

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

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő külterület 0362/68hrs. - 0362/69hrs. alatt nyilvántartott, külterületi „szántó föld” megnevezésű ingatlanokról**



Melléklet: - tulajdoni lapok (nem hitelesítettek)
- helyi építési szabályzat (kivonat)
- fotó

Kelt : Vecsés, 2022. december 05.

GRUND INVEST
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

ÖSSZESÍTŐ ADATLAP

Megbízó:	Üllő Város Önkormányzata
A vizsgálat célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
A vizsgálat időpontja:	2022.12.05.
Az értékbécslés tárgyai	
Helyrajzi szám:	0362/69, 0362/69
Az ingatlanok megnevezése: külterületi szántóföld	
Értékelt jog: tulajdonjog	
Felépítmények darabszáma:	0

ÉRTÉKEK:

Az Üllő 0362/68hrs és a 0362/69hrs-ú külterületi „szántóföld” megnevezésű ingatlanok együttes vagyoni értékét

11.104.000,- azaz – Tizenegymillió-száznégyezer- forintban

állapítom meg



Az ingatlanok adatai

Cím: 2225 Üllő külterület 0362/68, 0362/69
Helyrajzi száma: 0362/68, 0362/69
Aranykorona érték összesen: **49,00AK**
Minőségi osztályuk: **3**
Jellegük: 0362/68 szántó 7.166m²
0362/69 szántó 10.459m²
Kiterjedésük összesen: 17.625 m²

Tulajdonosok:**Tulajdoni illetőség:**

0362/68 Dobos Ferencné sz.n:Berger Anna a.n: Osztertag Anna Címe: 2220 Vecsés Éva utca 34.	1/1
0362/69 Fazekas Antal a.n: Egresi Mária Címe: 2220 Vecsés Sándor utca 10.	1/1

Az ingatlanokat terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lapok III. részén, és széljegyén bejegyzés nem található. Az ingatlanok per, teher és igénymentesek.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlanokat terhelő jogokat és kötelezettségeket a Monor Járási Hivatal, Járási Földhivatala által 2022. december 01.-én kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg. Az ingatlan természetbeni beazonosítása a Mepar. (mezőgazdasági parcella rendszer) segítségével történt.
A parcella azonosító kódja: **QE4CM-L-16**.

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

Vagyonértékelés tárgyai:

Az Üllő külterületén elhelyezkedő, 0362/68hrs. alatt és 0362/69hrs. alatt nyilvántartott, közvetlenül egymás mellett lévő, szántó művelési ággként nyilvántartott földrészletek.

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlanokról 2020 november 05.-én készült értékbecslés aktualizálása, jelenkori vagyoni értékének meghatározása.

Előzmények:

Az üllői önkormányzat az értékelt ingatlanoktól 400 méteres távolságra logisztikai beruházást, ingatlanfejlesztést hagyna jóvá az újabb munkahelyteremtő program keretében, befektetőbarát településként támogatva azt. Viszont a lakosság érdekeit és környezetvédelmi szempontokat is figyelembe véve, az értékelt ingatlanokon védelmi rendeltetésű erdőterület kialakítását szorgalmazná. Az értékelt területek jelenleg magántulajdonban vannak, ezért a tulajdonosokat vételi szándékkal keresné fel, az értékbecslés birtokában pontos vételárat ajánlana ki a tulajdonosok felé. Ezért az adásvételi szerződés alapjait képező földrészletek vagyoni értékének meghatározására megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlaniroda Kft-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyoneértékelést nevezett ingatlanról.

Értékelés módszere:

Az értékelés a TEGoVa (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2003 (European Valuation Standards 2003, 2009, 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 54/1997.(VIII.1. számú FM 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, aranykorona értékét, a föld minőségi osztályba sorolását, valamint az 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 ingatlanok forgalomképessége:

A vizsgált ingatlanok együtt, és önállóan is forgalomképesek.

Az ingatlanok hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlanok jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak. Földrajzi elhelyezkedésükből adódóan, a környezeti adottságaikból kitűnik, hogy a leggazdaságosabb hasznosíthatóságuk, mivel közvetlenül a belterülettel határosak, a továbbiakban lakóépületek építésére alkalmas építési telkek kialakítása, vagy gazdasági-kereskedelmi- ipari célú hasznosítás is lehetséges.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. december 01.

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. A lakosság földművelésre való utaltsága minimális.

