



A FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Megbízó:	Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat. Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.
Képviseli:	Horváth Balázs Beruházási ügyintéző Önkormányzati Iroda Tel: +36/30-989-28-50
A vizsgált Önkormányzati tulajdonú ingatlanok:	2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 4550/158 „kivett beépítetlen terület” 2241 Sülysáp. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/221. 2241 Sülysáp. Külterület major, használatban beépítetlen telek. Hrsz: 033/25.
Nem Önkormányzati tulajdonú ingatlan:	2241 Sülysáp. Belterület Kivett telephely, üzlet. Hrsz: 1469/3
Ingatlanok tulajdonosai :	A mellékelt 4 db értékelésben részletezve, azok nélkül ez az összegző értékelés érvénytelen. <u>Címe:</u> mint fent
Tulajdoni hányad, bejegyzés:	mint fent 2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 4550/158 „kivett beépítetlen terület” Sülysáp. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/221. 2241 Sülysáp. Külterület major, használatban beépítetlen telek. Hrsz: 033/25.
Értékelt jog:	ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása, Az ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga Sülysáp. Belterület Kivett telephely, üzlet. Hrsz: 1469/3 Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga
Az értékelés célja:	Az ingatlanok szabadpiaci forgalmi értékének megállapítása a Megbízó tájékoztatására.
A telek ingatlanok területe:	Értékelésekben részletezett.
Felépítmények nettó alapterülete:	mint fent
Az értékelés határnapja:	2011.07.27.
Az Önkormányzati ingatlanok megállapított összesített piaci értéke:	<u>86 100 000,-Ft, azaz nyolcvanhatmillió-százezer forint</u>
A hrsz 1469/3 ingatlan piaci értéke:	<u>64 700 000,-Ft, azaz hatvannégy millió-hétszázezer forint</u>
Az Önkormányzati ingatlanok megállapított összesített menekülési értéke:	<u>61 100 000,-Ft, azaz hatvanegy millió-százezer forint</u>
A hrsz 1469/3 ingatlan menekülési értéke:	<u>45 300 000,-Ft, azaz negyvenöt millió-háromszázezer forint</u>



AZ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ TANÚSÍTVÁNY

4

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem azokban az ingatlanokban, amelyek a jelen értékelés tárgyát képezik, és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügryhöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valóságok. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A 2241 Süllysap. Belterület- Hrsz: 4550/158 ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

6 300 000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forint

A 2241 Süllysap. Belterület- Hrsz: 4550/158 ingatlanból leválasztott 600 m² ingatlanhányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

1 000 000,- Ft, azaz egymillió forint

A 2241 Süllysap. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/221. ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

52 400 000,- Ft, azaz ötvenkettőmillió-négyszázezer forint

A 2241 Süllysap. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/25. ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

26 400 000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint

A 2241 Süllysap. Belterület Kivett telephely, üzlet. Hrsz: 1469/3 ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

64 400 000,- Ft, azaz hatvannégymillió-négyszázezer forint

A 2241 Süllysap. Belterület- Hrsz: 4550/158 „kivett beépítetlen terület” ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

4 400 000,- Ft, azaz négymillió-négyszázezer forint

A 2241 Süllysap. Belterület- Hrsz: 4550/158 ingatlanból leválasztott 600 m² ingatlanhányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:

1 000 000,- Ft, azaz egymillió forint



1063 Budapest,
Szinyei Mense utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu
Adó szám: 23188747-2-42

EGYSZERŰSÍTETT

5

A 2241 Süllysap. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/221. „Major” ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:
36 700 000,- Ft, azaz harminchatmillió-hétszázézer forint

A 2241 Süllysap. Külterület Kivett üzemi terület. Hrsz: 033/25. ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:
19 200 000,- Ft, azaz tizenkilencmillió-kettőszázézer forint

A 2241 Süllysap. Belterület Kivett telephely, üzlet. Hrsz: 1469/3 ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:
45 300 000,- Ft, azaz negyvenötmillió-háromszázézer forint

A 2241 Süllysap. Önkormányzat ingatlanainak összesített piaci értéke (86 100 000,-Ft) és a hrsz: 1469/3 ingatlan piaci értéke (64 700 000,-Ft) közti különbség kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának, a jelen állapotra vonatkozó piaci értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján – 2011. Július 27-én:
21 400 000,- Ft, azaz huszonegymillió-négyszázézer forint, az Önkormányzati ingatlanok (piaci értéke) ennyivel érnek többet!

