



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingyan címe: Szentendre, Barackos út
Jellege: Belterület, Kivett kopárság
Helyrajzi szám: 7213
Készítette: Szenei Ferenc
Készítés dátuma: 2016.10.20.



ÉRTÉK - TANUSÍTVÁNY

Az értékelés célja: A Szentendre belterületén, a Barackos úton található, 7213 hrsz.-ú, „Kivett kopárság” besorolású ingatlan becsült fajlagos alapárának -1 m² területrészt becsült forgalmi értékének - meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

Az értékelés alkalmazott módszere:
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Megbízó: Szentendre Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Iroda

Megbízott: Szenei Ferenc (Szenei Bt.)
Okl. Építőmérnök, Ingatlanközvetítő és értékbecslő, Ingatlankezelő
Névjegyzékszám: 1155 Nyilvántartási szám: C-23/2010
A Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szakmai Szervezetének tagja, Lajstromszám: 161
2000 Szentendre, Lehel köz 10., Telefon: 0630 717 0833

Az ingatlanok adatai:

Címe: 2000 Szentendre belterület, Barackos út
Helyrajzi száma: 7213
Tulajdonos: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Szentendre, Városház tér 3.
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonforma: Önkormányzati tulajdon
Jellege: Kivett kopárság
Területe: 1.517 m²

Az értékelés fordulónapja: 2016. október 20.

Az értékelés hatálya: 90 nap

A Szentendre belterületén, a Barackos úton található, 7213 hrsz.-ú, 1.517 m² területű, „Kivett kopárság” besorolású ingatlan becsült fajlagos alapára – 1 m² területrészt becsült forgalmi értéke - per-, igény- és tehermentesen, az értékelés időpontjában,
2016. október 20.-án

5.200 Ft/m²

azaz
ötezerkettőszáz Ft/m².

Szenei Bt.

2000 Szentendre, Lehel köz 10.
Adószám: 24615323-1-13
Dunakanyar Takarékszövetkezet
Szentendrei Kirendeltsége
Belf. szám: 6470076 / 10007091

Szentendre, 2016. október 20.

AR ÉRTÉKBECSLÉSESEN MEGHATÁROZOTT BECSÜLT
FAJLAGOS ALAPÁRAT TOVÁBBRA IS RENNTARTOM
AZ ÉRTÉKBECSLÉS MATAJÁT A MAI NAPTÓL GARANTÁLT
90 NAPRAZ NEM HOSZABBÁJ TOM.
KERTENDRE, 2017.09.06.

Szenei Ferenc
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
ingatlan kezelő

Tartalomjegyzék

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	4
1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA	4
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	4
2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	4
2.2. Helyszíni szemle és időpontja	4
2.3. Felhasznált dokumentumok	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	5
3.2. Az ingatlan környezete	5
3.3. Az ingatlan megközelíthetősége	6
3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	6
3.5. Közművel ellátottság	7
3.6. Gazdasági környezet	7
3.7. Az ingatlan leírása	8
3.7.1. A telek leírása	8
3.7.2. Az ingatlan övezeti besorolása	8
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	10
4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	10
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok	11
4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével	12
4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása	13
4.2. Záradék	14
5. MELLÉKLETEK	15
Fotók	16
Műholdképek	17
Szabályozási terv részletek	18
Tulajdoni lap	19

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Szentendre belterületén, a Barackos úton található, 7213 hrsz.-ú, „Kivett kopárság” besorolású, 1.517 m² területű ingatlanról.

1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.) a Szentendre belterületén, a Barackos úton található, 7213 hrsz.-ú, „Kivett kopárság” besorolású, 1.517 m² területű, SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában 1/1 tulajdoni hányadban lévő ingatlan becslött forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan értékesítése céljából.

Tulajdonos az ingatlan Üh-1 övezetben lévő területrészét kívánja értékesíteni. Mivel ennek pontos mérete nem ismert, ezért az Üh-1 övezetben lévő földterület becslött fajlagos alapárát, azaz 1 m² területrészének becslött forgalmi értékét határoztuk meg.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

A szakvélemény tárgyát képező ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésekor az alábbi értékbecslési módszert alkalmaztuk:

- *Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése*

2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az ingatlanok értékelésére szolgáló érték-összehasonlító módszer alkalmazásánál az ingatlanpiacon az értékelendő ingatlan környezetében, a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat, azok eladási árait elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint pl. az elhelyezkedés, az ingatlan mérete, megközelíthetősége és közművel ellátottsága. Az összehasonlításokat olyan körzetekben végezzük, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

2.2. Helyszíni szemle és időpontja

Az értékbecslés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okmányokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2016.10.19.-én. A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

2.3. Felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve
- Szentendre város térképe

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap adatai	
Helyrajzi szám	7213
Tulajdoni lap kelte	2010.01.11.
Település	Szentendre
Cím	Barackos út
Fekvés	Belterület
Megnevezés	Kivett kopárság
Telek területe	1.517 m ²
Tulajdonos	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Szentendre, Városház tér 3.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhek	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalom, egyéb	Nem tartalmaz bejegyzést

