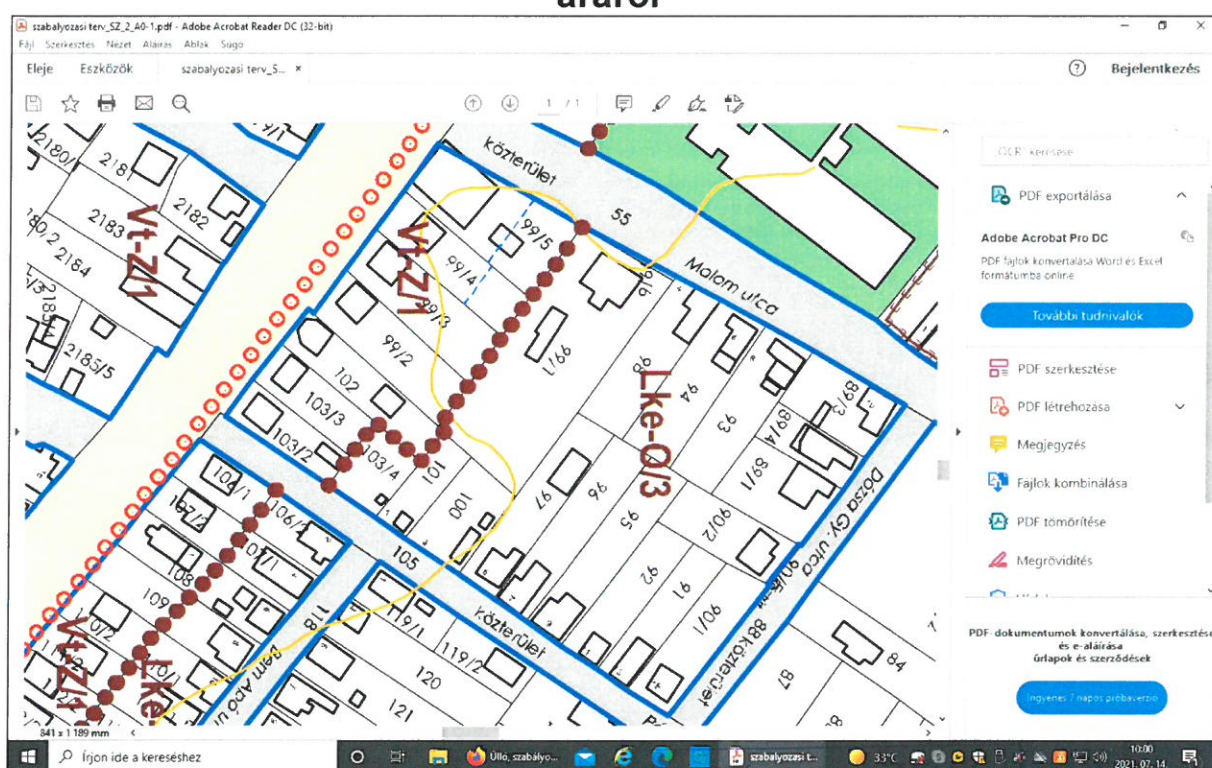


VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő** belterület 99/1 hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban **2225 Üllő, Malom utca 2/A** szám alatt található, kivett tűzoltószertár és udvar és szolgálati lakás, továbbá tűzoltósági műhely-tároló megnevezésű ingatlanból leválasztásra kerülő földrészlet (zárványtelek) fajlagos m² áráról



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

Kelt: Vecsés, 2021. július 15.

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

Üllői Főgyarmesteri Hivatal
Elkészítve: 2021 AUG - 4.
Fajlagyszám: 2892-4
Tervező: [Signature]
Ellátó: [Signature]

Készítette: Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő Malom utca 2/A
Helyrajzi száma: 99/1
Jellege: kivett tűzoltószertár, és udvar, és szolgálati lakás,
továbbá tűzoltósági műhely-tároló
Kiterjedése: 2485 m²

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. 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 2021.07.12.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg. A kialakításra kerülő zárványtelek fajlagos m² ára nem vonatkozik a leválasztás (telekhatár rendezés) után visszamaradó, közútról közvetlenül megközelíthető, közművekkel teljesen ellátott első telekrészre.

