

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2. szám alatti
400/16 hrsz-ú ingatlan piaci értékének meghatározásáról

MEGRENDELŐ:

Szentendre Város Önkormányzata
2000 Szentendre, Városház tér 3.

KÉSZÍTETTE:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Szentendre, 2022. április 11.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
4.2. Az ingatlan általános bemutatása	7
5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	12
5.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	12
5.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	13
5.4. Az értékelési módszerek kiválasztása	13
6. INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
6.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke	14
6.2. Az ingatlan lakott értéke	18
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	19

VAGYONÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÓ:

Szentendre Város Önkormányzata
2000 Szentendre, Városház tér 3.

VAGYONÉRTÉKELŐ:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2. szám alatti 400/16 helyrajzi számú ingatlan

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

**Az ingatlan tervezett értékesítésének előkészítése céljából
készült ingatlanvagyon-értékelés**

SZAKVÉLEMÉNY ÉRVÉNYESSÉGE:

6 hónap

SZAKVÉLEMÉNY FORDULÓNAPJA:

2022. április 11.

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE:

Ingatlanrészek	Piaci érték (beköltözhető állapotban)	Piaci érték (lakott állapotban)
1. számú lakás	10 300 000 Ft	7 210 000 Ft
2. számú lakás	18 500 000 Ft	12 950 000 Ft
Raktár helyiségcsoport	18 600 000 Ft	9 300 000 Ft
Az ingatlan becsült értéke kerekítve:	47 400 000 Ft	29 460 000 Ft

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

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



1. MEGBÍZÁS

Az ingatlan értékének meghatározásához a Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft.-t ingatlan-értékbecslés megrendelésével.

Az ingatlan tervezett értékesítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a 2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2. szám alatti 400/16 helyrajzi számú ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés elvégzéséhez helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és módosításai
- MNB 15/2021. (X.29.) számú ajánlása
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

A 2022.04.08-án tartott helyszíni szemle során a vizsgált ingatlan részletes felmérésére nem került sor a megbízó és a tulajdonos hozzájárulásával. Mind a megbízó, mind a tulajdonos tájékoztatása szerint az ingatlan jelenleg üres, használaton kívül áll, továbbá a 2018. április 16-án készített ingatlanvagyon-értékelésben rögzített műszaki és jog állapot hozzávetőlegesen nem változott.

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, valamint közterületről szemrevételezéssel az állagát, műszaki és funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltam. Az ingatlanról külső fényképfelvételek készültek, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megtalálhatóak.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Az értékelést, a 2018.02.28-án kelt Tulajdoni lap másolatot felhasználva végeztük el, mely 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:

Ingotlan címe (tul.lap szerint):	Szentendre, belterület 400/16 hrsz. (természetben: 2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	583 m ²
Helyrajzi száma:	400/16
Ingotlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ

Tulajdonviszony:	BHÉV Budapesti Helyiérdekű Vasút Zrt. 1/1
------------------	---

