



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingtalan címe: Szentendre belterület, Bíbor utca
Jellege: Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám: 7298 és 7299
Készítette: Szenei Ferenc
Készítés dátuma: 2018.11.07.



ÉRTÉK – TANUSÍTVÁNY

Az értékelés célja: A Szentendre belterületén, a Bíbor utcában található 7298 és 7299 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású, 1.336 m² és 1.989 m² területű ingatlanok becslött forgalmi értékének meghatározása, az ingatlanok értékesítése céljából.

Az értékelés alkalmazott módszere:
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Megbízó: **Szentendre Város Önkormányzata 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 ingatlan adatai:

Címe: 2000 Szentendre belterület, Bíbor utca
Helyrajzi száma: 7298 és 7299
Tulajdonos: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonforma: Önkormányzati tulajdon
Jellege: Kivett beépítetlen terület
Területe: 1.336 m² és 1.989 m²

Az értékelés fordulónapja: 2018. november 7.

Az értékelés hatálya: 90 nap

A Szentendre belterületén, az Bíbor utcában található 7298 és 7299 hrsz.-ú „Kivett beépítetlen terület” besorolású ingatlanok becslött forgalmi értéke per-, igény- és tehermentesen, az értékelés időpontjában, 2018. november 7.-én				
<i>Hrsz</i>	<i>Terület</i>	<i>Fajlagos érték</i>	<i>Becslött forgalmi érték</i>	<i>Kerekített becslött forgalmi érték</i>
7298	1.336 m ²	13.810 Ft/m ²	18.450.160 Ft	18.450.000 Ft
7299	1.989 m ²	13.810 Ft/m ²	27.468.090 Ft	27.470.000 Ft

Szentendre, 2018. november 7.

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 ingatlanok környezete	5
3.3. Az ingatlanok megközelíthetősége	6
3.4. Az ingatlanok környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	6
3.5. Közművel ellátottság	7
3.6. Gazdasági környezet	7
3.7. Az ingatlanok leírása	9
3.7.1. A telkek leírása	9
3.7.2. Az ingatlanok övezeti besorolása	9
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	11
4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	11
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok	12
4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével	13
4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása	14
4.2. Záradék	15
5. MELLÉKLETEK	16
Fotók	17
Műholdképek	19
Szabályozási terv részletek	20
Tulajdoni lap	21

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Szentendre belterületén, a Bíbor utcában található, 7298 és 7299 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású, 1.336 m² és 1.989 m² területű ingatlanokról.

1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA



SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.) a Szentendre belterületén, a Bíbor utcában található, 7298 és 7299 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású, 1.336 m² és 1.989 m² területű, SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában 1/1 tulajdoni hányadban lévő ingatlanok becslült forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlanok értékesítése céljából.

Mivel két közvetlenül egymás mellett, azonos övezetben fekvő, közel azonos tulajdonságokkal bíró ingatlan az értékbecslés tárgya, ezért a két ingatlanra vonatkozóan azonos becslült fajlagos értéket állapítottunk meg, külön – külön meghatározva az ingatlanok becslült forgalmi értékét.

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 2018.11.06.-án. A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

2.3. Felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lap
- Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT)
- Szentendre város térképe

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap adatai	
<i>Helyrajzi szám</i>	7298
<i>Tulajdoni lap kelte</i>	2018.11.05.
<i>Település</i>	Szentendre
<i>Cím</i>	Névtelen utca 7298 HRSZ. „felülvizsgálat alatt”
<i>Fekvés</i>	Belterület
<i>Megnevezés</i>	Kivett beépítetlen terület
<i>Telek területe</i>	1.336 m ²
<i>Tulajdonos</i>	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Szentendre, Városház tér 3.
<i>Tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Terhek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Széljegy</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Szolgálat, egyéb</i>	Nem tartalmaz bejegyzést

Tulajdoni lap adatai	
<i>Helyrajzi szám</i>	7299
<i>Tulajdoni lap kelte</i>	2018.11.05.
<i>Település</i>	Szentendre
<i>Cím</i>	Névtelen utca 7299 HRSZ. „felülvizsgálat alatt”
<i>Fekvés</i>	Belterület
<i>Megnevezés</i>	Kivett beépítetlen terület
<i>Telek területe</i>	1.989 m ²
<i>Tulajdonos</i>	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Szentendre, Városház tér 3.
<i>Tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Terhek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Széljegy</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Szolgálat, egyéb</i>	Nem tartalmaz bejegyzést

