

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

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő** belterület 3431/4.hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban 2225 Üllő, Csík Ferenc utca 3431/4.hrsz. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



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

Kelt : Vecsés, 2021. október 26.



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 Csík Ferenc utca 3431/4hrs.
Helyrajzi száma: 3431/4
Jellege: kivett beépítetlen terület
Kiterjedése: 1163 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 2021.09.23.-án kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg.

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

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterület 3431/4.hrsz. alatt nyilvántartott, 2225 Üllő, Csík Ferenc utca 3431/4.helyrajzi szám alatt található 1163m² térmértékű, beépítetlen terület (építési telek ingatlan).

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlan jelenkori vagyoni értékének meghatározása jelenkori árszinten.

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 jelenleg hasznosítatlan, jelenlegi építési övezeti besorolása alapján megfelel majd a legjobb és a leggazdaságosabb használat feltételrendszerének. A körülötte lévő gazdasági, környezeti adottságokból és lehetőségekből kitűnik, hogy legjobb hasznosíthatósága a területben lévő fejlesztési potenciált maximálisan kiaknázni. Mivel közvetlenül mellette már jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkező társasház építési ingatlan projekt befejeződött, „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 megépült tömbházak alatt/mellett teremgarázs nem épült, kizárólag földfelszíni parkolók építésével kívánják a gépjárművek tárolását megoldani, ezért zárt gépkocsi és egyéb tárolókra nagy valószínűséggel előbb-utóbb igény (fizetőképes kereslet)fog mutatkozni, ezért az értékelt ingatlan sorgarázs/tároló beépítéssel kiválóan hasznosítható a közeljövőben.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2021. október 26.

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 ingatlan leírása:

Az ingatlan Üllő város centrumától 1,2kilóméterre, 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 szintén sorgarázs építésére alkalmas telkek vannak kialakítva, körbekerítve. A jelenlegi tulajdonosaik telephelyként, és raktározási célokat szolgáló konténerek elhelyezésére használják. 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: 1163,00 m²

Közművek: minden közmű a telek előtt az utcában rendelkezésre áll

Építési övezeti besorolása: Lk-Sz/sg (sorgarázs)

Alakja: téglalaphoz hasonló, szabálytalan oldalvezetéssel (~42mX ~27m)

Típusa: közbeékelte telek

Tájolása: ÉK-DNY

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület

Kialakítható legkisebb telekméret: a kialakult telek tovább nem osztható

Beépíthetősége: max : 50%

Beépítettsége: 0,00%

Legnagyobb épületmagasság: 3,5m

Kerítés: Jelenleg kerítetlen

Növényzet: gondozatlan vadfű, gyomnövényzet

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, alakja, építési övezeti besorolása, funkciója, kerítettsége, közművesítettsége, és a jelenkori piaci kereslet.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllőn, 2020.IV.negyedévben és 2021.10.26.-ig eltelt időszakban értékesített, és értékesítésre felkínált belterületi beépítetlen terület besorolású ingatlanok

Ingotlan címe	terület	vételára	m2 ár
1. Bozsik J.krt.	670m ²	16.350.000,-Ft	24.400.-Ft/m ²
2. Halomhatár u.	5500m ²	40.000.000,-Ft	7.270.-Ft/m ²
3. Medikus u.	2860m ²	45.000.000.-Ft	15.735.-Ft/m ²
4. Gazdák E. u.	1215m ²	13.865.000.-Ft	11.410.-Ft/m ²
5. Deák F. u.	1691m ²	40.000.000.-Ft	23.655.-Ft/m ²
6. Gyár u.	1028m ²	24.000.000.-Ft	23.345.-Ft/m ²
7. Pesti u.	4595m ²	90.000.000.-Ft	19.585.-Ft/m ²
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			17.915.- Ft/m²

terület X fajlagos m²ár X reduktós tényező = piaci forgalmi érték
1163m² X (17.915.- Ft X 0,50) = 10.417.570,-Ft

**Az ingatlan vagyoni értékét
 10.420.000,- azaz Tízmillió-négyszázhuszezer- forintban
 állapítom meg**

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- környezetében lévő fejlett infrastruktúrát
- lakóparki környezetet
- a közeljövőben több tömbház építése fog megvalósulni garázsok, és megfelelő méretű tárolók nélkül, további igényt támasztva ezek megoldására
- nagy arányú beépíthetőségét
- utcafronti szélességét

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- légifolyosó alatt helyezkedik el
- vasúti pályatest közelségét
- jelenlegi építési övezeti besorolását
- speciális beépíthetőségét (kizárólag gépkocsi tárolásra, raktár,iroda épültre alkalmas épület építésére használható)
- korlátozottan forgalomképes (a körülötte lévő ingatlan fejlesztések sikerétől való nagymértékű függőség)

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 az üllői önkormányzat építési osztálya biztosította, melynek során gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről és tájékoztatott bennünket annak állapotáról.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Jelen értékbecslés az értékelés fordulónapjától számított 90.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

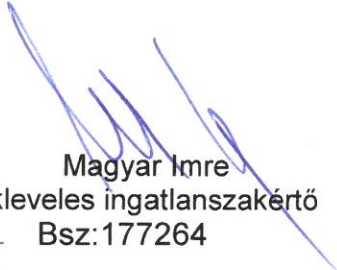
Az értékelés során megállapított értékek **Általános Forgalmi Adót nem tartalmaznak** és csak per, teher és igénymentes ingatlanokra vonatkoznak.

Vecsés, 2021. október 26.



