

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2000 Szentendre, belterület 1562/12 helyrajzi számú
ingatlan értékének megállapításához**

MEGRENDELŐ:

Szentendre Város Önkormányzata
2000 Szentendre, Városház tér 3.

KÉSZÍTETTE:

BERMARK Szakértő Kft.
1027 Budapest, Bem J. utca 6.

Szentendre, 2016. november 28.

TARTALOMJEGYZÉK

FELZETLAP	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
1. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	3
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	4
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása	6
6. AZ ÉRTÉKELÉS	8
6.1. Az értékelés módszere	8
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	8
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	9
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	10
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
8. ÖSSZEFOGLALÁS	13

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

1. MEGBÍZÁS (A SZAKÉRTŐI FELADAT)

Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3.) megbízást adott BERMARK Szakértő Kft. (1027 Budapest, Bem J. utca 6.) részére, a Szentendre, belterület 1562/12 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, miszerint becsülje meg az ingatlan aktuális fajlagos értékét, tekintettel arra, hogy a telekalakítás tervezési fázisban van. Az értékbecslés az ingatlan tervezett kiszabályozásához kapcsolódó értékesítés előkészítése miatt vált szükségessé.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Jelen szakértői vélemény célja 2000 Szentendre, belterület 1562/12 helyrajzi számú földterület fajlagos értékének meghatározása. Az értékelés módszere földterületek esetében piaci érték alapú forgalmi érték meghatározás, az esetleges felépítmények esetében pedig az építési költségek és a forgalmi viszonyok együttes mérlegelésén alapuló értékmeghatározás.

A vizsgált ingatlanon olyan építmény, amely a vizsgálat tárgyát képezni, nem található. A földrészlet piaci forgalmi értékének meghatározása a jelenlegi rendeltetésének alapulvételével történt.

Az értékelés során helyszíni szemlén bejárást végeztünk, továbbá megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer került alkalmazásra.

A 2016. november 21-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan megtekintésre került, az ingatlanra vonatkozó rendelkezésre álló műszaki-jogi iratanyag áttekintése megtörtént. A helyszínen az ingatlan adottságai, környezete, az ingatlan állaga, funkcionális jellemzői és más értékbefolyásoló tényezők megvizsgálásra kerültek. Az ingatlan területéről közterületről készített fényképfelvételek készültek, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletében találhatóak. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a Megrendelő adatszolgáltatását és tulajdoni lapot.

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;

- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásánál, az ingatlan sajátos jogi helyzete miatt annak jogi természetű állapotát is vizsgáltuk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzettek konkrét információt nem adnak. A rendelkezésünkre álló információk alapján az ingatlan természetbeni határai nem azonosak az ingatlan-nyilvántartásban rögzített határvonalakkal. A telekhatár ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő fizikai- és jogi rendezése – a szemlén elhangzott információk alapján – belátható időtartamon belül feltételezhetően nem rendezhető, ennek megfelelően az értékelésben a jogilag rendezetlen állapotokat vesszük figyelembe;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- a tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelőségünk a megrendelővel szembeni felelősségre korlátozódik;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettük, a díjazás nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével;
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány irattár).
- a helyszíni szemle időpontja: 2016. november 21.
- a szakvélemény fordulónapja: 2016. november 28.
- jelen szakvélemény 3 példányban készült.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul.lap szerint): 2000 Szentendre, belterület 1562/12 hrsz.

Tulajdoni lap szerinti területe: 213 m²

Helyrajzi száma: 1562/12

Ingatlan megnevezése: kivett közforgalom elől elzárt magánút

Széljegy tartalma: nincs

II. RÉSZ:

Tulajdonos: Érmezei Viktória 1/2, Érmezei Zsolt 1/2

II. RÉSZ:

2. bejegyző határozat VezetékJog 39m² területnagyságra. Jogosult ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.