3.2. Az ingatlan környezete

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szentendre északnyugati területén, a Pismány hegy felső részén, annak déli lejtőjén fekszik. Környezete a viszonylag nagyméretű telekkialakításoknak köszönhetően laza beépítettségű, melyet jellemzően 10 éven belül épített, ill. építés alatt lévő – esetenként kifejezetten nívós - családi házak, továbbá régebbi kis nyaraló épületek, nagyobb beépítetlen, erdős, bokros területek alkotnak. Kimondottan zöldövezeti környezet, sok fával, bokrokkal. A lejtési viszonyok változatosak, az enyhe lejtőtől egészen a meredekig, ahol már tereplépcsők kialakítása szükséges. Északról, északnyugatról lejtős, laza beépítettségű terület határolja, családi házakkal, nyaraló épületekkel, fás, bokros területekkel. Keleti, délkeleti, déli oldalról lefelé haladva egyre sűrűbb beépítettséggel, családi házas ingatlanok övezik.

Közvetlen környezetében beépítetlen, növényzettel sűrűn benőtt területek, nyaraló épületek, nívós családi házak, és több építés alatt lévő ingatlan is megtalálható, nagy telkekkel, jelentős zöld felülettel, déli lejtésű domborzati viszonyok között. Az északnyugati oldalról szomszédos telken is terepszint-kiegyenlítési munkákat végeznek. Délkeletről már elkészült családi házas ingatlanokkal határos. Az ingatlan északkeleti felét erdő határolja, és maga az ingatlan is ezen a részen erdős terület. A fákkal, bokrokkal sűrűn benőtt, nehezen járható területet követően családi házas beépítésű ingatlanok, és a Cseresznyés út húzódik. Déli – délnyugati oldalról a Barackos út, majd zöld területek, és családi házas ingatlanok találhatók.

Tágabb környezetében északról a Boldogtanya, majd Leányfalu található. Északnyugatról a Pilis hegység, nyugatra a Skanzen, a Szarvas hegy, majd szintén a Pilis hegység hegyei övezik. Keletről a Duna, majd a Szentendrei sziget következik. Délre Szentendre város, annak központi része.

3.3. Az ingatlan megközelíthetősége

Tárgyi ingatlan a 11-es számú főúttól – itt Dunakanyar körút - 3,2 km-re fekszik, és legjobban az abból nyíló, Cseresznyés, majd Barackos úton közelíthető meg, mely aszfaltburkolatú, jó minőségű, viszonylag forgalmas út. A Barackos út vizsgált ingatlan előtti 500 m-es szakasza kőzúzalékkal fedett, változó minőségű, de személygépkocsival is járható földút.

Megközelíthető még a szintén a 11-es számú főútról leágazó Sztaravodai út, majd Tegez utca, Barackos út útvonalon is.

Tömegközlekedéssel is jól elérhető, a Barackos úton közlekedő – a HÉV végállomástól induló - helyi autóbuszjárat, melynek végállomásától 500 m-re található.

Téli időszakban is megközelíthető.

3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

Az ingatlan közvetlen környezete infrastrukturálisan gyengén ellátott, gyalogosan elérhető távolságra a helyi autóbuszjárat megállója található. A viszonylag gyakran látogatott közintézmények 3,5 – 4 km-es távolságra helyezkednek el.

Infrastrukturális ellátottság	
500 m-es körzeten belül	Autóbusz megálló
2,5 km-es körzetében	Élelmiszerüzlet
3,5 km-es körzetében	Vásárló központ
	Óvoda
	Posta
	Szolgáltató helyek
	Skanzen
4 km-es körzetében	Duna part
	Városközpont
	Általános és középiskolák
	Szentendre Város Önkormányzat
	Okmányiroda
	Piac
	Bankok
	Orvosi rendelő
	Könyvtár
	Templom
Éttermek	
Benzinkút	

