belterületi beépítetlen területet értékesítené, visszterhes vagyonátruházás keretében adás-vételi szerződéssel, jelenkori piaci forgalmi áron. A terület a 0127/38hrs-ú szántóföld ingatlanból került leválasztásra, közvetlen közúti kapcsolata minimális kb: 1m szélességű, gépjárművel való megközelítése a 2753/5hrs-ú ingatlanon keresztül lehetséges. Kovács Sándor a Mester Acél Kft. ügyvezetője az adás-vételi szerződés alapjait képező földrészlet vagyoni értékének meghatározására megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlaniroda Kft.-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyonértékelést nevezett ingatlanrészről.

Értékelés módszere:

Az értékelés a TEGoVa (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2003 (European Valuation Standards 2003) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11. számú PM rendelettel módosított 25/1997. VIII.1.számú PM rendelet előírásainak. Az értékelést a megbízótól kapott adatszolgáltatások, valamint a helyszíni szemle alapján végeztem az óvatosság elvét követve. A földterület értékénél a helyi forgalmi érték mellett, a megközelíthetőségét, közművesítettségét, valamint a beépíthetősége során keletkező értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket vettem figyelembe, az esetleges más célú hasznosítás lehetősége mellett.

A piaci forgalmi érték definíciója:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
 - az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
 - a tárgyalás időszakában az érték nem változik
 - a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
 - átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor
-

Az ingatlanrész forgalomképessége:

A vizsgált ingatlan korlátozottan forgalomképes.

Az ingatlanrész hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan jelenleg hasznosítatlan. Földrajzi elhelyezkedéséből adódóan, és a körülötte lévő gazdasági, környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a terület épülettel, épületekkel való befejelesztése. Mivel két autópálya M5-M3 és azokat összekötő M0-ás illetve az elkerülő M4-es korridorához közel helyezkedik el, további használata ipari, raktározási célokra a legalkalmasabb.

Így megfelel majd a legjobb, és a leggazdaságosabb használat feltételrendszerének.

Helyszíni szemle időpontja: 2018. július 25.

Környezet, közlekedés:

Üllő város Budapesttől 10km-re délkeleti irányban helyezkedik el a budapesti agglomerációban, a vecsési járásban. A kétezres évek elejétől jelentek meg a nemzetgazdasági szinten is jelentős beruházások. Az M0 és az elkerülő M4 autópályák közelsége miatt a városba települtek nagyobb üzemek és logisztikai központok. Több száz vállalkozás és gazdasági társaság tevékenykedik az iparban, a kereskedelemben, és a szolgáltatások területén.

Kötőtpályás közlekedés: A várost átszeli a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal, amely egy vasútállomással rendelkezik a településen.

A vizsgált terület fejlesztési és ipari ingatlanpiaca:

Ingatlanpiaci tapasztalataink és a helyi ingatlanközvetítőktől kapott információk szerint, az ingatlan közelében lévő, a hasonló övezeti besorolású területek kínálati árai nagy szórást mutatnak 3000.-Ft/m² és 12.000.-Ft/m² között mozognak, elsősorban a főbb közlekedési utaktól, és a közlekedési csomópontoktól való távolság, beépíthetőség, és közművesítettség függvényében.

BEÉPÍTETLEN TERÜLET (Ú.N. ZÁRVÁNYTELEK)

Kiterjedése:	2000 m ² (~40mx ~50m)
Közművek:	jelenleg közművekkel nincs ellátva
Építési övezeti besorolása:	Vt-SZ/2
Alakja:	szabályost megközelítő téglalap
Tájolása:	Nyugat-Kelet
Domborzati viszonyai:	teljesen sík terület,
Beépíthetősége:	jelenleg nem beépíthető
Beépítettsége jelenleg:	0,00%
Közvetlenül határos ingatlanok:	Észak, Nyugat és Kelet felőli oldal teljes hosszában szántóföldekkel határos Dél felőli oldalával lakóingatlannal határos
Kerítés:	kerítetlen
Növényzet:	nyárfa sarj és aljnövényzet gondozatlan

Jelen értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlanértékelés esetében a fajlagos négyzetméter ár kialakításánál a közelmúltban hasonló ingatlanok értékesítésénél realizált ár szolgált alapul. Ezt az alaphalmazt a településen belül, hasonló adottságú, és hasonló feltételekkel rendelkező ingatlanok szolgáltatták. Ezt követően a fajlagos alapértékek és az értékmódosító tényezők kiválasztását végeztem el, majd ezek után történik a végső érték megállapítása, melyet a **fajlagos érték, és az ingatlan méretének illetőleg a redukciós tényező szorzata határoz meg.**

Redukciós tényező: Az összehasonlításként szolgált hasonló ingatlanoktól való eltérés százalékban való kifejezése, mely érték kialakításánál meghatározó az adott ingatlan településen belüli elhelyezkedése, kiterjedése, megközelíthetősége, funkciója, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, infrastrukturális környezeti adottságok, környezeti szomszédság, fejleszthetősége, készülségi foka, és a jelenkori piaci kereslet.