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

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterület 99/1.hrsz. alatt nyilvántartott, 2225 Üllő, Malom utca 2/A szám alatt található ingatlan, használaton kívüli hátsó kertrészéből leválasztásra kerülő, nagyságrendileg (~1000m²-~1100m²) kiterjedésű földrészlet. A szabályozási terv szerint a visszamaradó rész továbbra is megfelel majd a helyi építési szabályzatban rögzített előírásoknak. Módosításra nincs szükség.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett **ingatlanrész fajlagos m² árának meghatározása** jelenkori árszinten.

Előzmények:

Az Üllő 99/2hrs-ú, Üllő Pesti út 70. szám alatt található ingatlan jelenlegi tulajdonosa közvetlen kertszomszédja az érintett ingatlanrésznek, vételi szándékát jelezte a terület tulajdonosa, az önkormányzat felé. Megbízó, a tulajdonát képező ingatlanvagyont értékének megállapítására, megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi 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 (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 ingatlanrész forgalomképessége:

A vizsgált ingatlanrész önállóan nem forgalomképes, közúti kapcsolattal, és közmű rácsatlakozási lehetőséggel nem rendelkezik, nem felel meg az önálló építési telek kritériumának. Kizárólag a vele közvetlenül szomszédos ingatlanokról közelíthető meg, szolgalmi jog alapítással.

Az ingatlanrész hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlanrész jelenleg hasznosíthatatlan. A körülötte lévő gazdasági, környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a területben lévő fejlesztési potenciált maximálisan kiaknázni, kihasználni a helyi építési szabályzatban megjelölt maximális 30%-os beépíthetőséget. Lakóépület építésére kiválóan alkalmassá tehető. Ennek a feltételei adottak, a közművek több irányból is a terület határához vihetők. Így megfelel majd a legjobb, és a leggazdaságosabb használat feltételrendszerének.

Helyszíni szemle időpontja: 2021. július 14.

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.

Az ingatlanrész leírása:

Az ingatlan Üllő város centrumától 500méterre dél-keleti irányban található, intézményi, kereskedelmi, és részben családi házas környezetben, frekvenciált helyen. A környező ingatlanok telek, illetve kertvégeivel közvetlenül határos. Jelenleg kizárólag a 99/1hrs-ú Malom utca 2/A számú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

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

TELEKRÉSZ

Kiterjedése: ~1000 m² -1100m²

Közművek:közmű nélküli

Építési övezeti besorolása: Lke-O/3

Alakja: négyzethez hasonló, szabályos oldalvezetéssel (~30mX ~34,0m)

Típusa: közbeékeltelek

Tájolása: DNY-ÉK

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület

Kialakítható legkisebb telekméret: 550m²

Beépíthetősége: max : 30%

Beépítettsége: 0,00%

Kerítés: betonoszlopok között feszített drótháló

Növényzet: gondozatlan vadfű, gyomnövényzet

Jelen értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságokPiaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**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, közművesíthetősége, megközelíthetősége, és a jelenkori piaci kereslet.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

2020.-ban és 2021.I.-félévben értékesített és értékesítésre felkínált hasonló telekingatlanok, és ingatlanrészek Üllön

Ingatlan címe	terület	vételára	m2 ár
1. Tölgyfa u.	605m2	6.500.000,-Ft	10.740.Ft/m2
2. Gazdák E. u.	1225m2	13.980.000,-Ft	11.410.-Ft/m2
3. Gazdák E. u.	1215m2	13.870.000,-Ft	11.415.Ft/m2
4. Gazdák E. u.	1222m2	13.950.000.-Ft	11.415.-Ft/m2
5. Szövetkezet u.	700m2	7.000.000,-Ft	10.000.-Ft/m2
6. Árpád u.	180m2	1.800.000,-Ft	10.000.-Ft/m2
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			10.830.-Ft/m2

fajlagos m2ár X redukciós tényező = piaci forgalmi érték
10.830.-Ft/m2 X 0,90% = 9.750,-Ft/m2

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe
 - környezetében lévő fejlett infrastruktúrát

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe
 - légifolyosó közelében helyezkedik el
 - esetleges közművesítése során felmerülő nagyobb technikai költségeket

Fentiek alapján az Üllő 99/1hrs.-ú ingatlan Lke-O/3 jelű építési övezetben lévő, kialakításra kerülő zárványtelek

Fajlagos m2 árat
9.750,- azaz Kilencezer-hétszázötven- 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 **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 értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek

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

Vecses, 2021. július 15.