6 km-es körzetében	HÉV és autóbusz végállomás
	Vásárlóközpont

3.5. Közművel ellátottság

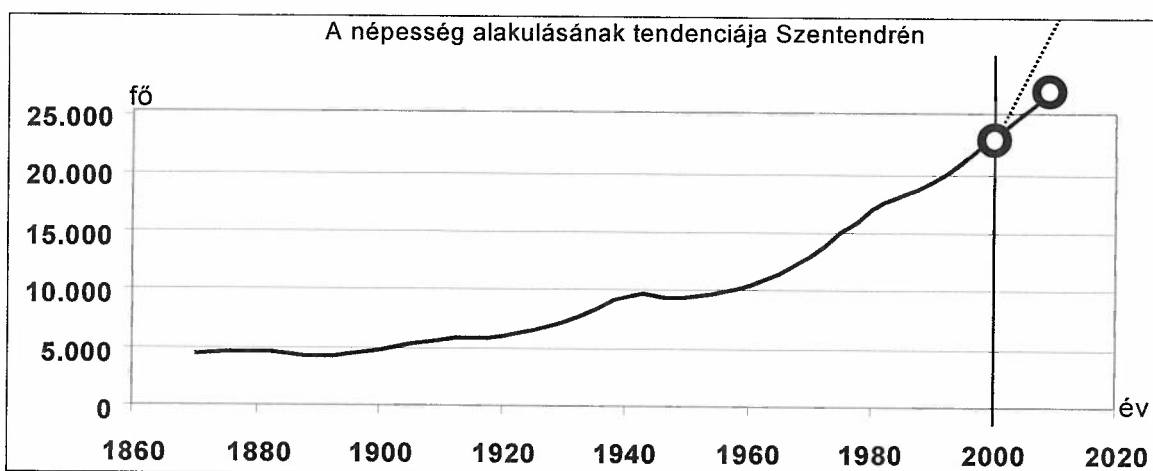
Az ingatlan területére az értébecslés elkészítésének időpontjában semmiféle közmű nincs bevezetve. Víz, villany, gáz a Barackos úton áll rendelkezésre.

3.6. Gazdasági környezet

A 2008 második felében kirobbant gazdasági válság egyik legérintettebb területe az ingatlanpiac volt. A jelentősen lecsökkent kereslet, a nagymértékben korlátozott hitelhez jutási lehetőségek, a lakástámogatási rendszer gyakorlatilag megszűnése, az ingatlanárak addigi növekedése helyett, éves szinten 5 – 6 százalékos árcsökkenést okozott egészen 2013-ig. 2013-ban már nem csökkentek jelentősen az eladott használt és az új építésű ingatlanok száma, és azzal párhuzamosan azok eladási árai sem. 2014-ben az addigi csökkenő tendencia megfordult, és az előző évhez viszonyítva jelentősen, mintegy 20%-al nőtt az eladott használt lakások száma, és ezzel együtt azok eladási árai is, bár azok csak kisebb mértékben. Ez a növekedési tendencia 2015-ben is folytatódott, majd 2016-ban újabb lendületet vett a Családi Otthonteremtési Kedvezményeknek és a mérsékelt hitelkamatoknak köszönhetően.

Szentendrén is növekedtek a lakóingatlanok és építési telkek eladási árai. Azonban amíg a növekedés mértéke lakóingatlanok esetében pl. társasházi lakásoknál akár a 30%-ot is eléri, addig az építési telkek áremelkedése ennél kisebb mértékű. Az építési telteken belül az eladási ár növekedése inkább a lakóövezetben lévő, jól megközelíthető ingatlanok esetében jelentkezik.

Szentendrén az ingatlanok iránti kereslet döntő mértékben a Budapestről kiáramló lakosságnak köszönhető. Ez a kereslet a következő évtizedben is várhatóan megmarad, sőt növekedhet is. Kiteljesedik a szuburbanizációs folyamat a lendületes és összetett kiköltözési igények miatt, amit gerjeszt a fővárosi rehabilitáció lassú üteme és a városi stressz. *A kitelepedők egy része minőségi lakáskörülményeket, városi szolgáltatásokkal bíró vonzó vidéki miliőt keres, és ezért a jó környezeti adottságokkal rendelkező térségekben telepszik meg.*



*A népesség alakulásának tendenciája Szentendrén
A prognosztizálható adatok egy visszafogott növekedés mellett mintegy 25-30.000 fős várost
körvonalaznak*

	1990. év eleji állapot	Változás 1990-2000	2000. évi állapot	Változás 2000-2010	2010. évi állapot
Népesség-szám (fő)	20.000	+2.500	24.200	+3.000	27.200

3.7. Az ingatlan leírása

3.7.1. A telek leírása

Tárgyi ingatlan 1.517 m² nagyságú, északkelet – délnyugati kiterjedésű, a Barackos útra közel merőleges, keskeny, 5 – 6 m szélességű, hosszú, vonalas kiterjedésű földszív. Közepes emelkedésű terület, melynek északkeleti felső fele erdővel határolt, fákkal bokrokkal sűrűn benőtt, maga is erdő. Alsó fele délnyugati oldalának alsó részén téglalábazatos, vasrácsos kerítéssel, fentebb betonlábazatos, drótfonatos kerítéssel, északkeleti oldalról rézsüvel határolt. Ez a területrészt a szomszédos ingatlanok földmunkái során már korábban feltöltött, részben bozótos, aljnövényzettel benőtt terület, melynek felső szintje a természetes terepszint fölött helyenként több méterrel is magasabban van. A feltöltés anyaga nagyrészt tömörítetlen, egyenetlen köves, kő- és építési törmelékes, kavicsos föld. Felszíne gyalogosan is nehezen járható. Közművek az ingatlanra nincsenek bevezetve. A Pilisre és Szentendre városára panorámás ingatlan.