III. RÉSZ:	tulajdoni lap másolat szerint
------------	-------------------------------

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

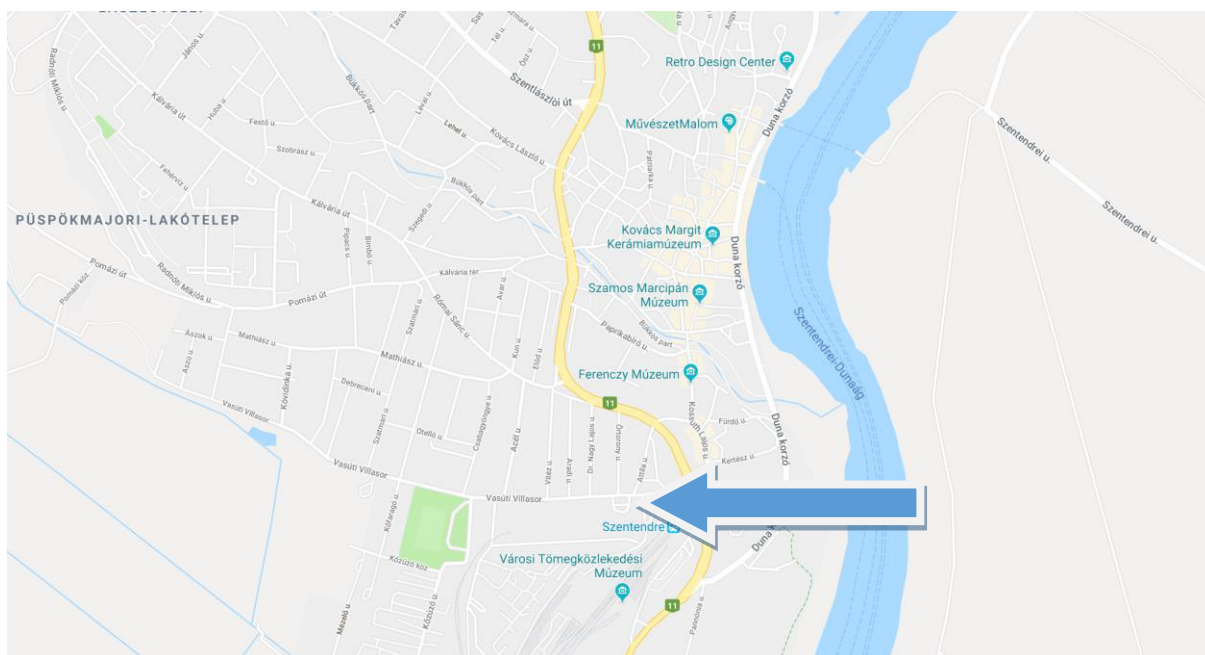
4.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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.

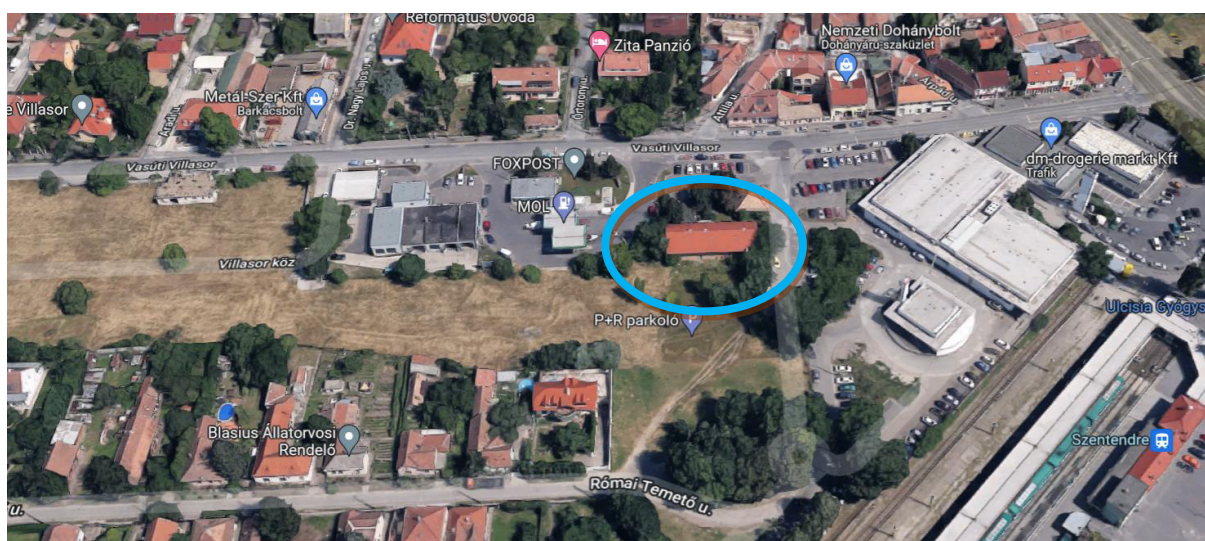
A város az 1870-es évekig alig érte a négyezer fős lakosságot. Az ekkori város lakóterülete ma mindössze két városrészt foglal magában, a Belvárost és a Szamárhegyet, bár ez utóbbi is csak a 20. század elején lett lakóterület. E két városrészt Szentendre összes többi területéről elkülöníti az ezek határán 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, egylépéses 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.