A 2241 Süllysap. Önkormányzat ingatlanainak összesített menekülési értéke (61 100 000,-Ft) és a hrsz: 1469/3 ingatlan menekülési értéke (45 300 000,-Ft) közti különbség kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának, a jelen állapotra vonatkozó menekülési értéke az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján
– 2011. Július 27-én:
15 800 000,- Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszázézer forint, az Önkormányzati ingatlanok (menekülési értéke) ennyivel érnek többet!

Készítette:

Budai András
cgt.
Független
Ingatlan Vagyont Értékelő
Értékbecslő
Budai Ingatlan Kft
1063 Budapest,
Szinyei Mense utca 10
Budapest, 2011. Július 30.



A FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4

Megbízó:

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Képviseli:

Horváth Balázs
Beruházási ügyintéző
Önkormányzati Iroda

Tel: +36/30-989-28-50

A vizsgált ingatlan:

2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 4550/158 „kivett beépítetlen terület”

Hrsz: 4550/158 Tulajdonos :

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Tulajdoni hányad, bejegyzés:

1/1. / Jogcím: 1990. évi LXV. Tv. 107. par.

Értékelt jog:

2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 4550/158 „kivett beépítetlen terület” ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga

Az értékelés célja:

Az ingatlan teljes területének és abból leválasztandó 600 m² terület, szabadpiaci forgalmi értékének megállapítása a Megbízó tájékoztatására.

Az ingatlan területe:

Hrsz: 4550/158 m²

Felépítmények nettó alapterülete:

A vizsgált ingatlan nem rendelkezik felépítménnyel.

Az értékelés határnapja:

2011.07.27.

Az ingatlan becsült piaci értéke:

6 300 000,-Ft azaz hatmillió-háromszázezer forint.

Az ingatlan menekülési értéke:

4 400 000,-Ft azaz négy millió-négyszázezer forint

A földterületből leválasztandó 600 m² telekhányad értékét, fajlagos 1 662,-Ft/m² értéket alapul véve, (tulajdonságai megegyeznek a hrsz 4550/158 tulajdonságaival).

1 000 000,-Ft-ban határozom meg.(kerekítve)



Budai – Ingatlan

Ingatlan Vagyron Értékelő és Értékbecsítő Kft.

Eng. sz: C00602

1063 Budapest.

Szinyai Mersé utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

Adó szám: 23188747-2-42

EGYSZERŰSÍTETT

A FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

3

Megbízó:

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Képviseli:

Horváth Balázs
Beruházási ügyintéző
Önkormányzati Iroda
Tel: +36/30-989-28-50

A vizsgált ingatlan:

2241 Sülysáp. Kültérület- Hrsz: 033/221 „kivett üzemi terület”.

Hrsz: 033/221 Tulajdonos :

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Tulajdoni hányad, bejegyzés:

1/1. / Jogcím: árverési vétel

Értékelt jog:

2241 Sülysáp. Kültérület- Hrsz: 033/221 „kivett üzemi terület”
ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi terhektől mentes
tulajdonjoga

Az értékelés célja:

Az ingatlan teljes területének szabadpiaci forgalmi értékének
megállapítása a Megbízó tájékoztatására.

Az ingatlan területe:

Hrsz: 033/221. 18 698 m²

**Felépítmények nettó
alapterülete:**

Becsült, nettó alapterület, 660 m².

Az értékelés határnapja:

2011.07.27.

Az ingatlan becsült piaci értéke:

52 400 000,- Ft, azaz ötvenkettőmillió-négyszázezer forint.

**Az ingatlan becsült menekülési
értéke:**

36 700 000,-Ft, azaz harminchatmillió-hétszázezer forint





A FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

4

Megbízó:

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Képviseli:

Horváth Balázs
Beruházási ügyintéző
Önkormányzati Iroda

Tel: +36/30-989-28-50

A vizsgált ingatlan:

2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 033/25 „kivett major”
használatban üres telek ingatlan

Hrsz: 033/25 Tulajdonos :

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Tulajdoni hányad, bejegyzés:

1/1. / Jogcím: árverési vétel

Értékelt jog:

2241 Sülysáp. Belterület- Hrsz: 033/25 „kivett major”,
használatban üres telek ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi
terhektől mentes tulajdonjoga

Az értékelés célja:

Az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékének megállapítása a
Megbízó tájékoztatására.

Az ingatlan területe:

Hrsz: 033/25. 15 875 m²

**Felépítmények nettó
alapterülete:**

A vizsgált ingatlan nem rendelkezik felépítménnyel.

Az értékelés határnapja:

2011.07.27.

