

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

VAGYONÉRTÉKELÉS

Az  Üllő belterület 3121/1 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, a valóságban 2225 Üllő, Hajcsár utca 58.szám alatt található ingatlanról



Melléklet: - tulajdoni lap (nem hiteles)
- helyszínrajz (nem hiteles)
- építési szabályzat (kivonat másolata)
- fotó

Kelt: Vecsés, 2019. február 05.

Üllői Polgármesteri Hivatal

érkezett: 2019 MÁRC 1
760-3

ügyiratszám: _____
előírt szám: _____ ügyintéző: _____



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

Készítette: Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő

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

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő belterület Hajcsár utca 58.
Helyrajzi száma: 3121/1
Jellege: kivett beépítetlen terület
Kiterjedése: 1291 m²

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

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 2019. január 29.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg.

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

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterületén, a Hajcsár utca 58 szám alatt található beépítetlen terület megnevezésű építési telekingatlan.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlan jelenkori piaci forgalmi értékének meghatározása.

Előzmények:

Az Üllői Önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa értékesíteni szeretné a beépítetlen területét a szabadpiacon. Ezért a vételár pontos meghatározása miatt a döntést megelőzőleg, 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, 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.

Alkalmazott módszer:

1.Piaci összehasonlító adatokon alapuló

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 önállóan forgalomképes.

Az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan jelenleg hasznosítatlan. Földrajzi elhelyezkedéséből adódóan, és a körülötte lévő környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a terület épülettel, épületekkel való befejezése, így megfelel majd a legjobb, és a leggazdaságosabb használat feltételrendszerének.

Helyszíni szemle időpontja: 2019. január 31.



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.

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

Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Üllő város centrumától 1,7-km-re déli irányban helyezkedik el, a város periferiáján, gyér gépjármű forgalmú, közművekkel, és szilárd útburkolattal ellátott Hajcsár utcában. Közvetlen környezetében önálló családi házak, és beépítetlen telkek vannak. Az ingatlan úgynevezett foghíjtelek. Megközelítése gépjárművel kiváló. Tömegközlekedési eszközökkel való megközelíthetősége: A menetrend szerint közlekedő távolsági busz megállója az ingatlantól mintegy 15 perc alatt, a vasútállomás mintegy 30 perc alatt érhető el. Környezetében lévő kereskedelmi, intézményi ellátottság nincs.

TELEK

Kiterjedése: 1291 m² (~21,00mx~ 61,00m)

Közműellátása : nem közművesített

Építési övezeti besorolása: Lke-O-3

Alakja: téglalaphoz hasonló, szabályos oldalvezetéssel

Típusa: közbeékelte telek

Tájolása: DK-ÉNY

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület,

Beépíthetősége: max :30%

Beépítettsége: 0,00,%

Kerítés: az utcafronti rész kerítetlen, az oldalkerítés a szomszédos ingatlanok tulajdonosai által kerített, betonoszlopok között feszített drótháló

Növényzet: gondozatlan, részben már kivágott, de még ki nem tuskózott akácfák

M

Építési övezeti besorolás Lke-0-3: a vonatkozó szabályzat leírása

- 1, Kialakítható legkisebb telekméret: 550m²
- 2, Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14m
- 3, Beépítési mód: oldalhatáron álló
- 4, A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- 5, Terepszint alatti beépíthetőség: 30%
- 6, Építhető főrendeltetésű épület max: 1db

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.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllön, 2017.IV.negyedévben és 2018-I.II.III.negyedévben értékesített, és értékesítésre felkínált belterületi beépítetlen terület besorolású ingatlanok

Ingatlan címe	terület	ára	m ² 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
1291 m² X 7.680.-Ft/m² X 0,85 = 8.427.650,-Ft

A fentiek alapján:

**Az ingatlan vagyoni értékét
8.430.000,- azaz Nyolcmillió-négyszázharmincezer- forintban
állapítom meg**

M

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- közvetlen környezetében új építésű lakóingatlanok vannak
- az ingatlan előtt kiépített szilárd útburkolatot
- fejleszthetőségét
- érintetlen természeti környezet közelségét

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- közművek nélküli
- részben kerítetlen
- a tereprendezés költségvonzata további terhet ró a mindenkori tulajdonosra (kituskózás)
- további felosztása a jelenleg érvényben lévő településrendezési terv szerint nem lehetséges
- tömegközlekedési eszközökhöz, közintézményekhez, valamint vásárlási lehetőségekhez való távolságát
- a város periferiáján való elhelyezkedését



Korlátozó feltételek nyilatkozata:

A vagyonerőtelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek.