3.2. Az ingatlanok környezete

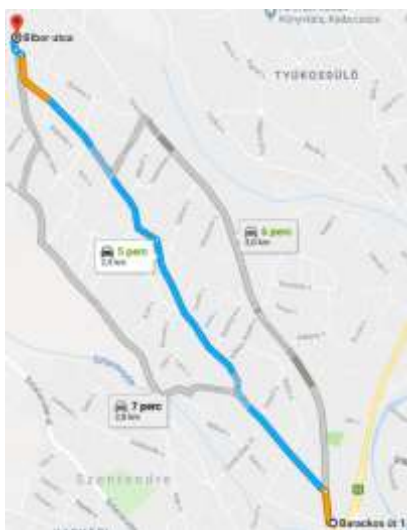
Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Szentendre északnyugati területén, a Pismány hegy felső részén, annak déli lejtőjén fekszenek. Környezetük a viszonylag nagyméretű telekkialakításoknak köszönhetően laza beépítettségű, melyet jellemzően 10 – 15 éven belül épített, ill. építés alatt lévő – esetenként kifejezetten nívós - családi házak, továbbá

régebbi kis nyaraló épületek, nagyobb beépítetlen, erdős, bokros területek alkotnak. Kimondottan zöldövezeti környezet, sok fával, bokrokkal. A lejtés viszonyok változatosak, az enyhe lejtőtől egészen a meredekegig, 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, és nívós családi házak is megtalálhatók, nagy telkekkel, jelentős zöld felülettel, déli lejtésű domborzati viszonyok között. Az északi, északnyugati szomszédos telkek tereprendezett, beépítetlen földterületek, melyek mögött családi házas beépítésű ingatlanok, és a Cseresznyés út található. Nyugati oldalról egy kiszáradt vízmosás medre, mellette rendezetlen, nehezen járható, fákkal, bokrokkal sűrűn benőtt terület határolja. Keleti oldalán gondozott, beépítetlen, bekerített füves terület, majd a szilárd útburkolattal rendelkező Jeges utca, azt követően pedig színvonalas családi házas beépítésű terület következik, melyek már kertvárosias lakóövezetben található. Déli oldalról a Barackos út, majd családi házas ingatlanok található. A vizsgált ingatlanoktól 50 m távolságra a helyi – Jeges utca és HÉV végállomás között közlekedő - autóbuszjárat végállomása található. Így az ingatlanok tömegközlekedéssel is jól megközelíthetők.

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 ingatlanok megközelíthetősége



Az ingatlanok a 11-es számú főúttól 2,5 km-re fekszenek, és az abból nyíló Cseresznyés út, Barackos út, majd Bíbor utcán közelíthetők meg. A Cseresznyés út igénybevett szakasza, valamint a Barackos út Vadór utcáig terjedő része jó minőségű, aszfaltburkolatú viszonylag forgalmas út, melyen helyi autóbuszjárat is közlekedik. A Barackos út Vadór és Bíbor utca közötti kb. 50 m-es szakasza jól járható, közuzalékos földút. A Bíbor utca is földút. A Cseresznyés és Barackos út enyhén, helyenként közepesen emelkedő közút. A Bíbor utca enyhén, majd közepesen emelkedő út. A tárgyi ingatlanokat a Bíbor utcától kiszáradt vízmosás változó mélységű medre (1 – 3 m) választja el.

Tömegközlekedéssel is jól elérhető, a Barackos úton közlekedő – a HÉV végállomástól induló - helyi autóbuszjárat, melynek végállomása az ingatlanoktól 50 m-re található. Téli időszakban is jól megközelíthető.

3.4. Az ingatlanok környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

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

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

3.5. Közművel ellátottság

Az ingatlanok területére az értékbecslés elkészítésének időpontjában semmiféle közmű nincs bevezetve. Vezetékes ivóvíz, elektromos áram, és vezetékes földgáz az ingatlanok közvetlen közelében, szenny- és csapadékvíz távolabb a Barackos út lakóövezeti részén áll rendelkezésre.