Az ingatlan becsült piaci értéke:

26 400 000,- Ft, azaz huszonhatmillió-négyszázezer forint.

**Az ingatlan becsült menekülési
értéke**

19 200 000,- Ft, azaz tizenkilencmillió-kettőszázezer forint.



A FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

3

Megbízó:

Sülysáp. Nagyközségi Önkormányzat.
Címe: 2241 Sülysáp. Szent István tér. 1.

Képviseli:

Horváth Balázs
Beruházási ügyintéző
Önkormányzati Iroda
Tel: +36/30-989-28-50

A vizsgált ingatlan:

2241 Sülysáp. Vasút utca 54-56 Belterület- Hrsz: 1469/3 „kivett telephely, üzlet”.

Hrsz: 1469/3 tulajdonos :

G-N Kft 2251. Tápiószecső Kinizsi utca 19

Tulajdoni hányad, bejegyzés:

1/1. / Jogcím: adásvétel

Értékelt jog:

2241 Sülysáp. Vasút utca 54-56 Belterület- Hrsz: 1469/3 „kivett telephely, üzlet”. ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga

Az értékelés célja:

Az ingatlan teljes területének szabadpiaci forgalmi értékének megállapítása a Megbízó tájékoztatására.

Az ingatlan területe:

Hrsz: 1469/3 4274 m²

Felépítmények nettó alapterülete:

Becsült, nettó üzemi alapterület, 1281 m².

Az értékelés határnapja:

2011.07.27.

Az ingatlan becsült piaci értéke:

64 700 000,- Ft, azaz hatvannégymillió-hétszázezer forint.

Az ingatlan becsült menekülési értéke:

45 300 000,-Ft, azaz negyvenötmillió-háromszázezer forint

[Handwritten signature]



Budai – Ingatlan

Ingatlan Vagyoni Értékelő és Értékbecslo Kft

Eng. sz: C00602

1063 Budapest,

Szanyi Merse utca 10.

Telefon: +36 21 252 4079

Mobil telefon: +36 30 733 3931

E-mail: admin@ertekbecslo.hu

Web: www.ertekbecslo.hu

Adó szám: 23188747-2-42

EGYSZERŰSÍTETT

11

A „megbízásban” rögzített kérdésre, az alábbi szakvéleményt adom:

Mennyi az ingatlan forgalmi értéke?

Súlysáp, mint a jelenlegi ingatlanpiac részvevője nincs kedvező helyzetben, fekvését, infrastruktúráját és kialakult lakóközösségét illetően.

Az ingatlan forgalmi értéke:

Korának megfelelő állapotú, részben karbantartott, átlagos, szolgáltatói létesítmény típusú. Piaci értéke az összehasonlító és pótlási érték meghatározás segítségével került megállapítása, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-szakma szabályai szerint a forgalmi érték "a terméknek, szolgáltatásnak az ára, amely független felek között - normális piaci viszonyok mellett- általában elérhető lenne". Normális piaci viszonyok között az környező ingatlanok esetében a közeli területekhez képest -10 %-os értékbefolyásolóval lehet számolni.

A vizsgált ingatlan esetében a nagyobb mértékű csökkentő tényező alkalmazását annak mostani állapota, nem indokolja.

A szabadpiaci fajlagos forgalmi értéket - a műszaki állapot, kivitelezést, a beépített anyagokat, az esetleges eladhatóság általános nehézségeit figyelembe véve a telek piaci értékével együttesen:

60 000,-Ft/m²-ben határozom meg – telek fajlagos 8 427,-Ft/m² értéke= **telek érték nélkül**
51 573,-Ft/m²

A fajlagos építési költség az épület feltételezett újjáépítési költségét jelzi, mely korrigálásra kerül az épület műszaki állagával, valamint a piaci korrekcióval. A piaci korrekció megállapítása az adott település régió belüli elhelyezkedése és az ingatlanpiaci kereslet-kínálat figyelembevételével történik.

egnevezés	Terület	Fajlagos költség	Műszaki állag	Funkc. állag	Piaci korr.	Forgalmi érték
Redukált összes	1281 m ²	51 573 Ft/m ²	75 %	80 %	90 %	35 675 107 Ft
Felépítmény értéke összesen kerekítve						35 700 000 Ft

Telekérték összehasonlító adatok alapján

Földterület (- x= 0,8)	4274 m ² x (8427,-Ft/m ² x 0,8)= 6 742 Ft/m ²	28 815 308 Ft
Földterület kerekítve		29 000 000 Ft
Az ingatlan nettó pótlási költség alapú értéke		64 700 000 Ft



mimir