3.7.2. Az ingatlan övezeti besorolása

Az ingatlan 2 övezetben fekszik. Északnyugati, felső, közel fele területrésze Ev-1 (védelmi rendeltetésű erdőterület - védett és védő), alsó fele pedig Üh-1 (hétvégi házas terület) övezetben.

Üdülőterületek

1.§

- (1) Az üdülőterületek építési övezetei az alábbiak:
 - a) **Üh- hétvégi házas területek:** Üh-1; Üh-2; Üh-3; Üh-4; Üh-4*
- (2) **A hétvégi házas területen**
 - a) *elhelyezhető:*
 1. üdülőépület (telkenként legfeljebb két üdülőegység),
 2. a helyi ellátást biztosító 250 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el,
 3. sportépítmény csak az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak betartása esetén helyezhető el
 - b) *nem helyezhető el:*
 1. egyéb közösségi, szórakoztató épület,
 2. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az üdülőterületek közmű ellátottsága:
 - a) Az Üh-K*, a Üh-4 és a Üh-4* jelű üdülőövezetek területét teljes közművesítéssel kell ellátni.
 - b) Az Üh-4 és Üh-4* jelű üdülőövezet területén
 1. építési tevékenységet folytatni csak a felszíni vízrendezés után szabad
 2. a használatbavételi engedély csak a közcsatorna hálózatba való bekötés után adható.
 - c) Az Üh-1, Üh-2, Üh-3 jelű üdülőövezetek területét legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A keletkező szennyvíz elhelyezése átmeneti

megoldásként – a közcsonna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával és a szolgáltatóval kötött szennyvízszállítási szerződéssel igazoltan, vagy – a szikkasztáshoz megfelelő teleknagyság esetén – korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával is megoldható.

- (4) Az üdülőterületek teljes területén az épületeket sötét színű tetőhéjazattal, illetve fémlemez fedéssel kell ellátni. Hullámpala alkalmazása nem engedélyezhető.
- (5) Az üdülőterületeken az építési övezetek építési telkeinek kialakítása:

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
								szélessége (m)	mélysége (m)	
Hétfélgé házas	Üh-1	szabadon álló	1100	10	4,0	0,15	60	18,0	40,0	

Erdőterületek 15§

- (1) Az erdőterületek övezetei az alábbiak:
- Ev-1** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő),
 - Ev-2** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő) (országos jelentőségű természetvédelmi területen),
 - Ev-3** védelmi rendeltetésű erdőterület (védett és védő), (helyi jelentőségű természetvédelmi területen),
 - Eg** gazdasági rendeltetésű erdőterület,
 - Ee** egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület,
- (2) Erdőterület igénybevétele (művelési ág változtatás, művelésből kivonás, építmények elhelyezése) az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével történhet.
- (3) Az erdőterületen építmények elhelyezése céljára telket kell alakítani a bármely terület-felhasználási egység területén elhelyezhető építmények és sátorhely kivételével.
- (4) Erdőterületen építmények elhelyezése számára telket, építési területet kialakítani, új építményt elhelyezni, illetőleg meglévő épület esetében épületbővítésre vagy használati mód változásra hatósági engedélyt adni csak teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén szabad.
- (5) Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével történhet.
- (6) Erdőterületen (vagyis az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágban lévő földrészleteken – azok természetbeni állapotától függetlenül -, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágtól függetlenül az eredeti fákkal és cserjékkel legalább 30%-ban borított 1500 m² térmértéket meghaladó területrészekben) az erdészeti hatóság nemcsak szakhatósági, hanem engedélyező hatósági hatáskörrel is rendelkezik.
- (7) **Ev-1 jelű övezet**
- A terület védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők elhelyezésére szolgál.
 - Az övezetben épületet elhelyezni nem szabad, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.
 - Az övezetben közműépítménynek minősülő adótorony csak a Szabályozási terven jelölt helyen - adótorony elhelyezésre alkalmas zónában - létesíthető.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Figyelemmel az ingatlan egyediségére, sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító értékelést használtuk.

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA az ingatlan alsó, Üh-1 övezetben lévő területét kívánja értékesíteni, ezért az összehasonlító adatok is ebben az övezetben, a Barackos úton lévő ingatlanok.

Jelentős értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe, hogy az ingatlan geometriai adottságai (5 – 6 m szélesség), besorolása („Kivett kopárság”) miatt beépítésre alkalmatlan, értékesítése során gyakorlatilag csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai jöhetnek szóba. További értékcsökkentő tényező, hogy hasznosítása során jelentősebb, költséges földmunkával lehet számolni, a kő- és építési törmelékes feltöltés miatt.

Mivel az értékesítendő földterület pontos nagysága még nem ismert pontosan, ezért a tárgyi ingatlan Üh-1 övezetben lévő területrészének fajlagos alapárát határoztuk meg.

4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. Az adás-vételekre vonatkozó információk az eladóktól és szentendrei ingatlan irodáktól származnak.

Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.

