

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

Üllői Polgármesteri Hivatal

FELÜLVIZSGÁLAT

érkezett: 2019 ÁPR 24.

ügyiratszám: 3694-3



Az **Üllő** belterület 3431.hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban 2225 Üllő, Csík Ferenc utca 3431.hrsz. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1tulajdoni hányadáról 2018.04.05-én készült értékelésről



Melléklet: - fotó

Kelt : Vecsés, 2019. április 23.

Készítette: Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264

GRUND INVEST

Grund Invest Kft.

2220 Vecsés, Jókai M. u.100. Adószám: 12391275-2-13

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

Az ingatlan adatai

Cim: 2225 Üllő Csík Ferenc utca 3431 hrsz.
Helyrajzi száma: 3431
Jellege: kivett beépítetlen terület
Kiterjedése: 3063 m²

Tulajdonos: **Tulajdoni illetőség:**
Üllő Város Önkormányzat 1/1
Címe: 2225 Üllő Templom tér 3.
Törzsszám: 15392141

Az ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lap III. részén, és széljegyén bejegyzés nem található. Az ingatlan per, teher és igénymentes.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlant terhelő jogokat, és kötelezettségeket a Monor Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2017.04.19.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg.

Megbízó: A Üllő Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal képviselőjében,
Kissné Szabó Katalin polgármester.

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterület 3431. hrsz. alatt nyilvántartott, 2225 Üllő, Csík Ferenc utca 3431. helyrajzi szám alatt található ingatlan.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlanról 2018.04.05.-én készült értékbecslés aktualizálása, a jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Előzmények:

Megbízó, ingatlanvagyon értékesítési szándékából kifolyólag, megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi Kft-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyonértékelést nevezett ingatlanról.

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 (tulajdoni lap, műszaki tervek és leírások), valamint a helyszíni szemle alapján végeztem az óvatosság elvét követve. A földterület értékénél a helyi forgalmi érték mellett, a megközelíthetőségét, közművesítettségét, valamint a beépítés során keletkezett 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 ingatlan forgalomképessége:

A vizsgált ingatlan forgalomképes, közúti kapcsolattal, és közmű rácsatlakozási lehetőséggel rendelkezik.

Az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan jelenlegi funkciója alapján csak részben felel meg a legjobb és a leg gazdaságosabb használat feltételrendszerének. A körülötte lévő gazdasági, környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a területet Üllő város fejlesztési stratégiájába illeszteni, az építési övezet felülírásával az ebben a területben lévő fejlesztési potenciált maximálisan kiaknázni. Mivel közvetlenül mellette már jogerős építési engedéllyel rendelkező társasház építési ingatlan projekt van kibontakozóban, úgynevezett „Dávid” lakópark (weboldala megtekinthető, elérhető a „sportligetlakópark.hu név alatt). Ez a lakópark a már meglévő lakóparkba illeszkedik, gazdaságosan fenntartható, magas műszaki tartalommal, nagyobb energiahatékonyságra ún: megújuló energia forrásokra opcionálisan tervezhető műszaki megoldásokkal rendelkező lakásokat kínálva. Mivel a megépülő tömbházak alatt teremgarázs nem épül, kizárólag földfelszíni parkolók építésével kívánják a gépjárművek tárolását megoldani, ezért zárt gépkocsi és egyéb tárolókra nagyon valószínű hogy előbb-utóbb igény (fizetőképes kereslet)fog mutatkozni, ezért az értékelt ingatlan sorgarázs/tároló beépítéssel kiválóan hasznosítható a közeljövőben.

Így megfelel majd a legjobb, és a leg gazdaságosabb használat feltételrendszerének.

A helyszíni pőtszemle időpontja: 2019. április 23.

Környezet, közlekedés:

Üllő város Budapesttől 10km-re délkeleti irányban helyezkedik el a budapesti agglomerációban, a monori kistérségben. 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.

Közlekedés: A várost átszeli a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal.

Az autópályák közül az M0-ás és az elkerülő M4-es autópálya is közvetlenül a város mellett halad el.

11

Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Üllő város centrumától 1,2 kilométerre, a Gyömrői útról nyíló „Sportliget Lakópark” észak-keleti részén helyezkedik el, a Csík Ferenc utca és a vasúti pályatest közé ékelődve. A telek bal oldalával családi házak szomszédosak, a telek jobb oldalával és hátsó észak-keleti részével a külterülettel közvetlenül határos. Mögötte a Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal húzódik, a rajta közlekedő vasúti szerelvények nagy zajterheltséget rónak a közvetlen környezetükre, jelen esetben az értékelt ingatlanra is. A terület alakja, és mérete kedvező, nem lakás céljára szolgáló felépítmények elhelyezésére kiválóan alkalmas. Tömegközlekedési eszközökkel való megközelíthetősége: A menetrend szerint közlekedő távolsági busz megállója az ingatlantól mintegy 12 perc alatt, a vasútállomás mintegy 10 perc alatt érhető el. Környezetében lévő kereskedelmi, intézményi ellátottsága kiváló.