A vagyonerőtelő 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 személyesen hajtottam végre, tekintettel az ingatlan adottságaira, nem volt szükség a tulajdonosok jelenlétére.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

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

Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát azok per-teher, és igénymentes állapotában értékeltük.

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

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

Ezen értékítéletünk **adás-vételi tárgyalások 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 értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok. Az új Áfa-törvény (2007.évi CXXVII.tv.) alapján a „régii” ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ, tehát az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.(Amennyiben az ingatlan értékesítése –eladó választása szerint- ÁFA körbe tartozik, akkor a megállapított értéket az ÁFA összege terheli.

Vecses, 2019. február 05.


Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264


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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
 Menor 2201 Menor, Nernactör utca 23. Pf.53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/S200/2019

2019.01.29

Szektor : 53

ÜLLŐ

Belterület 3121/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalapszám
teradatok
kat.jöv.
k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1291

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44416/2004. (51615/2003.)

eredeti határozat: 30175/1991.01.07

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § 30175/1991.01.07

jogállás: tulajdonos

név: ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2225 ÜLLŐ Templom tér 3.

törzesszám: 15730679

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44416/2004. (51615/2003.)

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan a 3121 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51727/2008.11.04.

Önálló szöveges bejegyzés a 3121/1, 3121/3, 3121/4, 3121/5 és a 3121/6 hrsz-ú telekhatárrendezése. A megosztás során a 3121/1, 3121/4, 3121/5 és a 3121/6 hrsz-ú ingatlanok alakultak ki.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

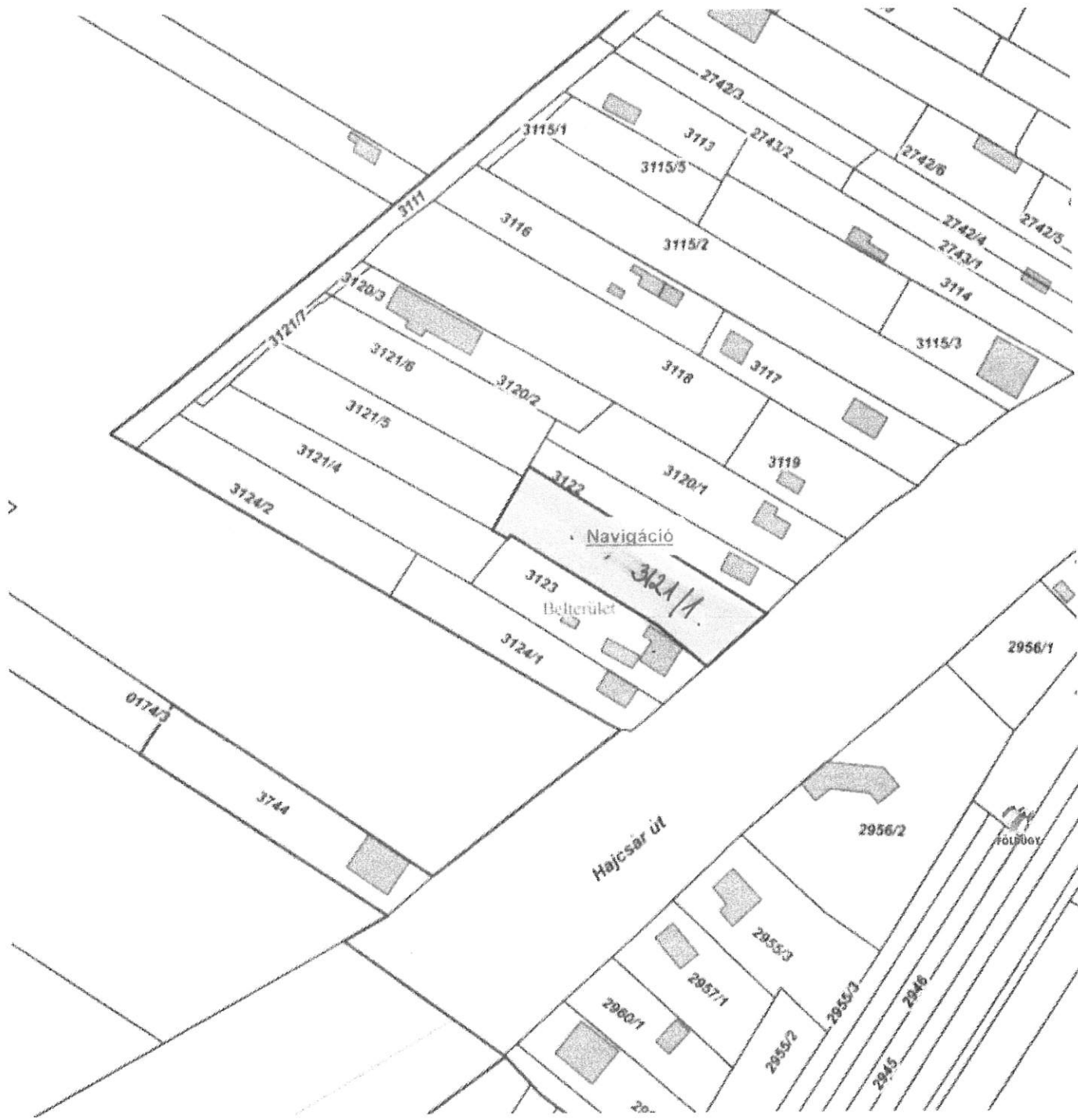
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