4.1.1. Piaci összehasonlító adatok

Az alábbi táblázat a piaci összehasonlító adatként kiválasztott ingatlanok jellemzőit tartalmazza.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításhoz figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Szentendre Barackos út Hrsz. 7213	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út 194.	Szentendre Barackos út Középső részen
Forrás		MIOSZ	Duna House	MIOSZ	Tuladonos	Tuladonos
Forrás időpontja	2016.10.20.	2016.10.20.	2016.10.20.	2016.10.20.	2016.10.20.	2016.10.20.
Tertülete (m ²)	1.517 m ² kb. 50%-a	2.600 m ²	852 m ²	1.402 m ²	1.402 m ²	1.198 m ²
Övezeti besorolás	Üh-1, Ev-1	Üh-1 10%	Üh-1 10%	Üh-1 10%	Üh-1 10%	Üh-1 10%
Állapota	Rendezetlen, feltöltött	Rendezetlen	Rendezett	Rendezett	Rendezetlen	Rendezetlen
Geometria adottságok	Hosszú keskeny sáv.	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap
Lejtés viszonyok	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős
Panoráma	Panorámas	Panorámas	Panorámas	Panorámas	Panorámas	Panorámas
Fekvés	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati
Megközelítés	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.
Környezet	Rendezés alatt	Rendezés alatt	Rendezés alatt	Rendezés alatt	Rendezés alatt	Rendezés alatt
Infrastruktúra	Gyenge	Gyenge	Gyenge	Gyenge	Gyenge	Gyenge
Közműellátottság	Víz, villany, gáz az utcában.	Víz, villany, Gáz az utcában.	Víz, villany, Gáz az utcában.	Víz, villany, Gáz az utcában.	Víz, villany, gáz az utcában.	Víz, villany, Gáz az utcában.
Ár típus		Kínálati	Kínálati	Kínálati	Kínálati	Kínálati
Éiadás éve						
Éiadási/Kínálati ár (Ft)		29.990.000	11.990.000	19.900.000	13.990.000	16.900.000
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		11.535	14.073	14.194	9.979	14.107

4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

A következő táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlan összehasonlítását a kiválasztott ingatlanokkal, módosító tényezők – értékesítő, ill. értéknövelő tényezők - alkalmazásával, a különbözőséget %-os értékben meghatározva. Tartalmazza továbbá a módosító tényezők %-os értékeinek összegéből számított korrekciós tényezővel korrigált alapárakat, és a vizsgált ingatlan számított alapárát is.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Szentendre Barackos út Hrsz. 7213	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út Középső részen	Szentendre Barackos út 194.	Szentendre Barackos út Középső részen
Árkorrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Területe (m ²)	1.517 m ² kb. 50%-a	10%		5%	5%	2%
Övezeti besorolás	Üh-1, Ev-1	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Állapota	Rendezetlen, feltöltött	-5%	-15%	-15%	-5%	-5%
Geometria adottságok	Hosszú keskeny sáv.	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Lejtés viszonyok	Közepesen lejtős					
Panoráma	Panorámás					
Fekvés	Délnyugati					
Megközelítés	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton, tömegköz. is.					
Környezet	Rendezés alatt					
Infrastruktúra	Gyenge					
Közmuellátottság	Víz, villany, gáz az utcában.	-5%	-5%	-5%		-5%
Összesen		-50%	-70%	-65%	-50%	-58%
Korrekciós tényező		0,50	0,30	0,35	0,50	0,42
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		5.768	4.222	4.968	4.990	5.925
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)						5.175
Kerestett átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m²)						5.200

4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan becsült fajlagos alapárának meghatározása	
Az értékelendő ingatlan fajlagos m2 ára	5.200 Ft/m2
Az értékelendő ingatlan területe	1 m2
Az értékelendő ingatlan kerekített becsült fajlagos alapára	5.200 Ft/m2

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Szentendre belterületén, a Barackos úton lévő, 7213 hrsz.-ú, „Kivett kopárság” besorolású ingatlan becsült fajlagos alapára -1 m2 területrésznének becsült forgalmi értéke -, kerekítve:

5.200 Ft/m²

azaz ötezerkettőszáz Ft/m².

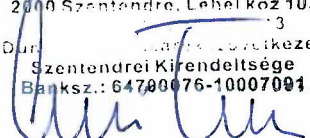
Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).

4.2. Záradék

- A ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000 (VIII. 29.) PM rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).
- Nem folytatottunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen zálogjog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- Az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő követelések, jogok és kötelezettségek feltárása nem feladata az értékbecslésnek.
- Azokért a jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, melyek olyan tényből, adatból adódnak, melyek szemrevételezéssel nem voltak megállapíthatók, és adatszolgáltatásként sem kaptunk meg, jóllehet az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak.
- Az értékbecslésben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló erőn alapul.
- Megbízott kijelenti, hogy legjobb tudása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelt ingatlannal kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Megbízott köteles a birtokába jutott adatokat, információkat bizalmasan kezelni. Azokat harmadik fél részére tovább nem adhatja, és e szakvéleményen kívül másra nem használhatja. A szakvéleményt a megbízón kívül másnak nem adhatja át.
- Minden irat, munkaanyag, vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga a megbízottat illet meg, azokat írásbeli engedélye nélkül más célra felhasználni nem szabad.
- Megbízott az ingatlan értékbecsléshez szükséges hatósági engedélyekkel, képzettséggel és végzettséggel rendelkezik.
- Az értékelés érvényessége 90 nap.