3.6. Gazdasági környezet

A 2015-ös vagy a 2016-os (4 és 3%-al marad el a korábbiakhoz képest) évek jelentős ingatlanár emelkedése után a 2017-es év gyengébben indult, bár tény és való, hogy az előző két esztendőben extrém módon emelkedtek az ingatlanárak, főleg Budapesten és annak agglomerációjában. A KSH adatai megmutatják, hogy – a tavalyi várakozásoknak megfelelően – már az áremelkedéstől sem kell úgy félni, mint korábban: 2017 harmadik negyedévében már nem tapasztalható a 30 (vagy egyes esetekben akár 50 - 60) %-os drágulás, 2018 ban pedig tovább csökken az áremelkedés mértéke. A túlárazott ingatlanokra már nehezebb vevőket találni, az árak stagnáló állapotba kerülnek, és a forgalom sem növekszik olyan mértékben. Sőt, a szakértők egyes esetekben még az árcsökkenést is kilátásba helyezik, hiszen manapság nem érvényesülnek annyira az áremelkedést eredményező tényezők. A frekvenciált részeken ez valószínűleg nem érvényesül annyira, de lényegében arról beszélünk, hogy az eladók mostanra jöttek rá arra, hogy hiába drágultak nagy általánosságban az ingatlanok, a keresleti oldal erre már nem annyira vevő. A vevők már nem tolerálják ezt az árpolitikát, és nem aggódnak akkor sem, ha alkudozni kell. Ez köszönhető annak, hogy egyrészt folyamatosan nő az új építésű lakások száma (nagyobb a választási lehetőség), másrészt, aki nagyon vásárolni akart, az

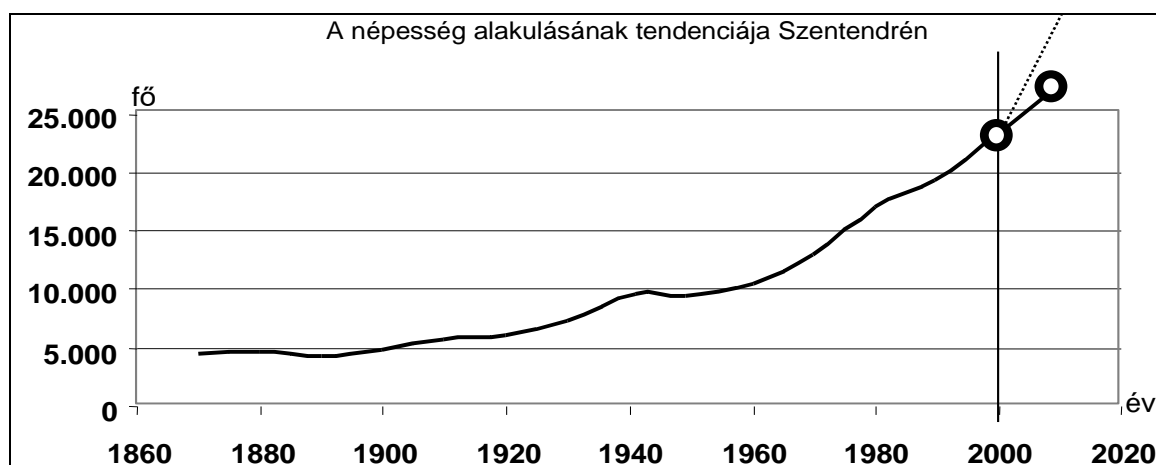
eddig megtette, aki pedig mostanáig kivárt, az a számára pozitív hírek hallatán nem ijed meg a további halogatástól. Emellett ritkul az 1-2 hónap alatt nyélbe ütött üzletek száma (most már 80 - 100 napos értékesítési idővel kell már számolni), ez pedig azt fogja eredményezni, hogy a piac kiegyensúlyozottabb lesz, és ideális esetben az árak fokozatosan csökkenni fognak. Bár a mostani helyzethez képest már a reális árakat is fejlődésnek vehetjük.

A kínálat bővülése miatt számíthatunk arra, hogy:

- lassul a használt lakások áremelkedése,
- összességében is csökken az áremelkedés üteme (a kevésbé frekvenciált területeken árcsökkenés léphet életbe),
- de a hamarosan átadásra kerülő új építésű lakások esetében valószínűleg még csak most jön a bumm,
- a beruházók új eszközöket vetnek be az árverseny mellett (rugalmas fizetési feltételek, kedvezményes áron kínált garázs vagy ingyenes konyhabútor),
- emellett 4 - 5%-ot is alkudhatunk az árakból.