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

Földrészlet

Kiterjedése összesen:	17.625 m ² (~43,5m x~ 400m)
Közművek:	a Gyár utcáról a rácsatlakozási lehetőség biztosított
Építési övezeti besorolása:	EV
Alakja:	téglalaphoz hasonló
Típusa:	közbeékelt
Tájolása:	Észak-kelet – Dél-nyugat
Domborzati viszonyai:	teljesen sík terület

EV: Védelmi rendeltetésű erdő övezet leírása: 50.§

- az EV jelű övezet telkén épületet elhelyezni nem lehet
- kivéve nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
- a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak

Az Ev jelű övezetbe tilos

- bármilyen hulladékot elhelyezni
- szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát, vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni

Közvetlenül határos ingatlanok:Észak-nyugat felőli oldal teljes hosszában belterületi családi házakkal, és azok kertjeivel határos
dél-kelet felől szántóföldekkel határos, észak-keleti oldalán ipartelepekkel határos, dél-nyugati oldalán földes közút határolja

Kerítés: csak a családi házak felől kerített
Növényzet: jelenleg parlagon

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 a település belterületi határához való távolsága, elhelyezkedése, kiterjedése, funkciója, esetleges közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, infrastrukturális környezeti adottságok, környezeti szomszédság, fejleszthetősége, öntözés feltételei, kerítettség, vízjárás (melioráció) foka, és a jelenkori piaci kereslet.

Korrekción tényezők és értékek (%)

	Korrekción tényező	alsó	felső	
1.	forma, területi méret	-10	10	5
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250	80
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	20
4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	-5
5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	10
6.	öntözés feltételei	0	30	0
7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0	-5
8.	demográfiai viszonyok	-15	15	15
9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	-15
10.	szokásos mértéket meghaladó fagy,-jég, vadkár valószínűsége	-70	5	-15
11.	kerítettség	0	15	5
12.	esztétikai benyomás	-10	10	5
13.	környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	5
14.	gazdasági környezet	-20	20	20
15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20	10
16.	a földterület természeti védettsége	-20	0	-10
17.	kultúrallapot	-10	10	0
18.	egyéb (pl.átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok) stb.	-25	25	25
	Összesen:			150%

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

Üllön, 2021.-ben, és 2022.12.05-ig.értékesített és értékesítésre felkínált külterületi
mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok

Ingtalan címe	terület	ára	m2 ár
1. 02/82	16000m2	7.200.000.-Ft	450.Ft/m2
2. 0111/27	3684m2	1.755.000.-Ft	475.Ft/m2
3. 023/37	6466m2	2.427.000.-Ft	375.Ft/m2
4. 064/234	3392m2	1.029.800.-Ft	305.Ft/m2
5. 0147/32	3144m2	1.500.000.-Ft	480.Ft/m2
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			420. Ft/m2

földrészlet területe X fajlagos m2ár X redukciós tényező = piaci forgalmi érték

$$\underline{17.625\text{m}^2 \times 420.\text{Ft/m}^2 \times 150\% = 11.103.750\text{-Ft}}$$

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- kiváló megközelíthetőségét (szilárd burkolatú úttól mintegy 40m)
- lakóterülethez, belterülethez, közműkapcsolatokhoz való távolságát

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- nem méretgazdaságos
- a jelenleg érvényben lévő építési szabály szerint kizárólag védelmi rendeltetésű erdő telepítése lehetséges a területen, és épület egyáltalán nem helyezhető el.
- a jelenleg érvényben levő helyi építési szabályzat szerint önálló telekalakításra alkalmatlan

a fentiek alapján:

**Az ingatlanok vagyoni értékét mindösszesen
11.104.000,- azaz Tizenegymillió-száznegyzezer- 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 személyesen hajtottam végre, tekintettel az ingatlan adottságaira, nem volt szükség a tulajdonosok jelenlétére.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Jelen értékbecslés az értékelés fordulónapjától számított 90.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 vagyoneértékelő 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 „rég” 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, 2022. december 05..

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/68719/2022

2022. 12. 01

Szektor : 61

ÜLLŐ

Külterület 0362/68 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

3

7166

19.92

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1 .

bejegyző határozat, érkezési idő: 37343/2006.05.03.

eredeti határozat: 35771/1998.04.16

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1 35771/1998.04.16

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Dobos Ferencné

sz.név: Berger Anna

szül. : 1938

a.név : Osztertag Anna

cím : 2220 VECSÉS Éva utca 34.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37343/2006.05.03.

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan a 0362/4 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68720/2022

2022. 12. 01

ÜLLŐ

Szektor : 61

Külterület 0362/69 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

II. RÉSZ

3

1.0459

29.08

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37343/2006.05.03.

eredeti határozat: 30019/14/2002.03.08

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Fazekas Antal

sz.név: Fazekas Antal

szül. : 1940

a.név : Egresi Mária

cím : 2220 VECSÉS Sándor utca 10.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37343/2006.05.03.