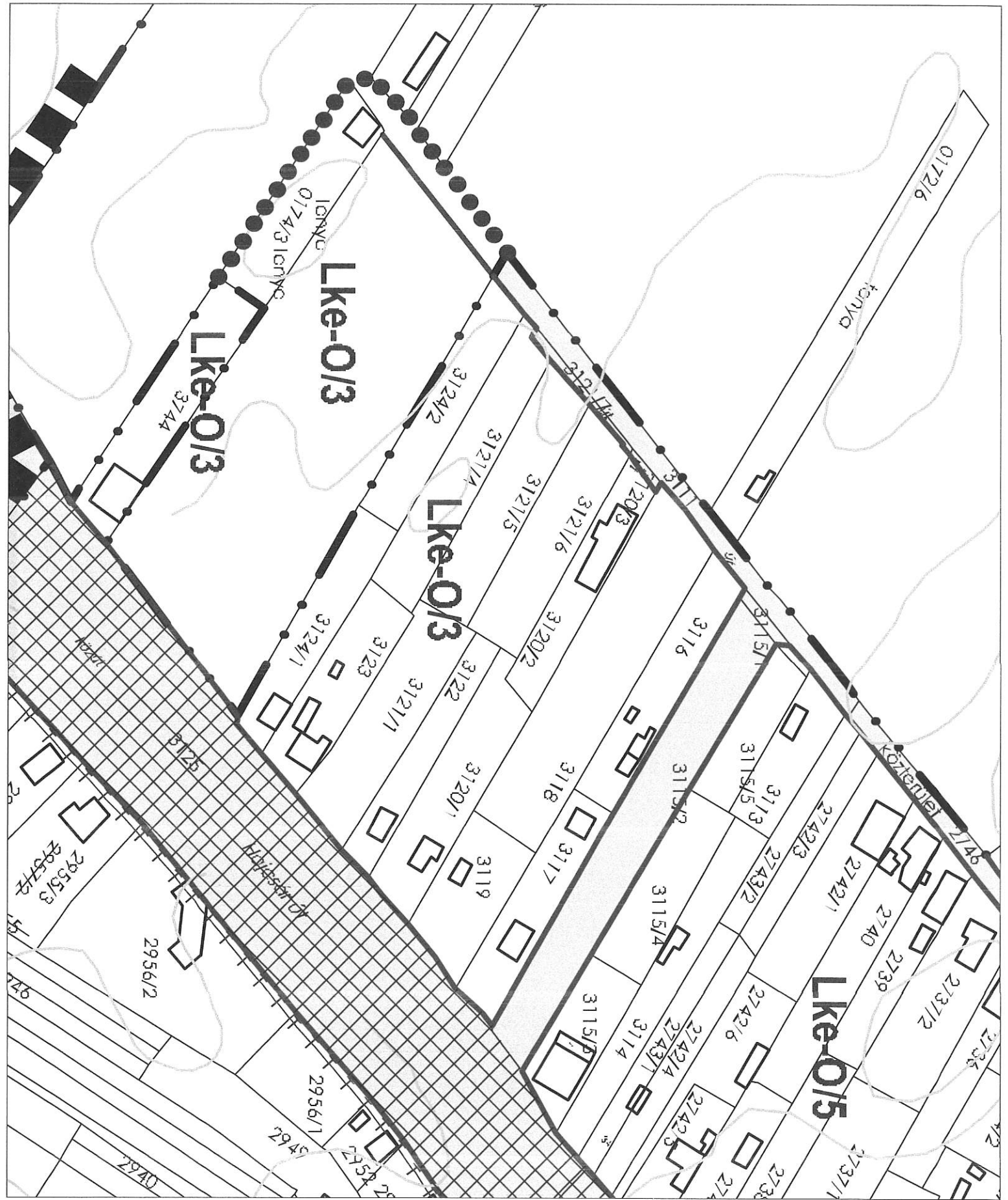
Nem hiteles tulajdoni lap

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2019 JAN 29.
ügyiratszám:	760-2
előirat száma:	ügyintézői TUE