És persze eladói oldalon fel kell készülni arra, hogy több időre lesz szükség az ingatlan eladására, mint korábban. Az új építésű (sokszor még csak épülő) ingatlanok száma – főleg Budapesten és annak agglomerációjában – megugrott. A szakértők 15 - 20 ezer új lakással számolnak, ez hamarosan versenyhelyzetet teremt, és még tovább fékezheti a használt lakások áremelkedését.

Szentendrén az ingatlanok iránti kereslet döntő mértékben a Budapestről kiáramló lakosságnak köszönhető. Ez a kereslet a következő évtizedben is várhatóan megmarad, sőt növekedhet is. Kitejlesedik 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 városi 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 ingatlanok leírása

3.7.1. A telkek leírása



A 7298 hrsz.-ú ingatlan 1.336 m² területű, szabálytalan alakú (közelítően rombusz), növényzettel sűrűn benőtt fás - bokros terület. A nyugati oldali, patakmeder melletti 5 – 10 m szélességű sávban sűrűbb fás – bokros terület, középső északnyugati részén kisebb tisztás, néhány fiatal fával. Délkeleti oldalról a szomszédos ingatlanok drótfonatos kerítése határolja, mellette bokros területtel. Az ingatlan többi oldalán nem épült kerítés. Domborzatát tekintve alsóbb része kisebb mértékben, majd közepesen lejtős terület. A Pilisre és a Dunára néző panorámát csak a rajta lévő növényzet akadályozza. Nyugati oldalról kiszáradt patakmeder – melyet követően a Bíbor utca húzódik -, keleti oldalról beépítetlen ill. beépítés alatt álló, rendezett telkek, északi oldalról hasonló állapotú, növényzettel sűrűn benőtt ingatlan határolja. A patakmeder mellett keskeny sávban a Patak védőtávolsága, melyre vonatkozó szolgalmi jog nem szerepel még az ingatlan tulajdoni lapján, de feltüntetése folyamatban van. A védőtávolság a telek használatát, beépíthetőségét nem befolyásolja. Felépítmény az ingatlanon nem található.

A 7299 hrsz.-ú ingatlan területe 1.989 m². Szabálytalan alakú földterület, melynek délnyugati, patakmeder melletti része keskenyebb nyelet képez, majd azt követően közelítően négyzet alakban kiszélesedik. A patakmeder felőli részén enyhén majd közepes mértékben észak – északkeleti irányban emelkedik. Délnyugati – patakmeder felőli részén fiatal fákkal, bokrokkal sűrűn borított terület, középső részén aljnövényzettel benőtt tisztásszerű rész néhány fával. A telekhatárok közelében szintén fákkal - bokrokkal sűrűbben benőtt földterület. Északnyugati, északkeleti, és délkeleti oldalról a szomszédos ingatlanok drótfonatos kerítése határolja. A 7298 hrsz.-ú ingatlan felől nem készült kerítés, a telekhatár sem állapítható meg szemrevételezéssel. Nyugati oldalról, a Bíbor utcától kiszáradt patakmeder választja el. A Pilisre, és a Dunára néző panorámát csak a rajta lévő növényzet akadályozza. A patakmeder mellett keskeny sávban a Patak védőtávolsága, melyre vonatkozó szolgalmi jog nem szerepel még az ingatlan tulajdoni lapján, de feltüntetése folyamatban van. A védőtávolság a telek használatát, beépíthetőségét nem befolyásolja. Felépítmény az ingatlanon nem található.

3.7.2. Az ingatlanok övezeti besorolása



Tárgyi ingatlanok **Üh/1** jelű Üdülőterületek - Hétfégyi házas építési övezetben fekszenek.

49. ÜDÜLŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 50. §** (1) Az üdülőterületek az Üü/.. jelű üdülőházas és Üh/.. jelű hétvégi házas építési övezetek.
- (2) Helyiséget tartalmazó és ivóvíz bekötéssel rendelkező építményt létesíteni részleges közművesítés esetén is lehet, amennyiben átmenetileg
- a) a szennyvizet befogadó közhálózat kiépítéséig az időszakos tárolást biztosító egyedi zárt szennyviktárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint
 - b) szilárd útburkolat hiányában a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezetlen, és a csapadékvizeket a befogadóig kell vezetni, vagy telken belül elszikkasztani, tárolni.
- (3) Az üdülőterület övezetében
- a) hétvégi házas, vagy üdülőházas üdülőépület helyezhető el,
 - b) az üdülőterületen tartózkodókat szolgáló legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó rendeltetés is kialakítható,
 - c) a terület rendeltetésével összhangban lévő rekreációs célokat szolgáló létesítmény, vagy a vízisporttal összefüggő építmény is megépülhet.
- (4) Nem helyezhető el üdülőterület telkein:
- a) gazdasági tevékenységet szolgáló épület, építmény, mely alól kivétel a műterem, képző-, ipar- és népművészeti alkotásokat bemutató terem, a tervező stúdió, alkotóház,
 - b) közösségi szórakoztató épületek,
 - c) üzemanyagtöltő állomás,
 - d) parkolóház,
 - e) közterületről látható terepfelszínen megjelenő alcázás mentes közműépítmény,
 - f) 6,0 m magasságot meghaladó épületnek nem minősülő építmény, műtárgy, hírközlési építmény terepszinten, vagy épületre szerelten,
 - g) önálló, vagy épületen elhelyezett szerelt égéstermék elvezető, ha annak látható hosszában a magassága meghaladja a 6,0 m-t,
 - h) hullámtéri területen a terepszinten elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya.
- (5) Üü/1 jelű üdülőházas építési övezetben,
- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület és egy melléképület helyezhető el,
 - b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken két üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület, vendégház, vagy egyéb üdüléssel összefüggő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el,
 - c) további melléképítmény a (4) bekezdés c) pontja kivételével nem helyezhető el.
- (6) Üh/.. jelű hétvégi házas építési övezetekben
- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület egy rendeltetési egységgel,
 - b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel,
 - c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel
 - d) a (3) bekezdés c) pontja és a (4) bekezdés c) pontja kivételével egyéb épület, építmény a telken nem alakítható ki.

- (7) Tömör kerítés csak a terepadottság következtében, támfal létesítésével együtt építhető, melynek magassága a 2,5 métert csak abban az esetben haladhatja meg, ha geodéziai beméréssel az eredeti állapotot és a rendezett terepalakítást bemutató dokumentummal igazolható annak indokoltsága. Ez esetben a támfalkerítés 3,5 m magasságig építhető.
- (8) Az üdülőterületek építési övezeteinek építési paraméterei a 3. mellélet 9. pontjában szerepelnek.
- (9) Az épületek, építmények megengedett legmagasabb pontja az épületmagasság legnagyobb értékét magastető esetén 3,0 m-rel, lapostető esetén 1,0 m-rel haladhatja meg.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>				<i>Az épület</i>		<i>Megjegyzés</i>
	<i>Övezet/ építési övezet jelé</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke és helye</i>	<i>Zöldjélllet legki- sebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>■ Közmuveltségi mér- téke</i>	
			<i>(m²)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>		
2	Üh/1	SZ	1.000	10	15	60	4,5	R	

4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

Mivel két közvetlenül egymás mellett, azonos övezetben fekvő, közel azonos tulajdonságokkal bíró ingatlan az értékbecslés tárgya, ezért a két ingatlanra vonatkozóan azonos becsült fajlagos értéket állapítottunk meg, külön – külön meghatározva az ingatlanok becsült forgalmi értékét.

