

GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi KFT

Iroda: 2220 Vecsés Fő u. 191. Lakótelepi üzletsor

web: www.grundinvest.hu

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az Üllő belterület 835/1 hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban 2225 Üllő, Gyöngyvirág tér 835/1. hrsz szám alatt található, kivett közterületen álló, jelenleg vendéglátóhelyként funkcionáló, könnyűszerkezetes felépítményről és az alatta levő alaptestről



Melléklet: - tulajdoni lap (nem hitelesített)
- helyszínrajz (nem hitelesített)
- alaprajz
- fotó

Kelt: Vecsés, 2020. március 25.

érkezett: 2020 MÁRC 30.

ügyiratszám: 4238-3

előírás száma: / ügyintéző: TUE



Grund Invest Kft.

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

Készítette: Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő

Bsz: 177264

Tel./fax: 29 350-327, Tel: 30 996 2643, 70 389 5651

e-mail: ginvest003@gmail.com

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő Gyöngyvirág tér 1.
Helyrajzi száma: 835/1
Jellege: kivett közterület
Kiterjedése: 2759 m²

Tulajdonos:
Üllő Város Önkormányzata
Címe: 2225 Üllő Templom tér 3.

Tulajdoni illetőség:
1/1

Az ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lap III.részén 39334/2011.07.22..számú bejegyző határozat alapján **VezetékJog** a VMB-43/2011 engedélyszámú (20274) Üllő 0,4kV-os sz. vezetékrendszerre vonatkozó a vázrajz szerint 231m²-re az ingatlan területéből.
Jogosult neve: Elmű Hálózati Kft.
Címe: 1132 Budapest XIII. Ker. Váci út 72-74.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlant terhelő jogokat, és kötelezettségeket a Monor Járási Hivatal Járási Földhivatala által 2020.03.12.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg. A földhivatal által kiadott helyszínrajzon a felépítmény nincs feltüntetve. A felépítmény mindenkori tulajdonosa/használója minden tárgyévben közterület foglalási díj megfizetésére kötelezett.

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

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterület 835/1.hrsz. alatt nyilvántartott, 2225 Üllő, Gyöngyvirág tér 835/1.helyrajzi szám alatt található ingatlanon álló, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő felépítmény az alaptesttel.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett felépítmény és az alaptest vagyoni értékének meghatározása.

Előzmények:

Megbízó, vételi szándékából kifolyólag, megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi Kft-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyonértékelést az Önkormányzat tulajdonát képező földterületen lévő felépítményről.

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.

Alkalmazott módszer:

1. Nettó pótlási költség alapú

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 különajánlat figyelembe vételére nem kerül sor

A felépítmény forgalomképessége:

A vizsgált felépítmény szakszerű szét, és összeszereléssel állagsérelem nélkül másik földrajzi helyre áttehető, mobilizálható, értékesíthető. A visszamaradó, kizárólag roncsolással megszüntethető alaptestet kiemelése előtt statikai vizsgálatnak kell alá vetni, majd ennek függvényében további hasznosíthatóságát meghatározni.

Az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan jelenlegi funkciója alapján megfelel a legjobb és a leggazdaságosabb használat feltételrendszerének.

Helyszíni szemle időpontja: 2020. március 17.

Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Üllő város centrumától 800méterre északi irányban található, a több közút csomópontjaként kialakult Gyöngyvirág téren. Egy élelmiszerüzletként funkcionáló kiskereskedelmi egység, és családi házak közé ékelődve, vasúti átjáró közelében. Az épület az 1980-as évek végén épült, földszintes faház, a Diófa utca tengelyére merőleges tetőgerinccel, majd az észak-nyugati homlokzathoz utólag hozzáépítették a fedett teraszt, a két tetőt összekötve, a tetőfedés mindkét épületrészen eltérő anyagú. Az épületet felépítése óta vendéglátóhelyként működtetik.

Tömegközlekedési eszközökkel való megközelíthetősége: A menetrend szerint közlekedő távolsági busz megállója az ingatlantól mintegy 10 perc alatt, a vasútállomás mintegy 5 perc alatt érhető el. Környezetében lévő kereskedelmi, intézményi ellátottsága kiváló.

TELEK

Kiterjedése: 2759,00 m²
Közművek. Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna
Építési övezeti besorolása: **Jelenleg nem besorolt**
Alakja: szabálytalan sokszög,
Típusa: minden oldalával közterülettel határolt sarok telek
Tájolása: ÉK-DNY
Domborzati viszonyai: teljesen sík terület
Beépíthetősége: max :0%
Beépítettsége: 3%
Kerítés: nem kerített
Térburkolat: simított beton járda
Növényzet: kis részen örökzöldek, lombhullató fák, gondozott gyep