2019.01.29. 1







Lke-0/3

Lke-0/3

Lke-0/3

Lke-0/5

0172/6

3124/2

3121/4

3121/5

3120/3

3116

3115/1

3113

3115/5

2742/3

2742/1

2740

2739

2737/2

2736

2737/1

3744

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

0174/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2955/3

2956/2

2956/1

2956/1

2956/1

2956/1

2940

2945

2945

2945

Köztér

2746

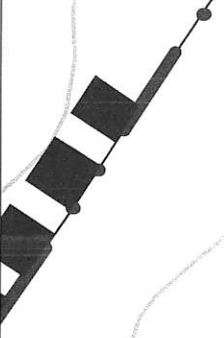
2746

2746

2746

2746

2746



II. FEJEZET**RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK****29. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk)****35. §**

- (1) Az Lk-O/1 és Lk-O/2 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
 - egyházi, egészségügyi, szociális rendeltetést,
 - sport rendeltetést,
 - szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat,
 - önálló sorgarázs egység építhető.
- (2) A kisvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el:
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - haszonállat tartására alkalmas épületrész, építmény az övezetben nem létesíthető.
- (3) Az Lk-SZ/sg jelű építési övezet kizárólag sorgarázsok létesítésére szolgál. A lakó építési övezetek irányába legalább 3,0 méteres oldalkert tartandó.
- (4) Az Lk-O/1 és Lk-O/2 jelű építési övezetekben a beépítési mód 25m, vagy 25m-nél kisebb telekszélességnél oldalhatáron álló, 25m-t meghaladó telekszélességnél az épületmagassággal megegyező oldalkert megtartásával az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon elhelyezhető, a kedvezőtlen tájolású beépülő oldalhatár és az épület között 4,5m-es sáv szabadon hagyható.
- (5) Az Lk-O/2 jelű építési övezetben tömbtelek is kialakítható. A kialakítandó legkisebb zöldfelület és a rendeltetési egységekhez tartozó parkoló, vagy gépkocsi tároló minden esetben telken belül biztosítandó. Telepítési terv alapján több lakásos kistársasház építhető. Közterületre merőleges hossz tengelyű sorház nem létesíthető.
- (6) A kisvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lk-O/1	O	30	0	9,5	40	5,0	1500	45
Lk-O/2	O	35	0	7,5	35	5,0	1000	25
Lk-SZ/sg	SZ	50	0	3,5	25	1,0	K	-

sg=sorgarázs

K= kialakult telek tovább nem osztható

30. Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke)**36. §**

- (1) A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
 - sportrendeltetést tartalmazhat,

- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben, ha a kialakult épületmagasság nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott érték a magasabb épületrész megtartható, de bővíteni csak az építési övezetre meghatározott épületmagassági érték mértékéig lehet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsódó épület elhelyezésnél az épület szabadon állóan is megépíthető:
- az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
 - álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
 - fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.
- (6) A kertvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legkisebb előkert (m)	legkisebb kialakítható	
		terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)				terület (m ²)	szélesség (m)
Lke-Z/1	Z	30	20	5,0	50	i	550	
Lke-O/1	O	30	0	4,5	50	5m	450	15
Lke-O/2	O	25	25	5,0	50	6m	800	14
Lke-O/3	O	30	30	5,0/K	50	i	550	14
Lke-O/4	O	30	0	6,5	50	5	700	16
Lke-O/5	O	30	30	5/K	50	i	700	14
Lke-lkr/1	lkr	30	0	4,5	50	5m	450	14
Lke-SZ/1	SZ	30	0	4,5	50	5m (3m)*	450	14

K= kialakult épületmagasság

i= igazodás az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz,

*gyalogút felől 3m-es előkert biztosítása is elegendő

31. Településközpont vegyes építési övezetek (Vt)

37. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturálisépület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sport célú rendeltetés elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközpont vegyes építési övezetekben nem helyezhető el:
- önálló parkoló felület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
 - közműpótló építmény; kivéve a megújuló energiaforrás műtárgyait,
 - állattartás céljára szolgáló épületrész, építmény.
- (3) Az építési övezetekben a (2) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
- (4) Az építési övezet telkein kialakítandó parkolók egy részét – a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében – a szabályozási terven jelölt módon - közterületen is el lehet helyezni.



ELŐTTE KIÉPÍTETT SZILÁRD ÚTBURKOLAT



KÖZVETLEN KÖRNYEZETE



RÉGI ÉPÍTÉSŰ SZOMSZÉDOS INGATLANOK



TELJESEN SÍK TERÜLET



A TELEK ELSŐ RÉSE FÁKTÓL TISZTÍTOTT RÉSE



A TELEK HÁTSÓ RÉSE ERDŐSÍTETT