M

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllön, 2017-ben, és 2018-I.félévben értékesített, és értékesítésre felkínált belterületi beépítetlen terület besorolású ingatlanok

Ingatlan címe	terület	ára	m2 ár
1. Hajcsár u.	2200m ²	11.900.000.-Ft	5410.Ft/m ²
2. Halomhatár u.	5500m ²	25.000.000.-Ft	4545.Ft/m ²
3. Szőlőskert u.	1845m ²	11.000.000.-Ft	5960.Ft/m ²
4. Vörösmarty u.	1800m ²	14.000.000.-Ft	7775.Ft/m ²
5. Vasadi u.	1800m ²	12.000.000.-Ft	6665.Ft/m ²
6. Gazdák erdeje u.	2206m ²	12.500.000.-Ft	5665.Ft/m ²
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			6.000. Ft/m²

alapterület X fajlagos m²ár X redukciós tényező = piaci forgalmi érték
2000 m² X 6.000.-Ft/m² X 0,55 = 6.600.000,-Ft

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- környezetében lévő fejlett infrastruktúrát
- alakját
- fejleszthetőségét
- építési övezeti besorolását

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- ú.n. zárványtelek alakult ki, ami csak a vele közvetlenül határos ingatlanokon keresztül közelíthető meg, közvetlen közúti kapcsolata csak minimális kb.1méter szélességben rendelkezik (a mellékelt térképen piros színnel jelölve)
- korlátozottan forgalomképes
- nem beépíthető mivel közútról hivatalosan nem közelíthető meg
- ahhoz hogy beépíthető legyen, további földhivatali eljárást kell lefolytatni vagy a 2753/5-ös hrsz-ú ingatlanhoz csatolni, vagy a 038/92-hrsz-ú szántóföld ingatlant művelési ág alól kivenni és ahhoz csatolni.
- közművek nélküli
- kerítetlen
- a telekrendezés és az elburjánzott növényzet felszámolása nagyobb anyagi terhet ró a mindenkori tulajdonosra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
 Monor 2201 Monor, Nernartör utca 23. Pf.53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/33864/2018

2018.07.10

ÜLLŐ

Szektor : 53

Külterület 038/92 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	408	0.35		

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35924/3/2017.04.07

jogcím: ajándékozás és czere

jogállás: tulajdonos

név: ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2225 ÜLLŐ Templom tér 3.

törzsszám: 15730679

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33169/2008.02.13
 eredeti határozat: 94/2003.09.23

Önálló szöveges bejegyzés területkiigazítás 11-21/2003

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33169/2008.02.13

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan a 038/27 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