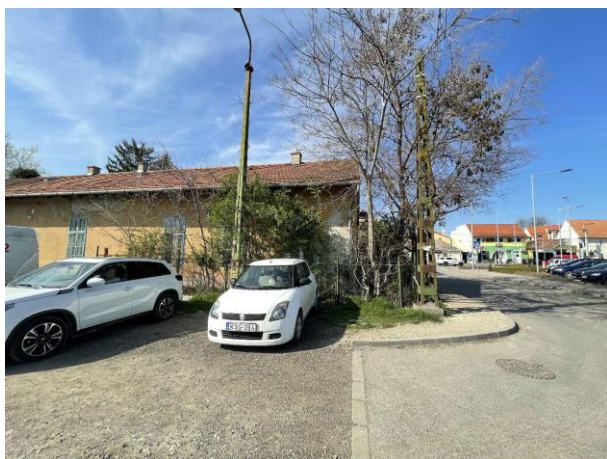
A vizsgált ingatlan Szentendre központjában, a HÉV megállótól 100 m-re a Vasúti Villasor utcában található, mintegy 150 m-re a 11-es számú főútvonaltól. Az ingatlan egy utcára nyitott, szélső elhelyezkedésű, bejárata az északi és keleti telekhatáron került kialakításra. Az ingatlant északról aszfaltozott parkolóterület, délről beépítetlen földterület – ami a vizsgálat időpontjában szintén parkolóként funkcionál –, nyugatról a MOL töltőállomás határolja. Környezetében jellemzően lakóépületek, beépítetlen földterületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok találhatók.



Az ingatlant megközelíteni szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott közútról lehet. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények a településen belül megtalálhatók.



Ingtan elhelyezkedése, környezete:



4.2. Az ingatlan általános bemutatása

Telek megközelíthetősége:	A vizsgált ingatlan Szentendre központjában, a HÉV megállótól 100 m-re a Vasúti Villasor utcában található, mintegy 150 m-re a 11-es számú főútvonaltól. Megközelíteni szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott közútról lehet.
Közművek (telken belül):	A vizsgált ingatlanra a hálózati víz, csatorna és az elektromos áram közmű került bevezetésre.
Telekhatár, kerítettség, domborzat:	A telek sík felszínű utcában fekszik, szélső elhelyezkedésű. Az ingatlan egy utcára nyitott, személy- és gépjármű bejárat az északi és a keleti telekhatáron került kialakításra. Parkolás a telek előtt, illetve telken belül is megoldható. A telekhatáron dróthálós kerítés, és fémszerkezetű kapuzat látható.
Földterületen lévő építmények:	A vizsgált földrészleten egy földszintes kialakítású épület található.