3. bejegyző határozat Önálló szöveges bejegyzés a telekalakítása során a 1562/8 hrsz-ú beép.terület 1441m² ingatlan megosztásra került. A kialakításra kerültek a 1562/12 és 1562/13 hrsz-ú ingatlanok.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Szentendre a Dunakanyar kapujában, a pilisi Kőhegy és a Duna találkozásánál, a Szentendrei-szigettel szemben, gyönyörű természeti környezetben található. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval, HÉV-, autóbusz- és sétahajó járatokkal. Kedvelt kirándulóhely. A város az 1970-es évekig alig érte a négyezer fős lakosságot. Az ekkori város lakóterülete ma mindössze két városrészt foglal magában, a Belvárost és a Szamárhegyet, bár ez utóbbi is csak a 20. század elején lett lakóterület. E két városrészt Szentendre összes többi területéről elkülöníti az ezek határán haladó 11. számú főút.

Szentendre ősi városához néhány kisebb település csatlakozott az évszázadok során, ezek ma Szentendre különböző, hagyományos elnevezéssel bíró városrészei, így például Izbég és Derecske. A korábban a szentendrei mezőgazdasági területekhez tartozó részek legnagyobb része már beépített belterület, mint a Pannóniatelep, Püspökmajor, Pismány, Szarvashegy. A '70-es évek végének nagyarányú, egy lépéses belterületbe csatolása a lakóterületet többszörösére növelte, a 21. század elejére ezek nagyrészt beépültek, így a korábbi kisváros 2010-ben elérte a 25 000 fős lakosságot.

A vizsgált ingatlan a György utca és Deli Antal utca között húzódó János utca mentén található. Korábbi – 1562/8 hrsz-ú ingatlan – telekmegosztásából adódóan, közvetlenül a 1562/13 hrsz-ú lakóingatlan mellett helyezkedik el, azzal együtt összevonva le van kerítve.

5.2. Az ingatlan általános jellemzői, leírása

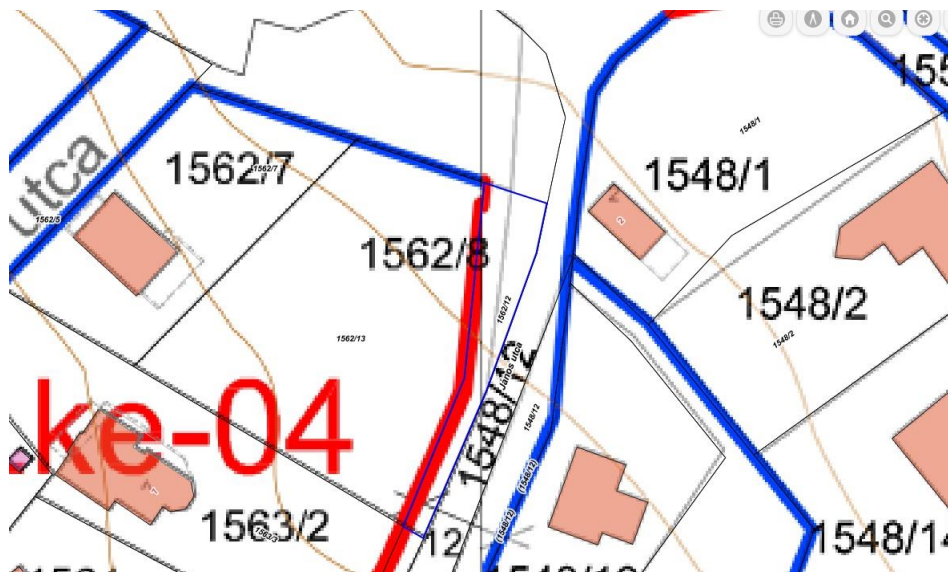
A vizsgált közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű földterület hasonló övezeti besorolású lakóingatlanok (Lke-04) található.

Az ingatlanon bevezetett és kiépített hálózati közmű nem található, közművesítetlen területnek tekinthető. Megjegyezzük, hogy a 1562/13 hrsz-ú ingatlan összközműves, azonban a telek használata miatt önálló közművesítése nem indokolt.

