

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízás tárgya

Ingtalan címe:	2083 Solymár belterület, 4071/3 hrsz
Helyrajzi szám:	4071/3
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Természetbeni hasznosítás:	kivett beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e:	nem
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e:	igen

### Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek nagysága:	6 140 m <sup>2</sup>
A telken található épületek száma:	0 db
A telken található épületek építési éve:	0
Összes nettó alapterület:	0 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	0 db

### Az értékelés célja

Solymár Önkormányzat megrendelésére, értékesítés céljából

### Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

### Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlan Pest megyében, Pilisvörösvári járásban, Budapesttől ~ 20 km-re elhelyezkedő Solymár belterületén, ipari és kereskedelmi környezetben, Bécsi úttal párhuzamos mellékút mentén elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Solymár település Helyi Építési Szabályzata szerint a telek Gksz-1 övezeti besorolású, gazdasági, kereskedelmi/szolgáltató területen található, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Beépítési mód: szabadon álló. A beépíthetőség legnagyobb mértéke: 40%; legnagyobb építménymagasság: 8,0 m; legkisebb zöldfelület mértéke: 25%. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 nm. A telek sík, nincs körbekerítve. Környezetében hasonló beépítetlen területek, ipari épületek, csarnokok kereskedelmi és szolgáltató egységek, bevásárló központ, Solymár Auchan áruház, KFC gyorsétterem, benzinkút, autómosó, közelben vasúti nyomvonal és vízfolyás (Aranyhegyi patak) található. Megközelítése a 10-es sz. főútról aszfaltozott úton lehetséges. Az ingatlan jelenleg bérbeadott, bérleti szerződés nem áll rendelkezésre.

### Megállapított értékek

	aktuális	várható
Piaci érték:	138 300 000 Ft	-
Likvid érték:	117 600 000 Ft	-

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

### Az értékelést készítette

Herczeg Ilona  
ingatlan-egyen-értékelő

### Az értékelést ellenőrizte

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízás tárgya

Ingtalan címe:	2083 Solymár belterület, 4072/2 hrsz
Helyrajzi szám:	4072/2
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	2083 Solymár Belterület, 4072/2 hrsz, kivett beépítetlen terület
Természetbeni hasznosítás:	beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e:	nem
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e:	igen

### Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek nagysága:	2 251 m <sup>2</sup>
A telken található épületek száma:	0 db
A telken található épületek építési éve:	0
Összes nettó alapterület:	0 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	0 db

### Az értékelés célja

Solymár Önkormányzat megrendelésére, értékesítés céljából

### Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

### Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlan Pest megyében, Pilisvörösvári járásban, Budapesttől ~ 20 km-re elhelyezkedő Solymár belterületén, ipari és kereskedelmi környezetben, Bécsi úttal párhuzamos mellékút mentén elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Solymár település Helyi Építési Szabályzata szerint a telek Gksz-1 övezeti besorolású, gazdasági, kereskedelmi/szolgáltató területen található, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Beépítési mód: szabadon álló. A beépíthetőség legnagyobb mértéke: 40%; legnagyobb építménymagasság: 8,0 m; legkisebb zöldfelület mértéke: 25%. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 nm. A telek sík, nincs körbekerítve. Környezetében hasonló beépítetlen területek, ipari épületek, csarnokok kereskedelmi és szolgáltató egységek, bevásárló központ, Solymár Auchan áruház, KFC gyorsétterem, benzinkút, autómosó, közelben vasúti nyomvonal és vízfolyás (Aranyhegyi patak) található. A terület folyamatosan fejlődik. Megközelítése a 10-es sz. főútról aszfaltozott úton lehetséges. Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva, füves, fás, kerítetlen terület.