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan a 0362/4 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

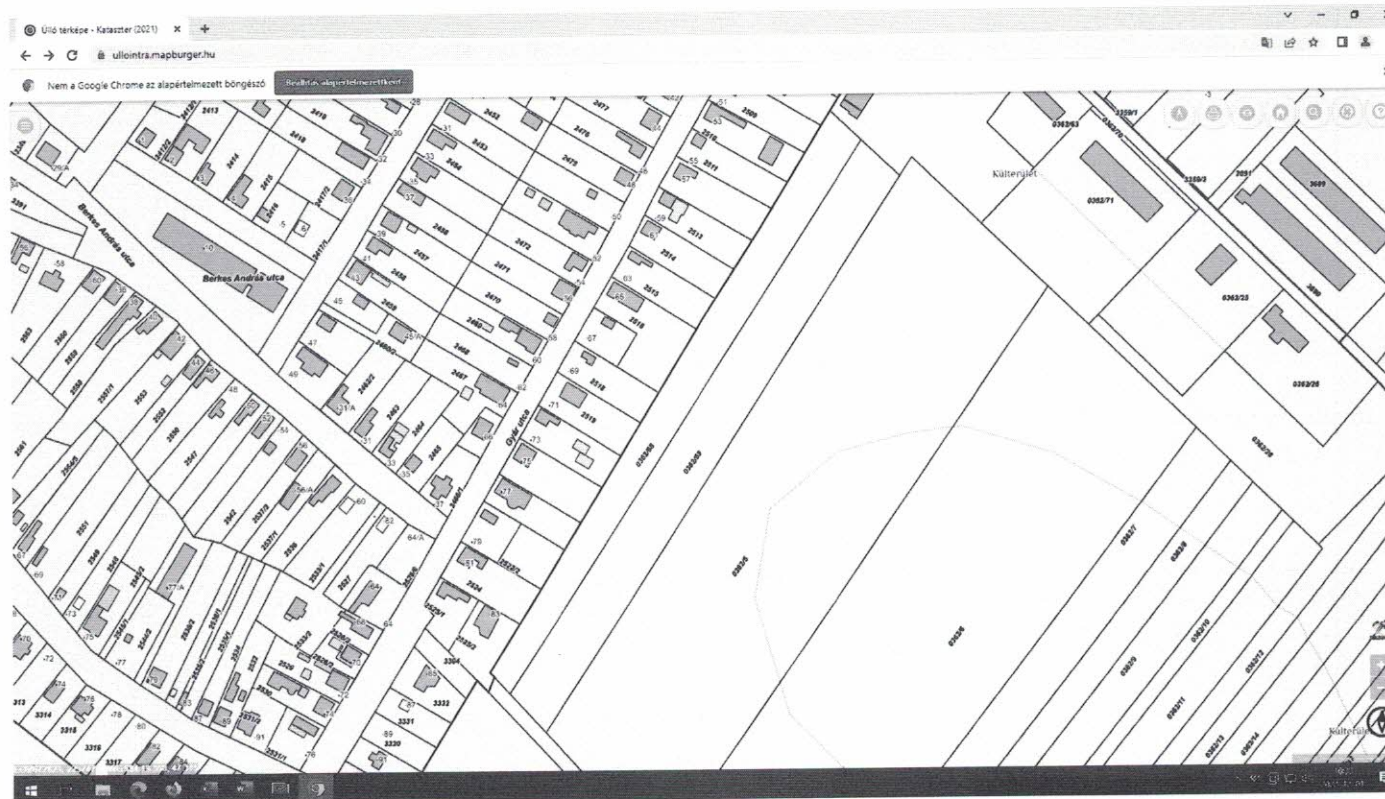
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



átemelő, gázfogadó gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos alállomás és kiszolgáló épülete, légi-irányítás hírközlési létesítménye).

(2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkori technológiai igény és a sajátos építményfajták összessége határozza meg.

(3) Az épületmagasság az övezetben nem értelmezendő, technológiai igény határozza meg.

(4) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, a technológiától idegen vegyszer és más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

42. Közkert övezet (Zkk)

49. §

(1) Az övezetbe elsősorban a város állandóan növényzettel fedett 1ha alatti közterületei tartoznak, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét és a mindennapi rekreációt biztosítják.

(2) Az övezetben elhelyezhető a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyepes, vagy vízzáró burkolatú sportpálya, gyermekjátszótér, parkfenntartás épülete, sétány, látványtő, emlékjel, szobor, kiállítótér) és épület.

(3) A Zkk jelű övezetbe tartozó 5000m² feletti telek beépítettsége legfeljebb 2%.

(4) Az építhető legnagyobb épületmagasság 4,5 m lehet, szabadon álló beépítéssel.

(5) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 70 %, amelynek minimum 35 %-a fás növényállomány.

(6) A zöldterület parkoló igényét a csatlakozó közlekedési közterületen kell megvalósítani.

(7) Zöldterületek kialakítása komplex kertépítészeti terv alapján történhet.