TELEK

Kiterjedése: 3063,00 m²

Közművek a telek előtt az utcáról lekötethetők, a szolgáltatókkal előzetesen megjelölt kapacitásigény meghatározásával

Építési övezeti besorolása: **Lk-Sz/sg**

Alakja: téglalaphoz hasonló, szabálytalan oldalvezetéssel (~30mX ~102,0m)

Típusa: közbeékelte telek

Tájolása: ÉK-DNY

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület (kis mennyiségű termőföld deponálva)

Kialakítható legkisebb telekméret: a telek tovább nem osztható!

Beépíthetősége: max : 50%

Beépítettsége: 0,00%

Kerítés: Jelenleg kerítetlen

Növényzet: gondozatlan vadfű, gyomnövényzet

11

I. Nettó pótlási alapú értékelés

Megállapítjuk az épület(ek) értékcsökkentett bekerülési költségét, és hozzáadjuk a telek értékét. (Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat)

A költség alapú érték-megközelítés lényege:

Az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében hozzáadja a földterület –annak üres állapotát feltételezve- forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A felépítmények költség alapú meghatározása az avulást figyelembe véve

Az avulás az időmúlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme : a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

A fizikai romlás miatt a helyszíni szemlén tett megfigyelések alapján vettük figyelembe az egyes épületek műszaki állapotát.

Funkcionális avulás gazdaságtalan, korszerűtlen megoldást jelent, ilyen korrekció akkor indokolt ha a felépítmények kialakítása a mai kor követelményeinek részben felel meg.

Környezeti (gazdasági) avulás vizsgálatok az épületállomány környezetéhez viszonyított jellegét, elrendezését, összetételét, az ingatlanra megállapított építésügyi szabályozásokat, a jellemző gazdasági folyamatokat (válság vagy konjunktúra) vehetjük figyelembe.

A piaci helyzet miatt módosító tényezőre ingatlanpiaci tendenciák miatt kerül sor. A módosító tényező a költség alapú értéket a forgalmi érték szintjére vezeti át. Számbavétele azért szükséges, mert egyes ingatlanok forgalmi értékét az ingatlanpiaci kereslet nagymértékben eltéríti a megvalósítási költség alapján becsülhető értéktől. A jelenlegi piaci helyzetben negatív korrekció indokolt.

A meghatározott adatok általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

A telek piaci forgalmi adatokon alapuló értékbecslése:

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 értékmodosító 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, alakja, építési övezeti besorolása, közművesítettsége, megközelíthetősége, és a jelenkori piaci kereslet.

M

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllőn, 2018-ban és 2019.I.negyedévben 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. Ócsai u.	918m ²	10.500.000.-Ft	11.440.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. Tompa M. u.	914m ²	9.000.000.-Ft	9845.Ft/m ²
6. Gazdák erdeje u.	2206m ²	12.500.000.-Ft	5665.Ft/m ²
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			7.680. Ft/m²

alapterület X fajlagos m²ár X redukciós tényező = piaci forgalmi érték
3063 m² X 7.680.-Ft/m² X 0,70 = 16.466.700,-Ft

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- környezetében lévő fejlett infrastruktúrát
- lakóparki környezetet
- A Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér 15percen belül elérhető

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- légifolyosó alatt helyezkedik el
- vasúti pályatest közelségét
- jelenlegi építési övezeti besorolását
- a telek tovább nem osztható
- speciális beépíthetőségét (kizárólag gépkocsi tárolásra alkalmas épület építésére használható)
- korlátozottan forgalomképes (a mellette lévő ingatlan fejlesztés sikerétől való nagymértékű függőség)

Fentiek alapján az Üllő 3431hrs.-ú ingatlan Lk-Sz/sg jelű építési övezetben lévő 3063m² térmértékű beépítetlen terület

Vagyoni értékét
16.465.000,- azaz Tizenhatmillió-négyszázhatvanötezer- forintban
állapítom meg

Korlátozó feltételek nyilatkozata:

A vagyoneértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek.

A vagyoneértékelő jelentésben jellemzett fizikai állapotot a helyszíni szemlén kapott tájékoztatás, és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatot.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos biztosította, melynek során gondoskodott a létesítmények megtekinthetőségéről és tájékoztatott bennünket annak állapotáról.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Jelen értékbecslés az értékelés fordulónapjától számított 180.naptári napig érvényes, későbbi felhasználása esetén aktualizálni kell.

A megállapított érték magába foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések és felszerelések értékét, amelyek az épületből állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, de nem tartalmazza a bútorok, technikai berendezések, és gépek értékét.

Feltárásokat, statikai, diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk, erre megbízásunk nem terjedt ki.

Ezen vagyoneértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részleteiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékítéletünk **adás-vételi szerződés előkészítéséhez** lesz felhasználva.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem lehetséges.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs összefüggésben a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi nem befolyásolja. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Az értéktanúsítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek


Az értékelés során megállapított értékek **Általános Forgalmi Adót nem tartalmaznak** és csak per, teher és igénymentes ingatlanokra vonatkoznak.

Vecsés, 2019. április 23.



Grund Invest Kft.

2220 Vecsés, Jókai M. u.100. Adószám: 12391275-2-13


Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264