### Megállapított értékek

	aktuális	várható
Piaci érték:	52 900 000 Ft	-
Likvid érték:	45 000 000 Ft	-

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

### Az értékelést készítette

Herceg Ilona  
ingatlan- vagyon-értékelő

### Az értékelést ellenőrizte

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízás tárgya

Ingtalan címe:	2083 Solymár belterület, 4073 hrsz
Helyrajzi szám:	4073
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	2083 Solymár Belterület, 4073 hrsz, kivett beépítetlen terület
Természetbeni hasznosítás:	beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e:	nem
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e:	igen

### Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek nagysága:	9 459 m <sup>2</sup>
A telken található épületek száma:	0 db
A telken található épületek építési éve:	0
Összes nettó alapterület:	0 m <sup>2</sup>
Lakószobák száma:	0 db

### Az értékelés célja

Solymár Önkormányzat megrendelésére, értékesítés céljából

### Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

### Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlan Pest megyében, Pilisvörösvári járásban, Budapesttől ~ 20 km-re elhelyezkedő Solymár belterületén, ipari és kereskedelmi környezetben, Bécsi úttal párhuzamos mellékút mentén elhelyezkedő kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Solymár település Helyi Építési Szabályzata szerint a telek Gksz-1 övezeti besorolású, gazdasági, kereskedelmi/szolgáltató területen található, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Beépítési mód: szabadon álló. A beépíthetőség legnagyobb mértéke: 40%; legnagyobb építménymagasság: 8,0 m; legkisebb zöldfelület mértéke: 25%. Kialakítható legkisebb telekméret: 2000 nm. A telek sík, nincs körbekerítve. Környezetében hasonló beépítetlen területek, ipari épületek, csarnokok kereskedelmi és szolgáltató egységek, bevásárló központ, Solymár Auchan áruház, KFC gyorsétterem, benzinkút, autómóso, közelben vasúti nyomvonal és vízfolyás (Aranyhegyi patak) található. A terület folyamatosan fejlődik. Megközelítése a 10-es sz. főútról aszfaltozott úton lehetséges. Az ingatlan jelenleg bérbeadással hasznosított, rendezett.

### Megállapított értékek

	aktuális	várható
Piaci érték:	250 500 000 Ft	-
Likvid érték:	212 900 000 Ft	-

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

### Az értékelést készítette

Herczeg Ilona  
ingatlanvagyon-értékelő

### Az értékelést ellenőrizte

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Solymár Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2083 Solymár, József Attila u. 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Iktatószám	: LIQ-668
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2083 Solymár
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 4072/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása árveréshez

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 2 251 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 2 251 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	: gazdasági terület (ipari)
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: nincs

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2022. július 17.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 39 800 000 Ft
	azaz Harminckilencmillió-nyolcszázezer- Ft .
Az ingatlan likvidációs értéke*	: 31 840 000 Ft
	azaz Harmincegymillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .

Készült: 2 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

\* A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Budapest, 2022. július 22.

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Solymár Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2083 Solymár, József Attila u. 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Iktatószám	: LIQ-669
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2083 Solymár
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 4071/3
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása árveréshez

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 6 140 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 6 140 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	: gazdasági terület (ipari)
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: nincs

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2022. július 17.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 100 700 000 Ft
	azaz Egyszázmillió-hétszázezer- Ft .
Az ingatlan likvidációs értéke*	: 80 560 000 Ft
	azaz Nyolcvanmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

Készült: 2 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

\* A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Budapest, 2019. január 24.

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Solymár Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2083 Solymár, József Attila u. 1.

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Iktatószám	: LIQ-670
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2083 Solymár
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 4073
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása árveréshez

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 9 459 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 9 459 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	: gazdasági terület (ipari)
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: áram telken belül

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2022. július 17.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 153 200 000 Ft
	azaz Egyszázötvenhárommillió-kettőszázezer- Ft .
Az ingatlan likvidációs értéke*	: 122 560 000 Ft
	azaz Egyszázhuszonkettőmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

Készült: 2 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

\* A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Budapest, 2019. január 24.

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006