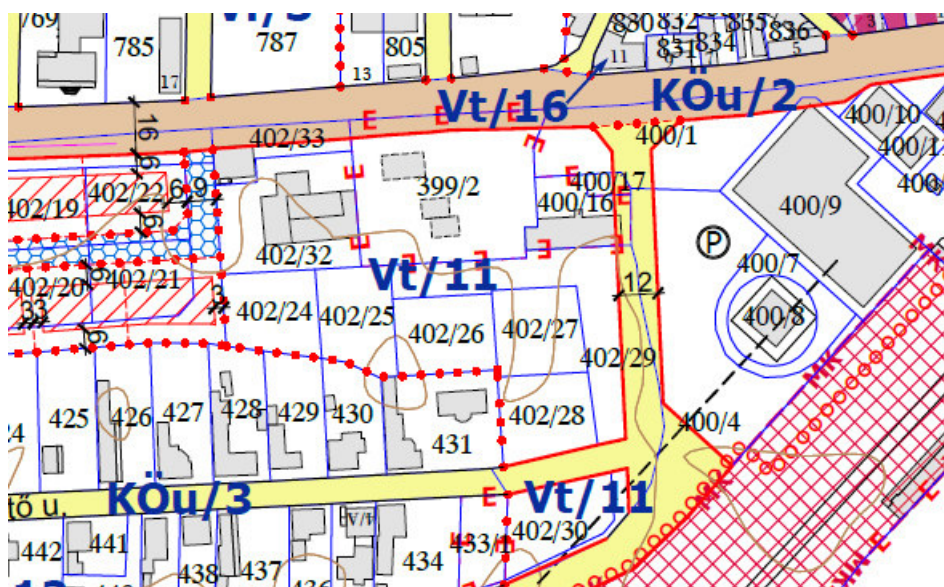
Övezete:

Az ingatlan területe a „Vt/11” jelű településközpont terület építési övezet alá tartozik, a Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (jóváhagyva 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel) alapján.

Részletes szabályozási előírásokat a rendelet tartalmazza.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek						Megjegyzés
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	
			(m ²)	(%)	(%)		(%)	(m)	
14	Vt/11	SZ	2.000	35	80**	T	30 (20)**	7,5	** terepszint alatti részben kőzcélú parkolás mellett

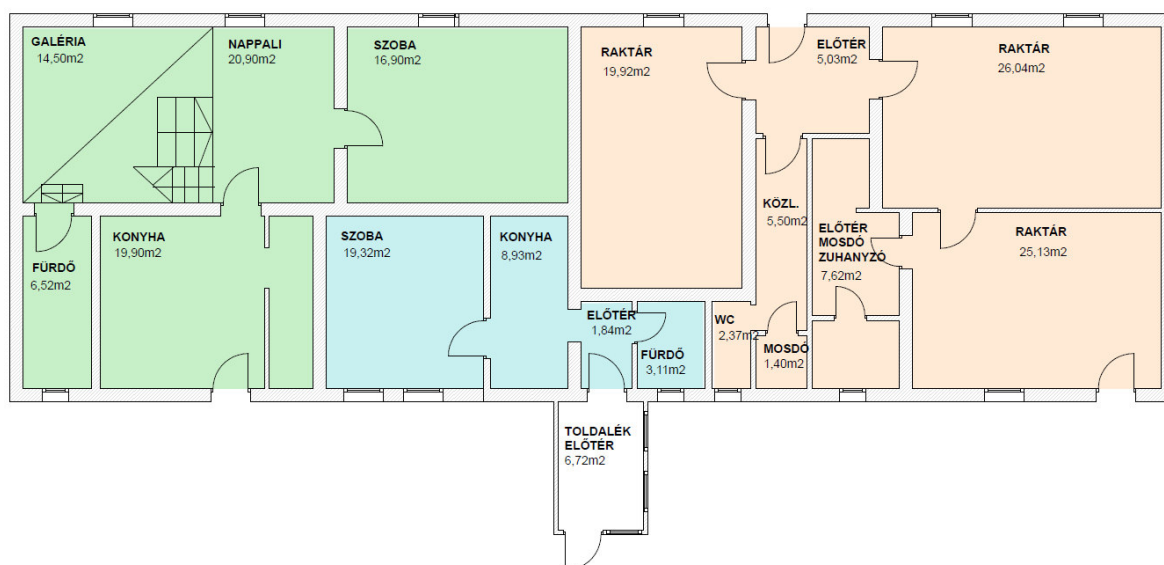
Az ingatlanra vonatkozó szabályozási terv részlete:



Épület jellemzése:

/2018. április 16-án készített ingatlanvagyon-értékelésben rögzített műszaki jellemzők/

A vizsgált földterületen egy oldalhatáron álló beépítésű, földszintes kialakítású épület található. Az épület az 1940-50-es évek körül épülhetett a kor igény szintjének megfelelően és akkori anyagok felhasználásával. Az épületben két, önálló bejárattal rendelkező lakás és egy raktár került kialakításra. Az épületet hagyományos falazott építési móddal téglafalazattal, valamint beton sávalappal építették. A vízszintes teherhordó szerkezet fa födém. Tetőszerkezete ácsolt, faanyagú fedélszerkezet, a tető héjalása cserép. A közelmúltban sor került a tetőszerkezet és a cserépfedés felújítására. Az épületen csapadékvíz-elvezető ereszt és lefolyó rendszer található. A homlokzaton még az eredeti vakolt és színezett vakolati réteg látható, mely mállott, hiányos.

**Az 1. számú lakás jellemzése (alaprajzon kék színnel jelölve):**

Az 1. számú lakás a Vasúti Villasor felőli bejáraton keresztül, az előkerten át közelíthető meg. A lakásba az épülethez utólag hozzáépített toldalék előtéren át lehet bejutni. Az ajtón belépve az előtérbe juthatunk, innen jobbra a fürdőszoba, balra a konyha található. A konyhán keresztül érhető el a szoba. A lakás fűtését gázipalackkal üzemelő konvektor látja el, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A falfelületek festettek, a konyhában és a fürdőszobában részben kerámiával burkoltak, a felületek állapota felújítandó. A helyiségek padozata hajópadlóval és PVC lapokkal burkolt, a burkolatok felújítandó állapotúak. Az épület homlokzatán az eredeti fa tokszerkezetű nyílászárók láthatóak. A lakás általános műszaki állapota felújítandónak tekinthető.

Helyiségek	Alapterület [m²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m²]
előtér	1,84	100%	1,84
konyha	8,93	100%	8,93
fürdőszoba	3,11	100%	3,11
szoba	19,32	100%	19,32
előtér bővítmény	6,72	15%	1,01
Összesen:	39,92		34,21



Lakáshoz tartozó udvar

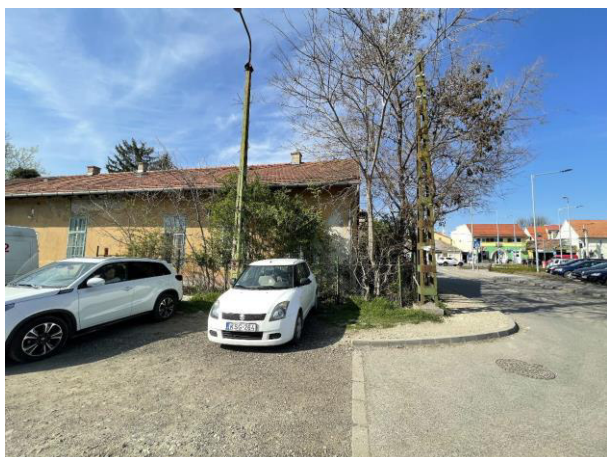


Épületrész homlokzata és bejárata

A 2. számú lakás jellemzése (alaprajzon zöld színnel jelölve):

A 2. számú lakás az ingatlan keleti oldala felől közelíthető meg. A lakás bejárata az épületrészhez tartozó udvaron keresztül érhető el. Az ajtón belépve a konyhába juthatunk, innen nyílik a nappali. A nappalin keresztül közelíthető meg a fürdőszoba és a szoba. A nappali padozata 40-50 cm-rel a járdaszint alatt húzódik. A nappali felett részben faszerkezetű galéria került kialakításra. A lakás fűtését elektromos üzemű berendezés, illetve fatüzelésű kályha látja el, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A helyiségek falfelülete festett, a konyhában és a fürdőszobában részben kerámiával, a nappaliban lambériával burkolt, a falfelületek állapota közepesnek tekinthető. A helyiségek padozata kerámia lapokkal, szőnyegpadlóval illetve hajópadlóval fedett, a burkolatok állapota közepesnek tekinthető. Az épület homlokzatán az eredeti fa tokszerkezetű nyílászárók láthatóak. A lakás általános műszaki állapota közepesnek tekinthető.