(8) A közkert, közpark jelképes, 85%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,80m magas kerítéssel keríthető körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

43. Védelmi rendeltetésű erdő övezete (Ev)

50. §

(1) Az Ev jelű övezet telkén épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:

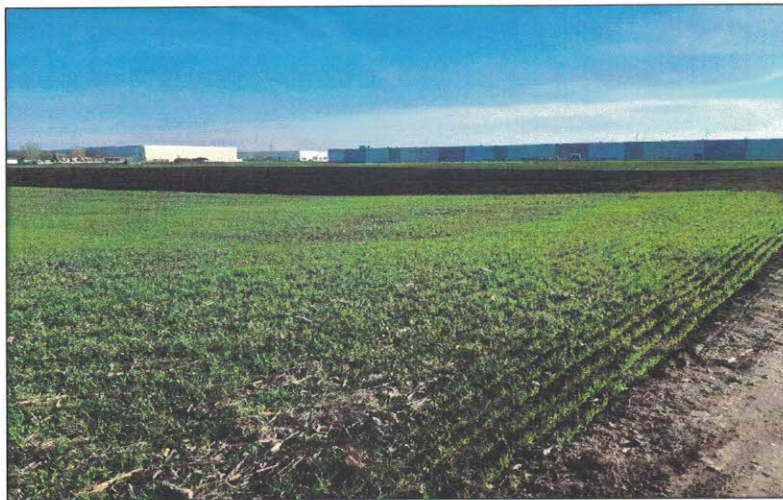
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(3) Az Ev jelű övezetbe tilos

- a) bármilyen hulladékot elhelyezni
- b) szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni



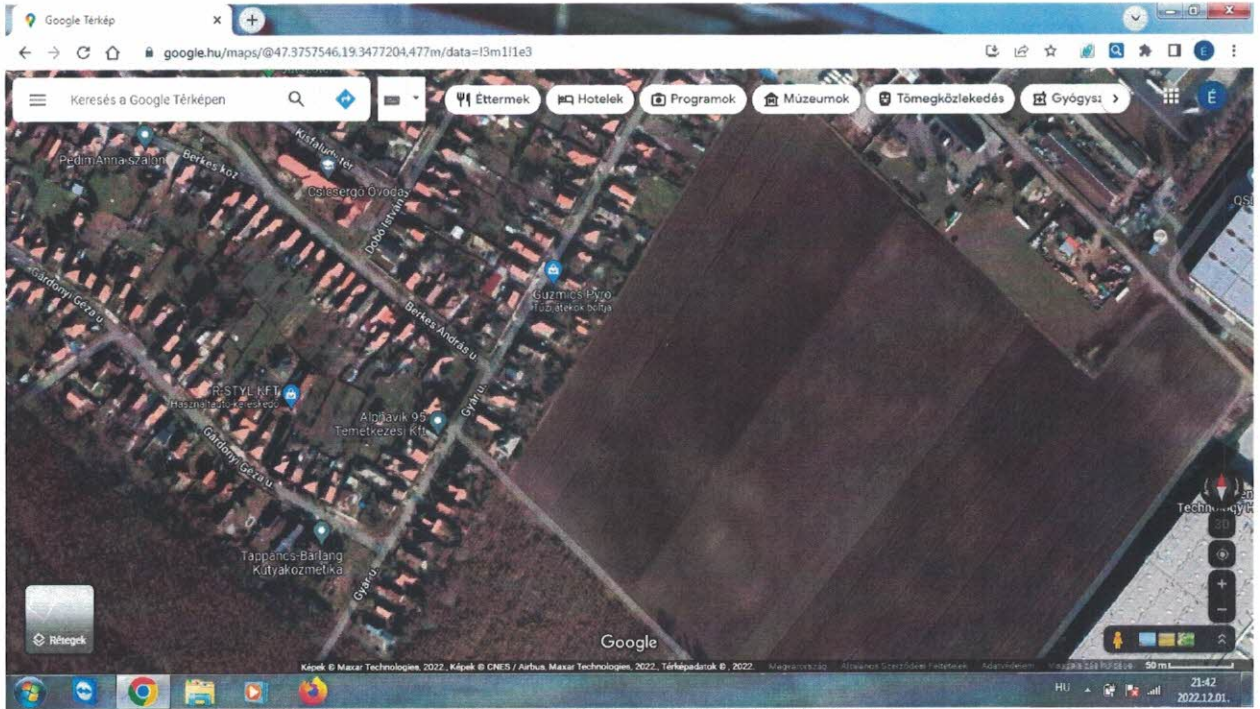
SOROMPÓVAL LEZÁRT ÚT AZ INGATLAN ELŐTT



HÁTTÉRZEN A LENOVO GYÁRTÓ ÜZEME



SZOMSZÉDOS INGATLAN



A TERÜLET LÁTKÉPE, ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETE