

VAGYONÉRTÉKELÉS



Az **Üllő** belterület 3610 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, a valóságban 2225 Üllő, Dóra Sándor körút 19. szám alatt található ingatlanból a Halassy Olivér utca felőli oldalból közút céljára leválasztásra kerülő ~ 140m² kiterjedésű ingatlanrészről



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

Kelt: Vecsés, 2023. április 12.

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:	Vagyoni érték meghatározása
A vizsgálat időpontja:	2023.04.12.
Az értékbecslés tárgya: útszélesítés miatt leválasztásra kerülő földrészlet	
Helyrajzi szám:	3610
Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület	
Értékelt jog: tulajdonjog	
Felépítmények darabszáma:	0

ÉRTÉKEK:

Az **Üllő 3610hrs**-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból leválasztásra kerülő **140m²-es földrészlet** vagyoni értékét **2.975.000,- azaz Kétmillió-kilencszázhetvenötezer- forintban** állapítom meg

Az ingatlan adatai

Cím: 2225 Üllő Dóra Sándor körút 19..
Helyrajzi száma: 3610
Jellege: kivett beépítetlen terület
Kiterjedése: 4304 m²

Tulajdonos: SEVILLA 47. INVEST Kft.
Címe: 1066 Budapest Dessewffy utca 18-20.
Törzsszám:27077601

Tulajdoni illetőség:
1/1

Az ingatlant terhelő jogok és kötelezettségek:

A tulajdoni lap széljegye, és a tulajdoni lap III. része vagyoni értéket befolyásoló bejegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés:

A tulajdonosokat és tulajdoni hányadokat, valamint az ingatlant terhelő jogokat, és kötelezettségeket a Pest Vármegyei Kormányhivatal Monor 2201Földhivatala által 2023.04.06.-án kiadott tulajdoni lap alapján állapítottam meg.

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

Vagyonértékelés tárgya:

Az Üllő belterület 3610hrs. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, a valóságban 2225 Üllő, Dóra Sándor körút 19. szám alatt található ingatlanból a Halassy Olivér utca felőli oldalból közút céljára leválasztásra kerülő ~ 140m² kiterjedésű ingatlanrész (földrészlet).

Vagyonértékelés célja:

Fent nevezett ingatlanrész (földrészlet) jelenkori vagyoni értékének meghatározása jelenkori árszinten.

Előzmények:

Megbízó, földrészlet vásárlási szándékából kifolyólag, megbízást adott a GRUND INVEST Ingatlankereskedelmi Kft-nek (2220 Vecsés, Fő u. 191.) hogy készítsen vagyonértékelést nevezett ingatlanrészről.

Az ingatlanrész forgalomképessége:

A vizsgált ingatlanrész önállóan **nem forgalomképes**.

Helyszíni szemle időpontja: 2023. április 06.



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 hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlanrész jelenleg a rajta épülő tömbház oldalkertjeként van fenntartva. Az üllői önkormányzat a sportpálya látogatóinak, és az újonnan épült, és épülő társasházi lakások lakói miatt generálódott, megnövekedett gépjárműforgalom miatt a Halassy Olivér utca keresztmetszetét, azaz az áteresztőképességét növelné meg ezzel a 140m²-es földterülettel. Ezt a 140m²-es földrészletet integrálná a már meglévő, és önállóan nem forgalomképes önkormányzati ingatlanvagyonba.

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 ingatlanrész Üllő város centrumától 1,2kilóméterre, a Gyömrői útról nyíló „Sportliget Lakópark keleti részén helyezkedik el, a Dóra Sándor körút és a Halassy Olivér utca sarkánál, a Halassy Olivér utca kiszélesítéseként. A telken jelenleg már megépült, 40%-os építési készülségi fokon lévő Földszint+3emeletes, 29lakást magába foglaló tömbház helyezkedik el. A telek jelenleg kerítetlen, az építkezéshez szükséges, és a már fel nem használható anyagokat tárolja rajta a kivitelező.