ÉPÜLET

Építési ideje: 1989
Építési mód: könnyűszerkezetes, előre gyártott falpanelek helyszíni összeszereléssel
Építési anyag: favázás tartóoszlopokra szerelt fa lambéria
Alapozás: beton sávalap
Homlokzatképzése: festett, hornyolt fa lambéria
Födém szerkezet : forgácslap borítás, festett panel
Tető szerkezet: hagyományos faszervezetű szimmetrikus nyeregterő
Héjjalás: hullámpala, zsindey
Nyílászárók anyaga: fa
Padlóburkolás: járólap, simított beton
Falburkolás: egyszerű diszperzites festés, vizesblokkban vízálló festés
Fűtés: gázkonvektorokkal
Meleg víz ellátása: villany,
Egyéb berendezések: légkondicionáló

11

Helyiségek:

Vendégtér: (járólap)	43,00m ²	
Raktár: (járólap)	6,20m ²	
Hűtőkamra:(járólap)	3,00m ²	
Vizesblokk (wc): (járólap)	4,20m ²	
Fedett terasz: (sim.beton)	15,20m ²	(30,40m ² x 50%)
Összesen:	71,60m²	bruttó: 86,80 m²

A belmagasság : 2,26m²

Fedett terasz: A 30,40m² 50%-a a mindenkori beépíthetőség miatt beszámít az épület hasznos területébe.

Épület összesen = 86,80m²: (56,40m² + 30,40m² fedett terasz)

Jelen értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok

I. Nettó pótlási alapú értékelés

Megállapítjuk az épület értékcsökkentett bekerülési költségét.

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 költségalapú 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 meghatározott adatok általános forgalmi adót nem tartalmaznak.

Épület hasznos terület összesen = 71,60m²

Becsült érték: 140.000.Ft/m ² x 0,50% = 70.000.Ft/m ²	5.012.000.-Ft
<u>Összesen:</u>	<u>5.012.000.-Ft</u>
Kerekítve:	5.000.000.-Ft

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- megközelíthetőségét
- Üllő ezen részén kizárólag az egyetlen vendéglátóhely
- jelenleg jól kiadható, bevételt termelő ingatlan

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- az épület építési anyagát (a hagyományos téglalapítású szerkezetekhez képest rövidebb amortizációs idejét)
- nagyobb fokú karbantartási igényét
- korlátozott hasznosíthatóságát

Fentiek alapján, az Üllő, Gyöngyvirágtér 835/1.hrsz szám alatt található, kivett közterületen álló, jelenleg vendéglátóhelyként funkcionáló, könnyűszerkezetes felépítmény és az alatta levő alaptest

**Vagyoni értékét mindösszesen
5.000.000,- azaz Ötmillió- 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 megbízottja biztosította, melynek során gondoskodott a létesítmények megtekinthetőségéről és tájékoztatott bennünket annak állapotáról.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Jelen értébecslés 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 **vagyoni érték megállapításhoz** 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 értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek


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

Vecsés, 2020. március 25.



Grund Invest Kft.

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


Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz: 177264

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
 Monor 2201. Monor Pf:53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13047/2020

2020.03.12

ÜLLŐ

Szektor : 53

Belterület 835/1 helyrajzi szám

2225 ÜLLŐ Gyöngyvirág tér 835/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alapstáb ter.	adatok kat.jöv. k.Fill.
Kivett közterület	0	2759	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 30175/1991.01.07
 jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §
 jogállás: tulajdonos
 név: ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2225 ÜLLŐ Templom tér 3.
 törzsszám: 15730679

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46948/2003.10.16
 Önálló szöveges bejegyzés térképi vonal változás 6-349/2003
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39334/2011.07.22
 Vezetékjog
 VMS-43/2011 engedély számú, (20274) Üllő 0,4 kV 1.sz. vezetékrendszerre vonatkozó
 vezetékjog a vázrajz szerint 231 m²-re az ingatlan területéből.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 174.

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

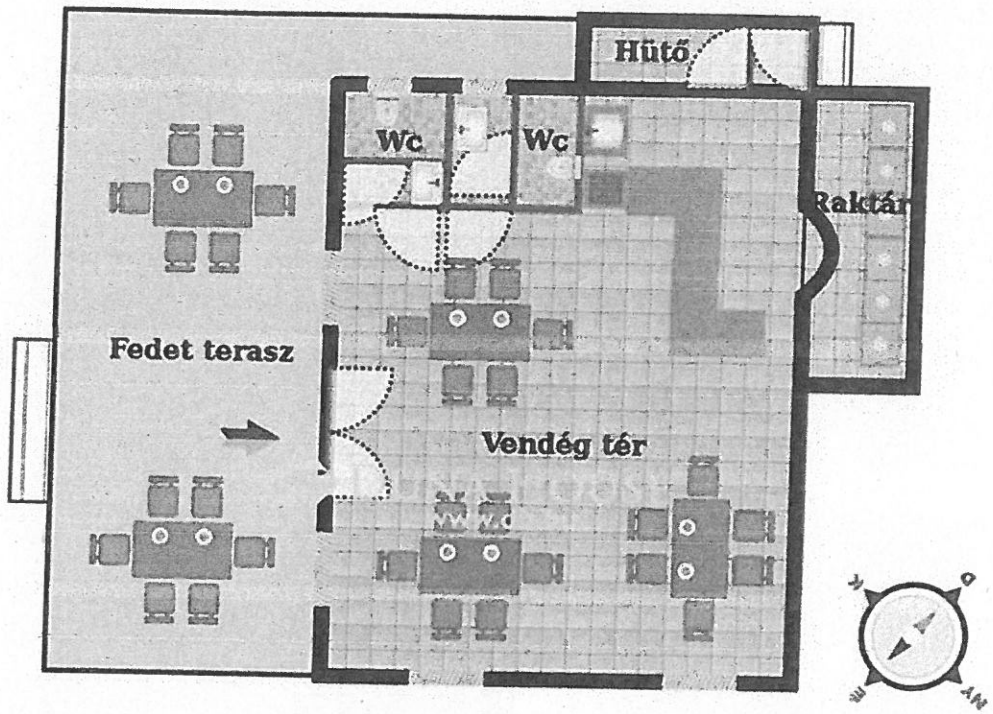
Üllő térképe - Kataster (2019)