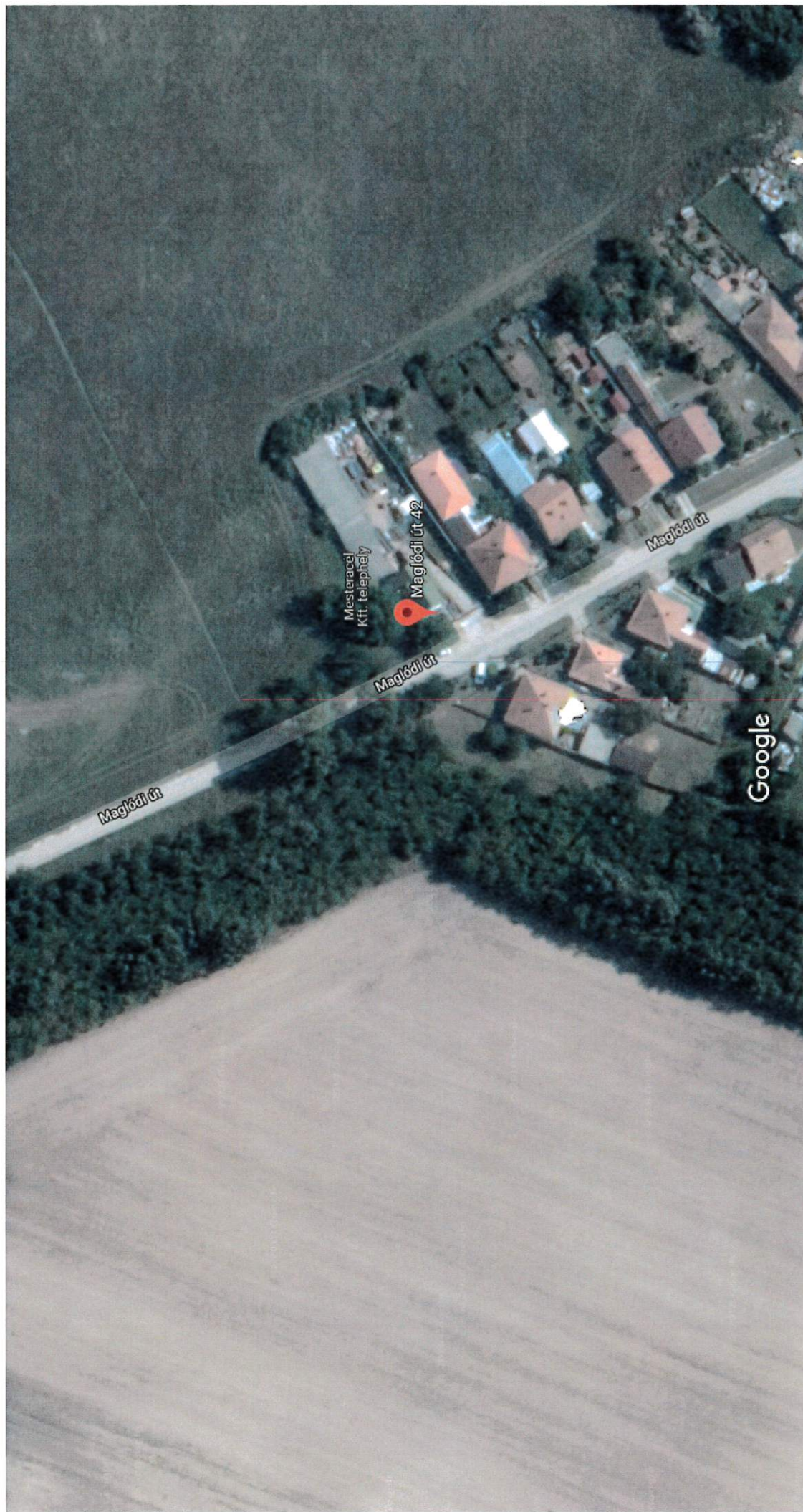
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