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
konyha	19,90	100%	19,90
nappali	20,90	85%	17,77
szoba	16,90	100%	16,90
fürdőszoba	6,52	100%	6,52
galéria	14,50	70%	10,15
Összesen:	78,72		71,24



Épületrész homlokzata



Épületrész homlokzata és bejárat

A raktár jellemzése (alaprajzon narancs színnel jelölve):

A raktár bejárata az épület déli homlokzatán található. Az épületrészben három raktárhelyiség, előtér, közlekedő valamint vizes helyiségek kerültek kialakításra. Az épületrészben a hálózati víz és az elektromos áram közmű került bevezetésre, korábban raktár és műhely funkciót töltött be. Fűtését hőtárolós kályha biztosította, azonban a vizsgálat időpontjában a gépészeti rendszerek hiányosak, üzemképtelenek. A melegvíz ellátás az épületrészben jelenleg nem megoldott. A helyiségek falfelülete festett, a vizes helyiségekben részben kerámiával burkolt. A falakon és a mennyezeten a karbantartás hiányából eredő szerkezeti repedések láthatóak. A helyiségek padozata kővel illetve PVC lapokkal burkolt, állapotuk felújítandó. Az épület homlokzatán az eredeti fa tokszerkezetű nyílászárók láthatóak. A raktár általános műszaki állapota felújítandónak tekinthető.

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
előtér	5,03	100%	5,03
raktár	19,92	100%	19,92
raktár	26,04	100%	26,04
raktár	25,13	100%	25,13
közlekedő	5,50	100%	5,50
előtér-közl.-zuhanyzó	7,62	100%	7,62
wc	2,37	100%	2,37
mosdó	1,40	100%	1,40
Összesen:	93,01		93,01

Ingtalan hasznos alapterülete összesen:	211,65		198,45
--	---------------	--	---------------



Épületrész bejárata



Épületrész homlokzata

5. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

5.1. 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

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

5.2. 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.

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.

5.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés 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.

5.4. Az értékelési módszerek kiválasztása

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár.

A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert* alkalmaztuk.

6. INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott értéke

AZ 1. SZÁMÚ LAKÁS

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Szentendre Vasúti villasor 2.	Szentendre Szatmár u.	Szentendre Előd u.	Szentendre Rózsakert
Épület területe:	34 m ²	62 m ²	80 m ²	58 m ²
Ajánlat ára:		39 900 000 Ft	60 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Kínálati adat forrás::		ing.com / 32555866	ing.com / 32745216	ing.com / 32790114
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		579 194 Ft/m ²	675 000 Ft/m ²	619 138 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	felmért adat	5%	10%	5%
Elhelyezkedés a településen belül	Vasúti villasor forgalmas terület	Vasúti villasor -25%	Vasúti villasor -25%	Rózsakert -25%
Kialakítása	vegyes funkciójú épületben	lakó -5%	lakó -5%	lakó -5%
Műszaki állapota	felújítandó/közepes	átlagos -10%	közepes -5%	közepes -5%
Bevezetett közművek	részközműves	összközműves -5%	összközműves -5%	összközműves -5%
komfortfokozat	komfortos	összkomfortos -10%	összkomfortos -10%	összkomfortos -10%
Gépészet állapota	közepes	átlagos -5%	átlagos -5%	átlagos -5%
Egyéb	telekrész tartozik	hasonló 0%	hasonló -10%	nem tartozik 5%
Korrigált egységár:		260 637 Ft/m ²	303 750 Ft/m ²	340 526 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		301 638 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		10 300 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi elhelyezkedése és műszaki jellemzői indokolták.