Szentendre, 2016. október 20.

Szenei BT.
 2000 Szentendre, Lehel köz 10.
 3
 Durván ügykezelés
 Szentendrei Kirendeltsége
 Banksz.: 64780076-10007001



Szenei Ferenc
 okl. építőmérnök
 ingatlan értékbecslő
 ingatlankezelő

5. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részletek
- Tulajdoni lap



Fotók



Barackos útról



Barackos út felőli rész



Felső szakasz az erdő felé



Barackos út felé

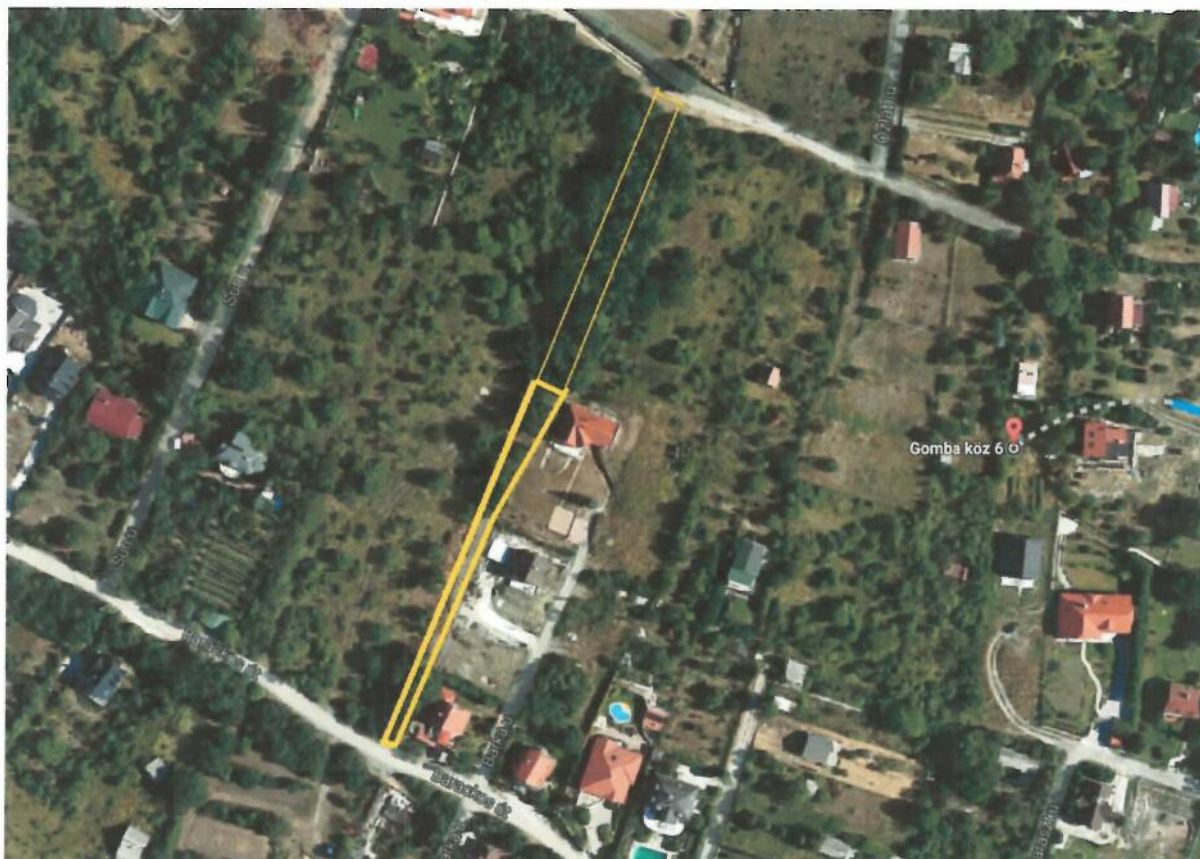
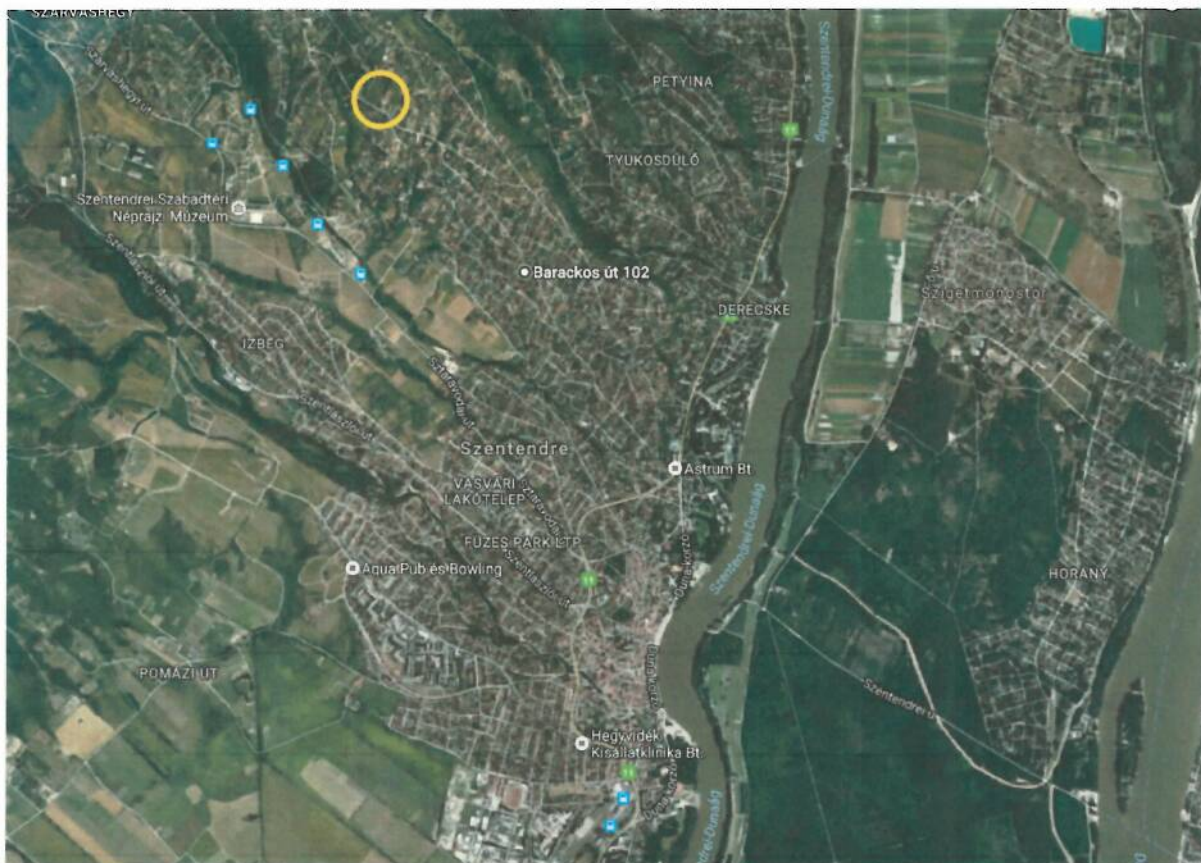