A helyszíni szemle időpontjában az ingatlan felszíne gondozatlan volt, cserjékkel benőtt öntermő zöldsáv húzódik a telekhatáron. A János utca felőli telek határ gyenge műszaki állapotú drótfonatos kerítéssel határolt, melyet a telek keskeny közbenső szakaszán megbontottak, biztosítva a 1562/13 hrsz-ú ingatlanra való közvetlen utca felőli bejárást. A vizsgált telek északi – kiszélesedő – szakaszán található a 1562/13 hrsz-ú ingatlan főbejárata. A magántulajdonba lévő 1562/13 hrsz-ú lakóingatlan utca felőli megközelítése csak a 1562/12 hrsz-ú ingatlanon keresztül biztosított.



A vizsgált ingatlan és környezete a szabályozási tervlapon:



Az ingatlan területe a Szentendre város Településszerkezeti terve és a Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (Szentendre Város Önkormányzat Képviselő- testületének 37/2015. (XI.17.), 36/2015. (XI.17.), 27/2014. (XI.18.), 18/2014. (VIII.15.), 1/2014. (II.4.), 27/2013. (VIII.29.), 23/2013. (VII.2.), 53/2011. (XII.9.), 23/2009. (VI. 15.), 42/2008. (XI.14.), a 22/2006. (V.19.) és 32/2004. (VIII. 30.) sz. rendeletekkel módosított 21/2002. (VIII. 15.) Önk. sz. rendelete Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve) szerint a közlekedési területek alá tartozik:

A beépítésre nem szánt Közlekedési területek előírásai:

- (1) A közterületek összefüggő hálózatot kell alkossanak.
- (2) Magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (3) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését, valamint a felszíni és felszín alatti vizek megfelelő és biztonságos elvezetését KRT-ben igazolni kell.
- (4) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.

Az építési telek megközelítését a közforgalom számára megnyitott saját használatú út, magánút is biztosíthatja. A magánút minimális szélessége min. 4 méter, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Ha a magánút 6 vagy több telek megközelítését biztosítja, vagy hosszabb, mint 150 méter, akkor min. 6 méteres szélesség és forduló kialakítása szükséges.

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

Az Lke-04 övezet ugyan kiemelkedően jó beépíthetőséggel rendelkezik, azonban a földterület alakja és mérete a beépítési lehetőségét egyértelműen kizárja.

Az ingatlan kivett közforgalom elől elzárt magánút művelési ágához hasonló típusú ingatlannal összefüggő adásvételi tranzakció egyáltalán nem jellemző a településen belül. A földrészlet piaci értékének meghatározásához a közvetlen környezetében fekvő lakótelkekkel hasonlítottuk össze. Az összehasonlításra alkalmas adatokhoz nyilvános internetes adatbázisok kínálati (hirdetési) adatait használtuk fel. A szükséges korrekciók mértékét az értékelt földrészlet egyedi jellemzői alapján határoztuk meg.

A számítási módszer és a hasonlításra választott adatok alkalmazásának oka, hogy

- hasonló paraméterekkel rendelkező és rendeltetésű ingatlanok a nyílt ingatlan piacon sem tény-, sem kínálati adatként nem volt fellelhető;
- általános esetben a piaci összehasonlítást a beépítetlen területek esetében az adott övezeti besorolásának megfelelő adatokkal végezzük el. A terület jelenleg (kiszabályozás előtt) és a tervezettek (kiszabályozást követően) szerint sem építési területként hasznosított, hasznosítható. Ugyanis a földterület művelési ága, alakja és mérete az önálló beépítését a jogszabályi keretek között nem teszik lehetővé.

A földterület alakjából, nagyságából adódóan a település jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata a vizsgált ingatlanon nem teszi lehetővé épület létesítését. A területhatárok jelenlegi kialakult vonala nem egyértelműen azonosíthatók, a telekhatárok rendezése tervezési fázisban van, ezért úgy ítéltük meg, hogy a vizsgált földterület piaci összehasonlításakor indokolt a szokásostól nagyobb mértékű korrekciók alkalmazása.