A 2. SZÁMÚ LAKÁS

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Szentendre Vasúti villasor 2.	Szentendre Szatmár u.	Szentendre Előd u.	Szentendre Rózsakert
Épület területe:	71 m ²	62 m ²	80 m ²	58 m ²
Ajánlat ára:		39 900 000 Ft	60 000 000 Ft	39 900 000 Ft
Kínálati adat forrás::		ing.com / 32555866	ing.com / 32745216	ing.com / 32790114
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		579 194 Ft/m ²	675 000 Ft/m ²	619 138 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő alapterület:	felmért adat	0%	0%	0%
Elhelyezkedés a településen belül	Vasúti villasor forgalmas terület	Vasúti villasor -30%	Vasúti villasor -30%	Rózsakert -30%
Kialakítása	vegyes funkciójú épületben	lakó -5%	lakó -5%	lakó -5%
Műszaki állapota	felújítandó/közepes	átlagos -10%	közepes -5%	közepes -5%
Bevezetett közművek	részközműves	összközműves -5%	összközműves -5%	összközműves -5%
Gépészeti felszereltsége	komfortos	összkomfortos -10%	összkomfortos -10%	összkomfortos -10%
Gépészet állapota	átlagos	átlagos 0%	átlagos 0%	átlagos 0%
Egyéb	telekrész tartozik	hasonló 0%	hasonló -10%	nem tartozik 5%
Korrigált egységár:		231 677 Ft/m ²	236 250 Ft/m ²	309 569 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		259 165 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		18 500 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi elhelyezkedése és műszaki jellemzői indokolták.

RAKTÁR HELYISÉGCSOPORT

A vizsgált épület esetében rendelkezésre álló felmérési rajzot használtuk fel. A tervezett épület kialakításáról információval nem rendelkezünk, vélelmezzük, hogy a szemrevételezett épület kialakítása marad.

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Szentendre Vasúti villasor 2.	Szentendre belváros közeli	Szentendre belváros	Szentendre Óváros
Épület területe:	93 m ²	27 m ²	120 m ²	20 m ²
Ajánlat ára:		12 700 000 Ft	78 000 000 Ft	16 900 000 Ft
Kínálati adat forrás::		jofogas / 126082915	ing.com / 32587707	ing.com / 32830037
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		423 333 Ft/m ²	585 000 Ft/m ²	760 500 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciók tényezők				
Eltérő alapterület:	felmért adat	-20%	0%	-20%
Elhelyezkedés a településen belül	Vasúti villasor forgalmas rész	belváros közeli 5%	belváros -5%	Óváros -10%
Kialakítása	vegyes funkciójú épületben	üzletház -10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Műszaki állapota	felújítandó	átlagos -20%	közepes -15%	jó -30%
Bevezetett közművek	részközműves	összközműves -5%	összközműves -5%	összközműves -5%
Gépészeti felszereltsége, állapota	egyedi	gázközp. fűtés -10%	gázközp. fűtés -10%	egyedi -5%
Hasznosítása	iroda/üzlet	iroda 5%	üzlet/lakás -15%	hasonló 0%
Egyéb	telekrész tartozik	nem tartozik 5%	nem tartozik 5%	nem tartozik 5%
Korrigált egységár:		211 667 Ft/m ²	321 750 Ft/m ²	266 175 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		266 531 Ft/m ²		
Becsült piaci érték (normál állapotban):		24 800 000 Ft		
Készültségi állapot:		75%		
Becsült piaci érték:		18 600 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan műszaki jellemzői indokolták.