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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/57152/2021

2021.09.23

ÜLLŐ

Szektor : 53

Balterület 3431/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatak

ha m2 k.fill

terület kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

0 1163 0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 294262/2021.05.21

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 44686/2005.08.24

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 294262/2021.05.21

jogállás: tulajdonos

név: ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2225 ÜLLŐ Templom tér 3.

törzesszám: 15730679

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 294262/2021.05.21

Önálló szöveges bejegyzés "Telekalakítás során a 3431/3 hrsz-ú ingatlan megosztva 3431/3 és 3431/4 hrsz-ú földrészletekre. Telekalakítási határozat száma: 050104-2/2020., Változási vázrajz száma: 642206/2020.",

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

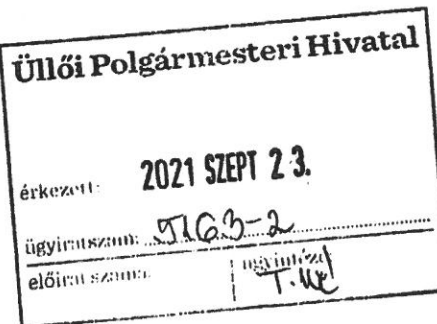
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

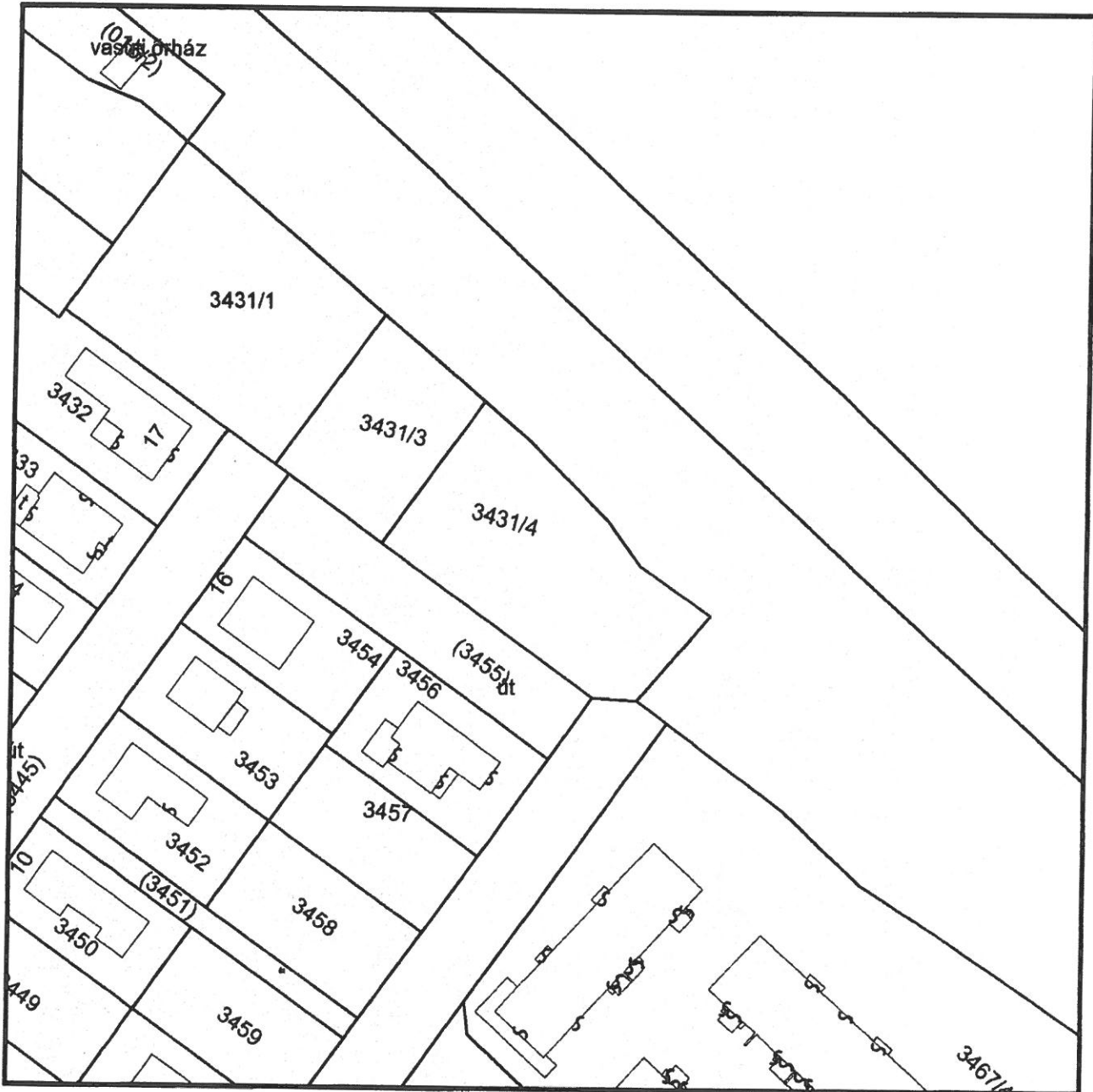
2021.09.23 07:58:03

Helyrajzi szám: ÜLLŐ belterület 3431/4

Megrendelés szám: 7/3609/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 26498490002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Üllői Polgármesteri Hivatal

érkezett: 2021 SZEPT 23.

ügyiratszám: 5163-1

előírt szám: | ügyintéző: Tue

(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 épület- magasság (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	-
Lke-O/6 ⁵	O	20	20	5,0	50	10	1000	20

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:

⁵ Beiktatta a 16/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. X. 26-tól.



A CSÍK FERENC UTCA



JELENLEG A TERÜLETEN TALÁLHATÓ DEPONÁLT FÖLD



A LAKÓPARKI TÖMBHÁZAK EGYIKE