Felső szakasz a Barackos út felé

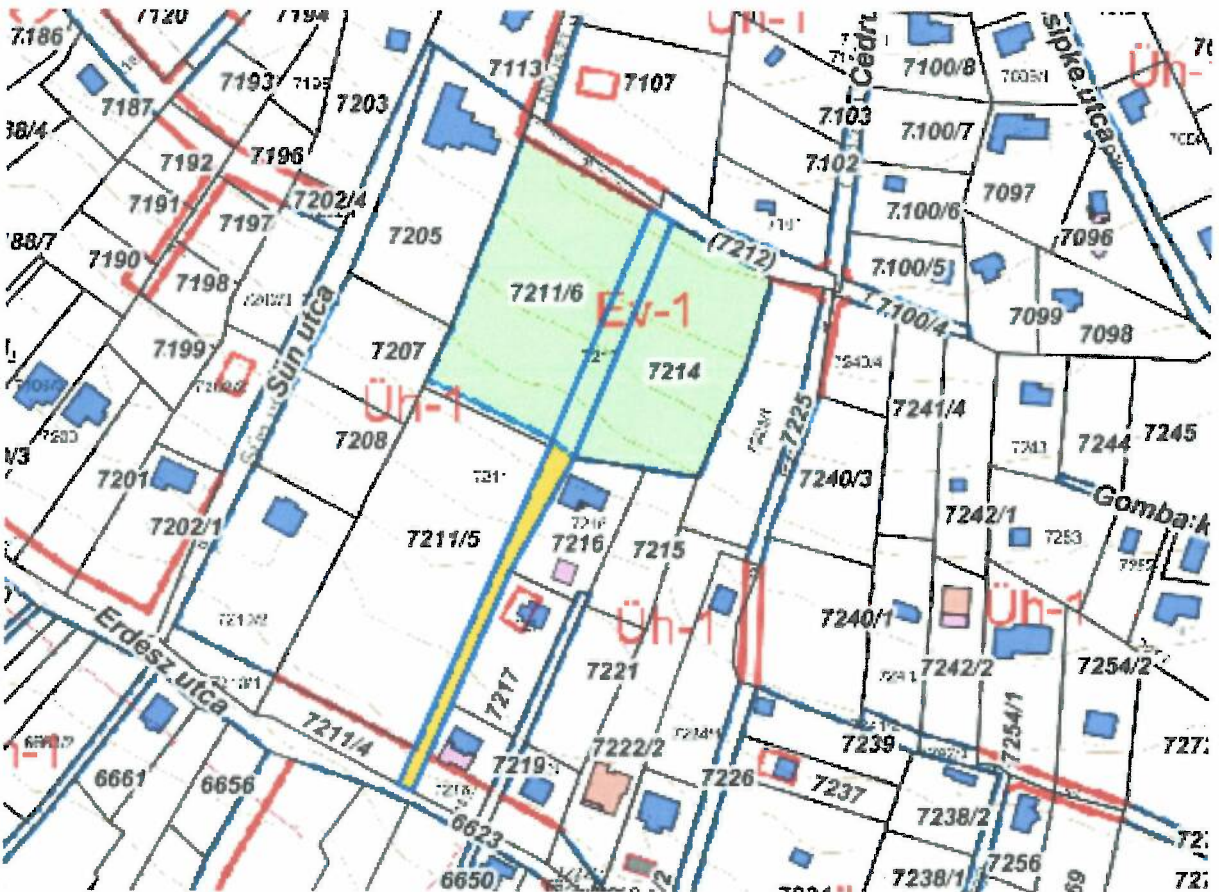
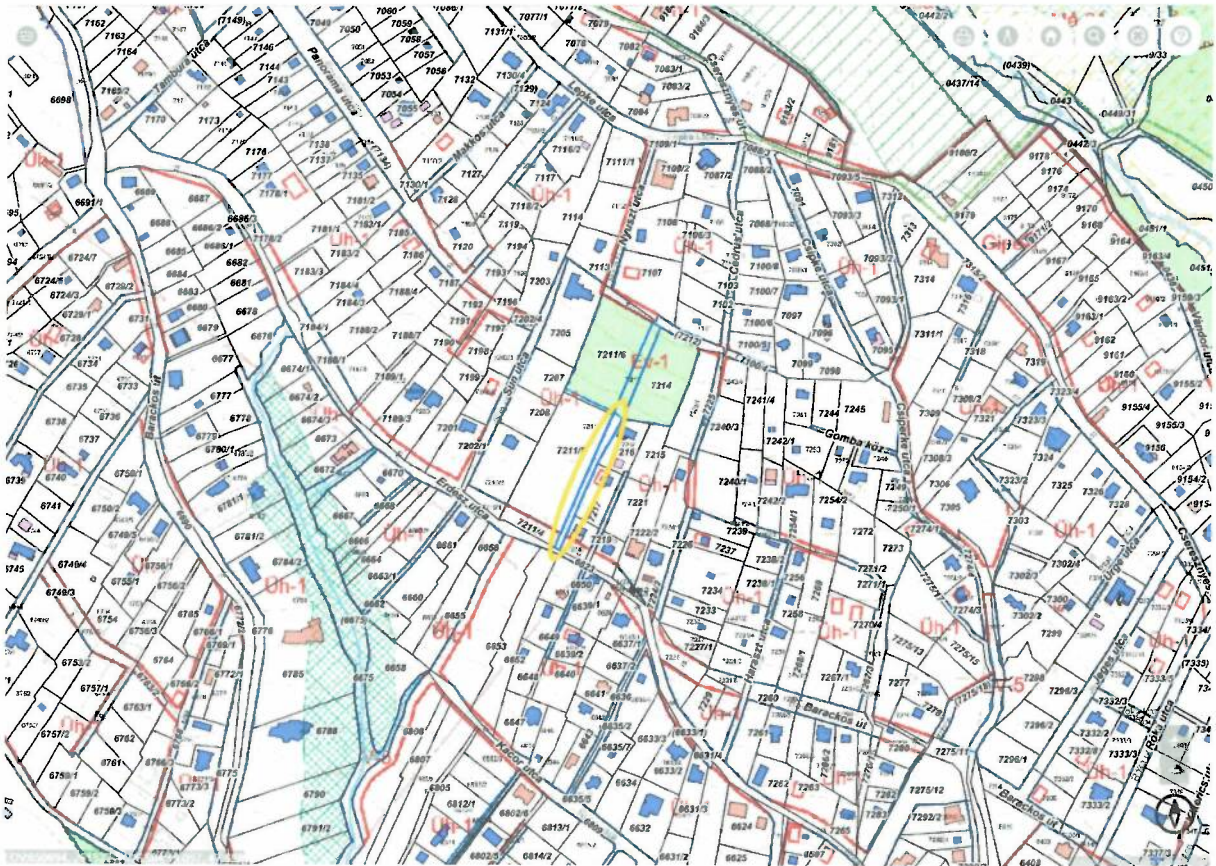


Szomszédos, 7211/5 hrsz.-ú ingatlan felől

Műholdképek



Szabályozási terv részletek



Q.