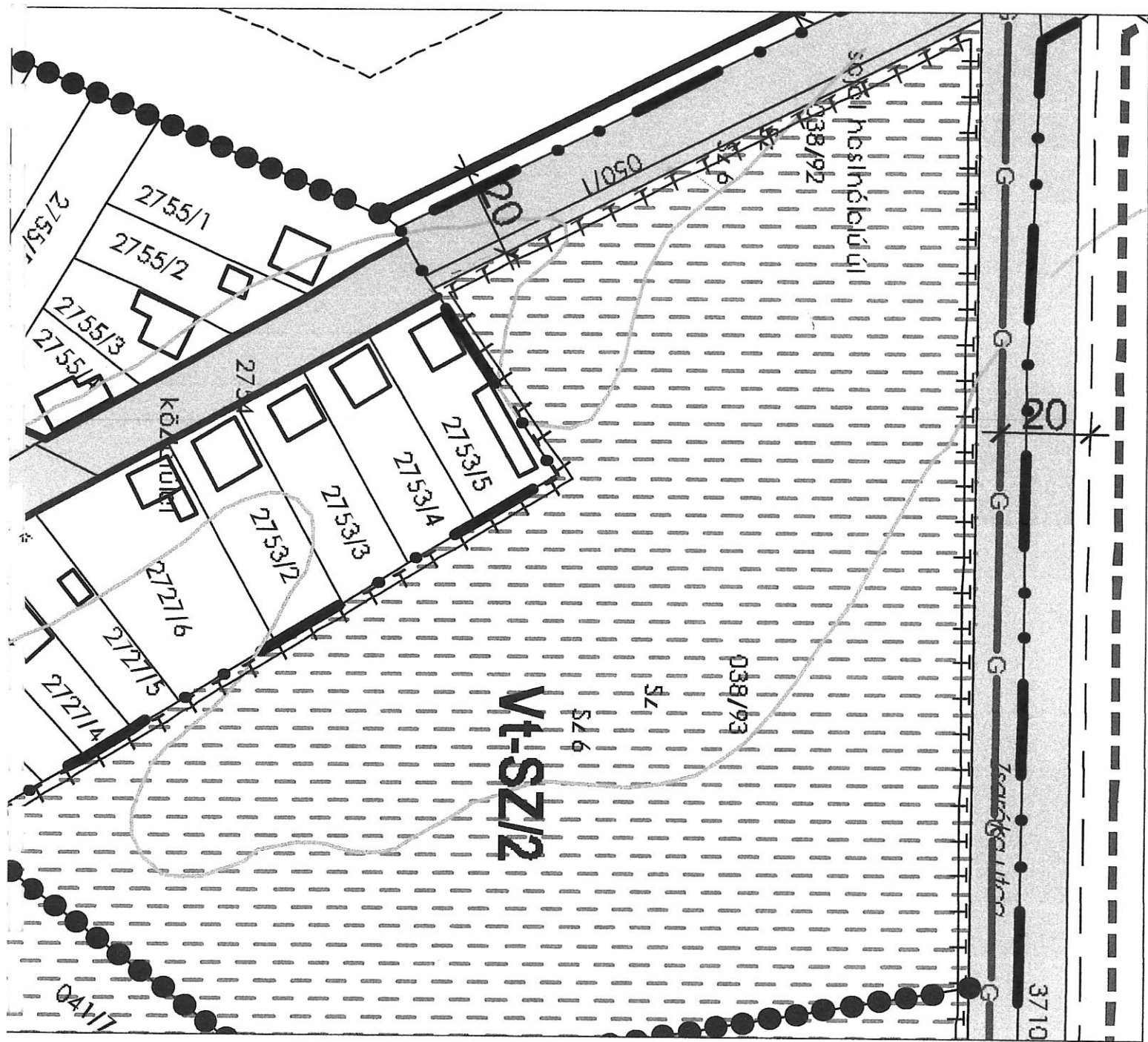
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Vf-SZ/2

szőlő használatú

Levegőszűrő

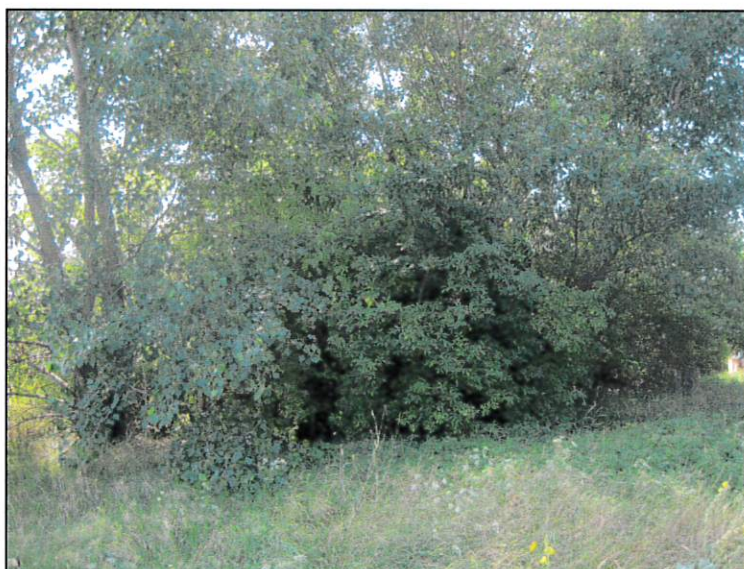
3710

20

20



AZ INGATLANT A MAGLÓDI ÚTTÓL A 038/92HRSZ-Ú SZÁNTÓFÖLDKÉNT NYILVÁNTARTOTT JELENLEG Ú.N. SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT VÁLASZTJA EL



AZ ÉRTÉKELT TERÜLET EGY RÉSZÉN JELENLEG AKÁC ÉS NYÁRFA SARJ NÖVÉNYZET, ÉS GYOMNÖVÉNYZET TALÁLHATÓ



A MAGLÓDI ÚT 42.SZÁM ALATT LÉVŐ 2753/5HRSZ-Ú INGATLAN ÉSZAKNYUGATI OLDALÁVAL KÖZVETLENÜL HATÁROS



KIÉPÍTETT SZILÁRD ÚTBURKOLATÚ MAGLÓDI ÚT



A 038/127A HRSZ-Ú SZÁNTÓFÖLDINGATLAN AZ ÉSZAKI
ÉS KELETI OLDALÁVAL IS KÖZVETLENÜL HATÁROS