A vizsgált földterület kereskedelmi forgalma nem jellemző, mert *korlátozottan forgalomképes* ingatlan. Hasonló ingatlanok forgalma többségében a kisajátítási és kártalanítási eljárás keretében valósul meg.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A Szentendre, belterület 1562/12 helyrajzi számú ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott fajlagos értéke

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Szentendre János u. hrsz 1562/12	Szentendre Vásárhelyi P. u.	Szentendre Kovács L. u.	Szentendre Tilinkó u.
Telek területe:	213 m ²	836 m ²	720 m ²	1073 m ²
Ajánlat ára:		32 000 000 Ft	32 400 000 Ft	35 000 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2016)	K (2016)	K (2016)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		34 450 Ft/m²	40 500 Ft/m²	29 357 Ft/m²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	4%	3%	6%
Telek alakja, domborzata	keskeny, elnyújtott alakú	szabályos -10%	szabályos -10%	szabályos -10%
Bevezetett közművek	közmű nélküli	részben közműves -5%	összközműves -10%	összközműves -10%
Elhelyezkedés a településen	forgalmas útszakasz mellett	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -5%
Övezete	Lke-04	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség	nem beépíthető	beépíthető -50%	beépíthető -50%	beépíthető -50%
Korrigált egységár:		11 766 Ft/m²	9 469 Ft/m²	9 022 Ft/m²
Korrigált fajlagos átlagár:		10 086 Ft/m²		
Becsült fajlagos ár (kerekítve):		10 000 Ft/m²		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Bükkös-part közelében lévő Lke-04 öv. besorolású építési telek, részközműves (forrás: ingatlan.com)
2. adat:	Bükkös-part mentén lévő Lke-04 öv. besorolású építési telek, összközműves (forrás: ingatlan.com)
3. adat:	Bükkös-part közelében lévő Lke-04 öv. besorolású építési telek, összközműves (forrás: ingatlan.com)

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra került, hogy a 2000 Szentendre, belterület 1562/12 helyrajzi számú ingatlan becsült fajlagos értéke a következő:

10 000 Ft/m², azaz Tízezer forint/négyzetméter

A megállapított érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény a Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3.) megbízásából, a Szentendre belterületi 1562/12 helyrajzi számú ingatlan fajlagos értékének meghatározására készült.

Szentendre, 2016. november 28.

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi ingatlan-értékbecsülő szakértő
BERMARK Szakértő Kft.

M E L L É K L E T E K

Tulajdoni lap

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf.59.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/44849/2016

2016.09.06

Szektor : 61

SZENTENDRE

Belterület 1562/12 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alcsatl. adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll.
------------------	-----------------------	---

. Kivett közforgalom elől elzárt magánút

0

213

0,000

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 43565/3/2014.11.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Érmeei Viktória

sz.név: Érmeei Viktória

szül. : 1981

a.név : Sartha Ágnes Zsuzsanna

cím : 1213 BUDAPEST Cseresznyés út 2.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 43565/3/2014.11.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Érmeei Zsolt

sz.név: Érmeei Zsolt

szül. : 1979

a.név : Fodor Edit Mária

cím : 1213 BUDAPEST Cseresznyés út 2.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43562/2/2014.11.26

eredeti határozat: 318/2011.11.21

Vezetéskjog

VMB-135/2011. engedély szám (20185) Szentendre 0.4 kV-os 3. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 39 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELCSATOLÓ RT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST KILI-KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43562/2/2014.11.26

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a szentendrei 1562/8 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű 1441 m2 nagyságú ingatlan megosztásra került. Kialakításra kerültek a szentendrei 1562/12 hrsz-ú valamint szentendrei 1562/13 hrsz-ú ingatlanok.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÉNYKÉP MELLÉKLET