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: 4304,00 m²

Közművek: minden közmű a telek előtt az utcában rendelkezésre áll

Építési övezeti besorolása: Lk-O/1

Alakja: téglalaphoz hasonló, szabálytalan oldalvezetéssel (~50mX ~78m)

Típusa: közbeékelte telek

Tájolása: ÉNY-DK

Domborzati viszonyai: teljesen sík terület

Kialakítható legkisebb telekméret: 1500m²

Beépíthetősége: max : 30%

Beépítettsége: 15,00%

Legnagyobb épületmagasság: 9,5m

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 redukción tényező szorzata határoz meg.**

Redukción tényező: Az összehasonlítóként 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

Üllön, 2022.II.félévben és 2023.04.12.ig eltelt időszakban értékesített, és értékesítésre felkínált belterületi beépítetlen terület besorolású ingatlanok

Ingtalan címe	terület	vételára	m ² ár
1. Deák F. u.	715m ²	35.000.000,-Ft	48.950.-Ft/m ²
2. Pesti út	2121m ²	44.000.000,-Ft	20.745.-Ft/m ²
3. Pesti út	4154m ²	90.000.000.-Ft	21.665.-Ft/m ²
4. Bercsényi u.	2648m ²	55.000.000.-Ft	20.770.-Ft/m ²
5. Ócsai u.	1161m ²	24.000.000.-Ft	20.670.-Ft/m ²
A megállapított fajlagos négyzetméterár:			26.560.- Ft/m²

terület X fajlagos m²ár X reduktós tényező = piaci forgalmi érték
140m² X (26.560.- Ft X 0,80) = 2.975.000,-Ft

**Az ingatlanrész vagyoni értékét
 2.975.000,- azaz Kétmillió-kilencszázhetvenötezer- forintban
 állapítom meg**

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelése során:

értéknövelő tényezőként vettem figyelembe

- környezetében lévő fejlett infrastruktúrát
- lakóparki környezetet

értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe

- légifolyosó alatt helyezkedik el
- a lakópark szélén, a település periferiáján helyezkedik el
- közvetlenül mögötte nagy teher és személygépjármű forgalmú felüljáró van
- zajvédő fal nem került kiépítésre

Korlátozó feltételek nyilatkozata:

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek.

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

Ezen értékítéletünk **vagyoni érték megállapításához** 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, 2023. április 12.



Grund Invest Kft.

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

Magyar Imre
okleveles ingatlanszakértő
Bsz:177264

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16878/2023

2023.04.06

ÜLLŐ

Szektor: 33

Belterület 3610 helyrajzi szám

2225 ÜLLŐ Dóra Sándor körút 19.

I R É S Z

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

. Kivett beépítetlen terület

0

4304

0.00

I I R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 299051/2/2022.09.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név: SEVILLA 47 INVEST KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 1066 BUDAPEST Dessewffy utca 18-20. fsz.

törzsszám: 27077601

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44686/2005.08.24

Önálló szöveges bejegyzés az I/1. alatti ingatlan a 450/1 és a 450/8 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd újramegosztása során keletkezett.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36866/2012.05.09

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: a 3607, 3608, 3609, 3610 és 3611 hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd újra megosztva, mely során a 3607, 3608, 3609, 3610 hrsz-ú ingatlanok alakultak ki és a 3611 hrsz-ú ingatlan megszűnt.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

35. §

(1) Az Lk-O/1 és Lk-O/2 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
- b) egyházi, egészségügyi, szociális rendeltetést,
- c) sport rendeltetést,
- d) szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat,
- e) önálló sorgarázs egység építhető.

(2) A kisvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) 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 (%)	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	-
Lk-O/3	O	30	30	5,0	30	i	800	14
Lk-SZ/1	SZ	35	0	6,6	40		450	14
Lk-SZ/2	SZ	25	0	5,5	40		450	14
Lk-SZ/3	SZ	40	0	4,5	40	5	600	-

sg=sorgarázs

K= kialakult telek tovább nem osztható

i= igazodás az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz

(7) Az Lk-O/3 jelű építési övezetben az építési hely mélysége 60 m.

(8) Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetben kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú, nem lakó rendeltetésű épület helyezhető el.

(9) Az Lk-SZ/3 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:



A HALASSY OLIVÉR UTCA BEVEZETŐ SZAKASZA



A HALASSY OLIVÉR UTCA KÖZÉPSŐ SZAKASZA



A HALASSY OLIVÉR UTCA HÁTSÓ SZAKASZA