Grund Invest Kft.

2220 Vecses, 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

Pest Megyei Körmányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/41099/2021

2021.07.12

ÜLLŐ

Szektor : 53

Belterület 99/1 helyrajzi szám

2225 ÜLLŐ Malom utca 2/A.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alomszály adatak

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett tözoltószertár és udvar

0

2485

0.00

2. bejegyző határozat: 30041/354/2005.06.13

és szolgálati lakás, továbbá tözoltósági mőhely-tároló.

II RÉSZ

3. 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: 30041/354/2005.06.13

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés éneve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

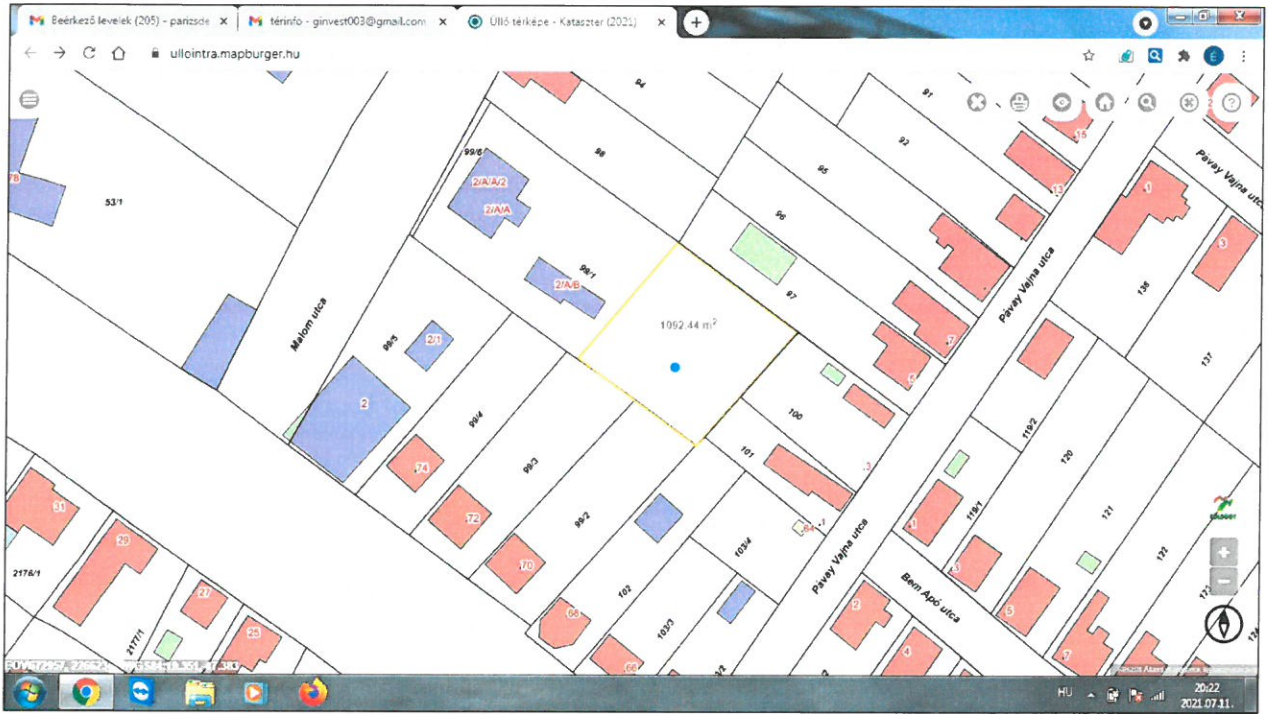
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



- a. helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
- b. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
- c. 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.

(4) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsódó épület elhelyezésnél az épület szabadon állóan is megépíthető:

- a. az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
- b. álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
- c. fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.

(5) A kertvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet jele	épületek, építmények elhelyezése						telekalakítás	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség		legnagyobb épület- magasság (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-Ikr/1	Ikr	30	0	4,5	50	5m	450	14
Lke-SZ/1	SZ	30	0	4,5	50	5m (3m)*	450	14