2000 Szentendre, belterület 1562/12 hrsz-ú ingatlanról



01 János utca környezete az ingatlan mellett



02 az ingatlan közterületi határa



03 János utca környezete az ingatlan mellett



04 János utca környezete az ingatlan mellett, telekhatár



05 telekhatár, elektromos vezeték tartó oszlop és keskeny járda a telek mellett



06 János utca környezete az ingatlan mellett, telekhatár



07

János utca környezete az ingatlan mellett,
telekhatár



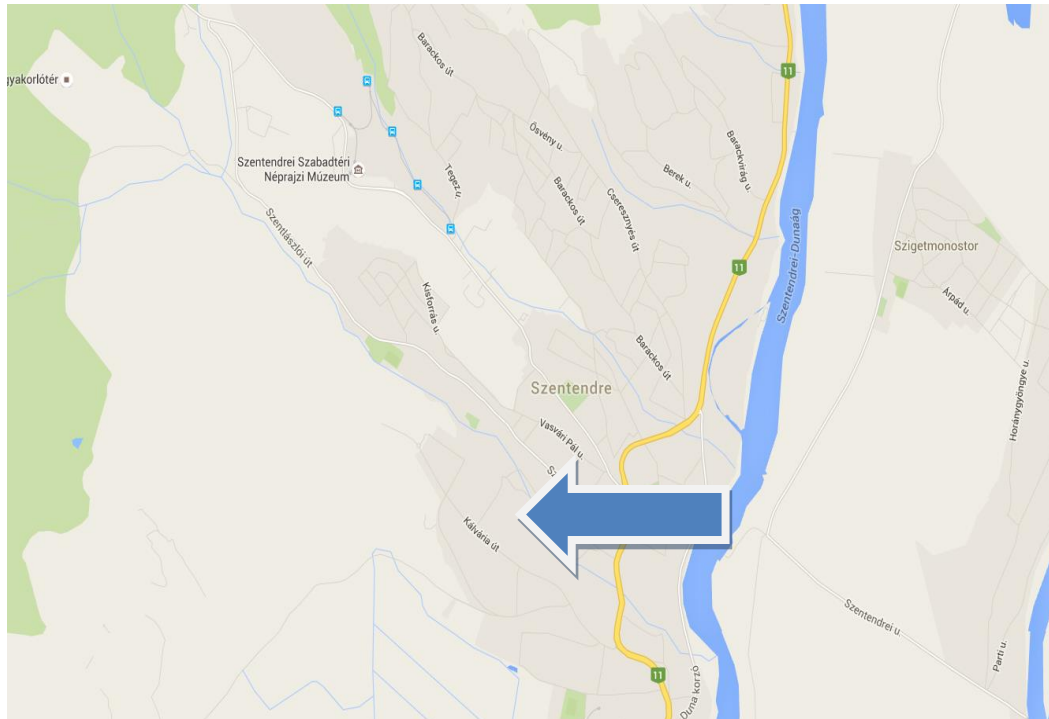
08