Készült állami alapadatok felhasználásával. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Az ingatlanok közhiteles adatai az ingatlanügyi hatóságok hivatalos honlapján (www.foldhivatal.hu) érhetők el.

M=1:2000

2020.03.17



A rajz tájékoztató jellegű



ÉNY-I HOMLOKZAT (BEJÁRAT)



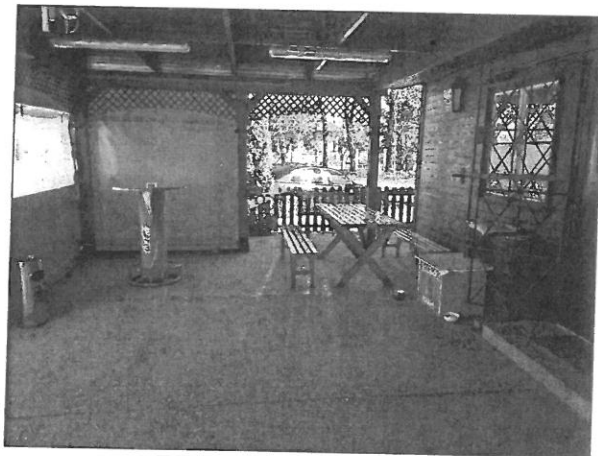
DK-I HOMLOKZAT



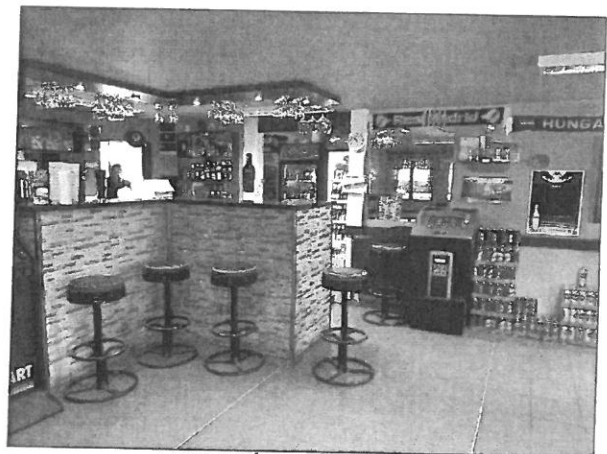
ÉK-I HOMLOKZAT



DNY-I HOMLOKZAT



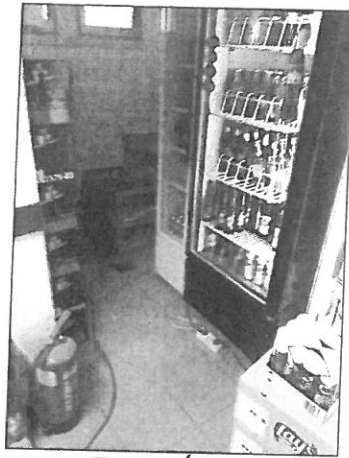
FEDETT TERASZ



VENDÉGTÉR



VIZESBLOKK



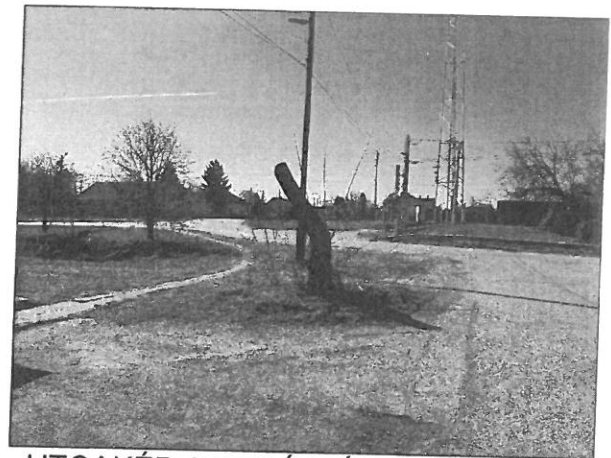
RAKTÁR



HŰTŐ



UTCAKÉP A DIÓFA UTCA FELÉ



UTCAKÉP A VASÚTI ÁTKELŐ FELÉ