4.1. Az ingatlanok 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 eladótól 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	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Bíbor utca Hrsz. 7298, 7299	Szentendre Ökörsem utca	Szentendre Ökörsem utca	Szentendre Barackos út	Szentendre Barackos út	Szentendre Vadőr u.
<i>Forrás</i>	Önkormányzat	Tulajdonos	Perfect Homes	Tulajdonos	Tulajdonos	SMART Ingatlan
<i>Forrás időpontja</i>	2018.11.07.	2018.11.06.	2018.11.06.	2018.11.06.	2018.11.06.	2018.11.06.
<i>Területe (m²)</i>	1.336 m ² , 1.989 m ²	842 m ²	1.151 m ²	1.440 m ²	1.685 m ²	700 m ²
<i>Övezeti besorolás</i>	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1
<i>Állapota</i>	Rendezetlen, bokros terület	Rendezetlen, bokros terület	Rendezetlen, bokros terület	Részben tereprendezett	Rendezetlen, bontandó kis házzal.	Részben rendezett, bontandó kis házzal.
<i>Geometriai adottságok</i>	Szabálytalan alakú	Közel téglalap	Közel négyzet	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap
<i>Lejtés viszonyok</i>	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Közepesen lejtős	Enyhén lejtős
<i>Panoráma</i>	Panorámás	Panorámás	Panorámás	Panorámás	Panorámás	Panorámás
<i>Fekvés</i>	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati	Déli nyugati
<i>Megközelítés</i>	Aszfaltozott úton, 100 m murvás földút	Aszfaltozott úton, 250 m földút.	Aszfaltozott úton, 250 m földút.	Aszfaltozott úton, 200 m földút.	Aszfaltozott úton, 300 m földút.	Aszfaltozott úton, 250 m földút.
<i>Környezet</i>	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett
<i>Infrastruktúra</i>	Közepes alatt	Közepesnél gyengébb	Közepesnél gyengébb	Közepesnél gyengébb	Közepesnél gyengébb	Közepesnél gyengébb
<i>Közműellátottság</i>	Víz, villany, gáz az utcában.	Víz, gáz. Villany az utcában.	Víz. Gáz, villany az utcában.	Víz, gáz, villany az utcában.	Víz. Villany, gáz az utcában.	Víz. Villany, gáz az utcában.
<i>Ártípus</i>		Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti
<i>Eladási/Kínálatti ár (Ft)</i>		14.900.000	17.900.000	23.000.000	24.900.000	13.990.000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m²)</i>		17.696	15.552	15.972	14.777	19.986

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 – értékcsökkentő, 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.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Bíbor utca Hrsz. 7298, 7299	Szentendre Ökörszem utca	Szentendre Ökörszem utca	Szentendre Barackos út	Szentendre Barackos út	Szentendre Vadőr u.
<i>Árkorrekció</i>		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Területe (m2)</i>	1.336 m2, 1.989 m2	-4%	-3%			-5%
<i>Övezeti besorolás</i>	Üh/1					
<i>Állapota</i>	Rendezetlen, bokros terület			-5%		-5%
<i>Geometriai adottságok</i>	Szabálytalan alakú	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Lejtés viszonyok</i>	Közepesen lejtős					-5%
<i>Panoráma</i>	Panorámás					
<i>Fekvés</i>	Déli nyugati					
<i>Megközelítés</i>	Aszfaltozott úton, 100 m murvás földút	6%	6%	5%	7%	6%
<i>Környezet</i>	Részben rendezett					
<i>Infrastruktúra</i>	Közepes alatt	5%	5%	5%	5%	5%
<i>Közműellátottság</i>	Víz, villany, gáz az utcában.	-5%	-3%		-3%	-3%
<i>Összesen</i>		-18%	-15%	-15%	-11%	-27%
<i>Korrekciós tényező</i>		0,82	0,85	0,85	0,89	0,73
<i>Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)</i>		14.511	13.219	13.576	13.152	14.590
Átlagos korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)						13.810
Kerekített átlagos korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)						13.810

4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása

Az értékelendő ingatlanok becsült forgalmi értékének meghatározása				
<i>Hrsz</i>	<i>Terület</i>	<i>Fajlagos érték</i>	<i>Becsült forgalmi érték</i>	<i>Kerekített becsült forgalmi érték</i>
7298	1.336 m ²	13.810 Ft/m ²	18.450.160 Ft	18.450.000 Ft
7299	1.989 m ²	13.810 Ft/m ²	27.468.090 Ft	27.470.000 Ft

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 feltüntetettekén 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, jöllehet 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, 2018. november 7.

Szenei Ferenc
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
ingatlankezelő

5. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részletek
- Tulajdoni lap

Fotók



Bíbor utca, jobbra a 7298 hrsz.-ú ingatlannal



7298 hrsz.-ú ingatlan a patakmeder mellett



7298 hrsz.-ú ingatlan nyugati része



7298 hrsz.-ú ingatlan délnyugati telekhatára



7298 hrsz.-ú ingatlan belső területe



Bíbor utca, jobbra a 7299 hrsz.-ú ingatlannal



7299 hrsz.-ú ingatlan a patakmeder mellett



7299 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldali része



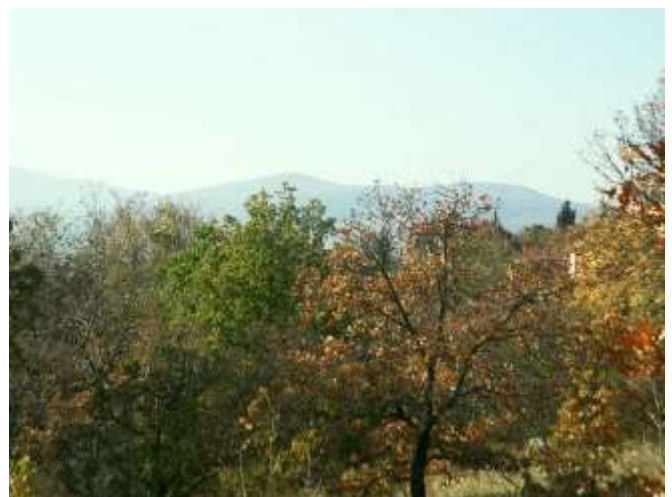
7299 hrsz.-ú ingatlan északnyugati telekhatára



7299 hrsz.-ú ingatlan északkeleti része

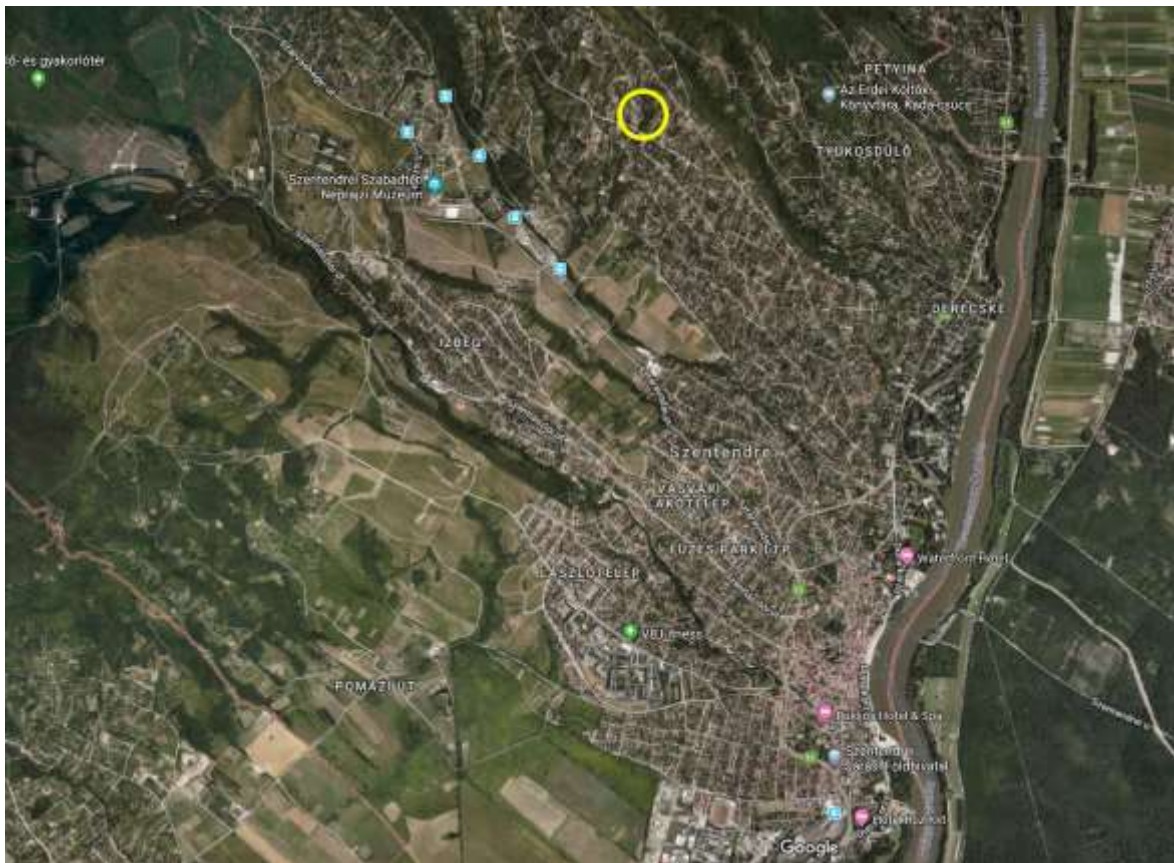


7299 hrsz.-ú ingatlan északkeleti része



Panoráma a 7299 hrsz.-ú ingatlanról

Műholdképek



Szabályozási terv részletek