1562/13 hrsz-ú ingatlan bejárata a 1562/12
hrsz-ú ingatlanon keresztül

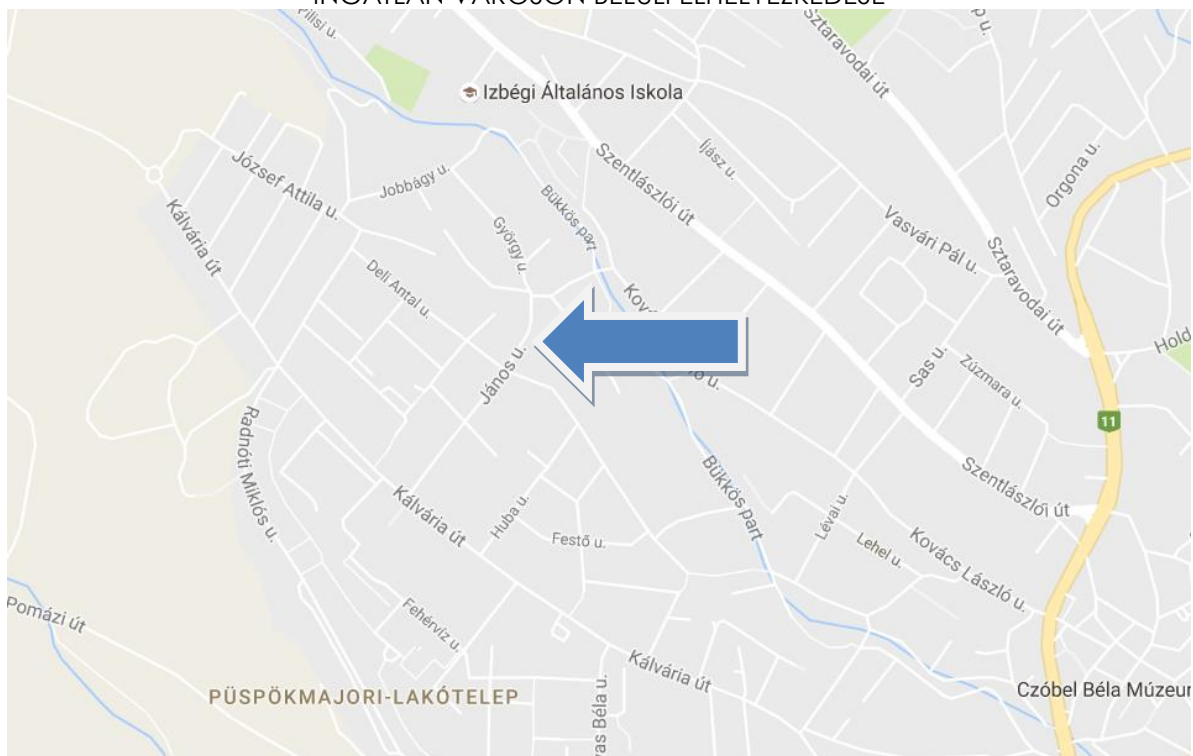
TÉRKÉP MELLÉKLET

2000 Szentendre, belterület 1562/12 hrsz-ú ingatlanról

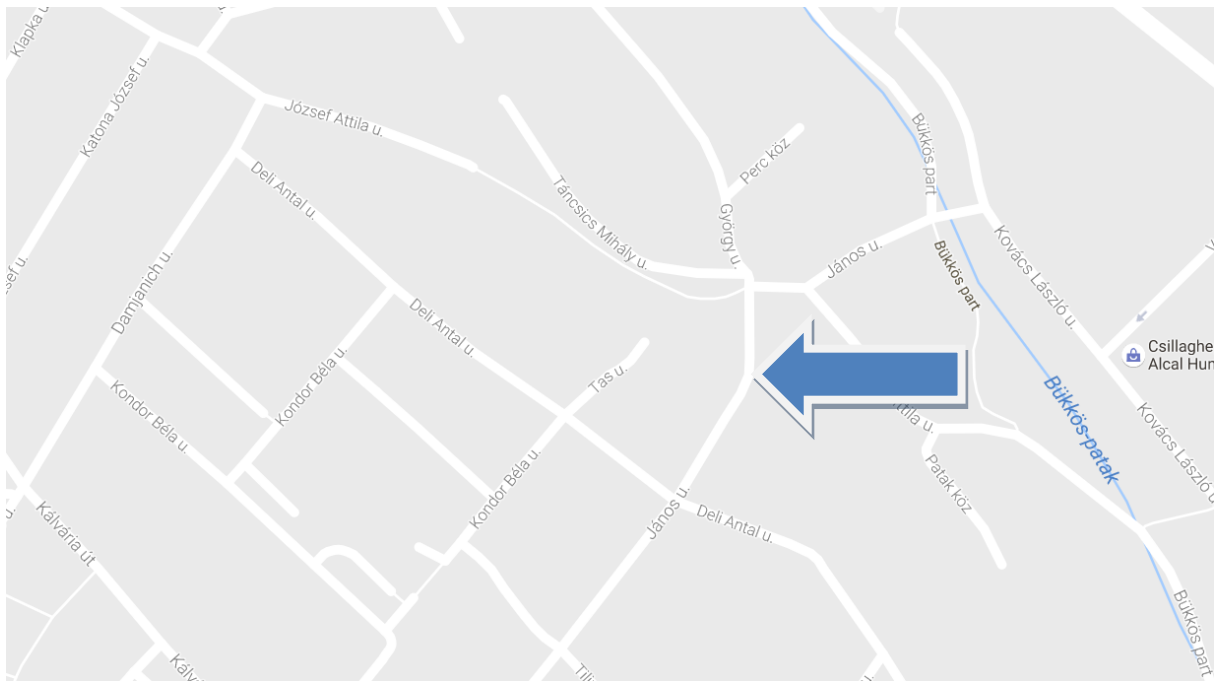
INGATLAN VÁROSON BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN VÁROSON BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN VÁROSRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



INGATLAN VÁROSRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