A készütségi fok megállapításánál a helyszíni szemle idején, a vizsgált helyszínen tapasztalt építési munkálatok kerültek vizsgálatra. A jelenlegi készütség a befejezett- és a folyamatban lévő építőipari munkálatokat jelenti, az egyes munkanemekre lebontva. A javasolt műszaki költségarányok általános műszaki tapasztalatok alapján kerültek alkalmazásra. A költségarány a munkanem költség és az összes költség hányadából került kiszámolásra.

munkanemek / műszaki költségarány	résarány	jelenlegi készütség
földmunka	1,50%	100%
zsaluzás és állványozás	1,00%	100%
síkalapozás	2,50%	100%
helyszíni beton és vb munkák	10,00%	90%
falazat/födém és egyéb kőművesmunka	18,00%	100%
ácsmunka (tetőszerkezet)	6,50%	100%
tetőfedés	1,50%	100%
belső vakolás és homlokzat vakolás	9,00%	100%
burkolás	8,00%	100%
bádogos szerkezetek	1,00%	100%
asztalos szerkezetek elhelyezése	10,00%	100%
lakatos szerkezetek elhelyezése	0,50%	100%
festés, mázolás	4,00%	85%
szigetelések	2,50%	0%
villanszerelés, szerelvényezés	5,00%	30%
víz-, csatornaszerelések, szaniterek	7,00%	20%
központi fűtés szerelés és egyéb épületgépészet	8,00%	10%
külső munkák, közművek	4,00%	80%
megállapított készütség a kész munkálatok műszaki arányos %-ban kifejezve	100,00%	78,80%
A helyszíni szemlén megállapított készütség kész munkálatok műszaki arányos %-ban kifejezve (KKf):		79%

Megállapított érték adott készütségi fok esetében:

79 Ft

Állagvédelem hiányából, befejezetlen építkezésből, jelen esetben csökkentett műszaki tartalom miatti avulás becsült mértéke:

5 %

Számított érték az állagvédelem hiányából, befejezetlen építkezésből, jelen esetben csökkentett műszaki tartalom miatti avulásra figyelemmel:

75 Ft

6.2. Az ingatlan lakott értéke

Az ingatlan lakott állapotban történő értékesítésének esetére került az "ingatlan lakott értéke" meghatározására az 1994. évi LIII. törvényre, illetve 2017. évi XIV. törvényre tekintettel. A fenti törvény alkalmazása kapcsán kialakult szakértői gyakorlat alapján a lakóingatlan „lakott” értéke

- nem lakóingatlan esetén az üres (beköltözhető) ingatlan piaci-forgalmi értéke 50%-ában határozandó meg,
- lakóingatlan esetén az üres (beköltözhető) ingatlan piaci-forgalmi értéke 70%-ában határozandó meg.

Kifejezett jogszabályi meghatározás az ingatlanok "lakott értékére" vonatkozóan nincs, ilyen esetre a kialakult és általánosan elfogadott szakmai gyakorlat az irányadó.

Az ingatlanban található két önálló lakás lakott értéke kerekítve:

Az 1. számú lakás lakott értéke:

$$10\,300\,000\text{ Ft} \times 70\% = 7\,210\,000\text{ Ft}$$

A 2. számú lakás lakott értéke:

$$18\,500\,000\text{ Ft} \times 70\% = 12\,950\,000\text{ Ft}$$

A raktár funkciójú helyiségcsoport lakott értéke:

$$18\,600\,000\text{ Ft} \times 50\% = 9\,300\,000\text{ Ft}$$

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan 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 és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása 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;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- 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 tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a korábbi értékbecsléshez tartozó tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra került, hogy a **2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2. szám alatti 400/16 helyrajzi számú ingatlan értéke:**

Ingatlanrészek	Piaci érték (beköltözhető állapotban)	Piaci érték (lakott állapotban)
1. számú lakás	10 300 000 Ft	7 210 000 Ft
2. számú lakás	18 500 000 Ft	12 950 000 Ft
Raktár helyiségcsoport	18 600 000 Ft	9 300 000 Ft
Az ingatlan becsült értéke kerekítve:	47 400 000 Ft	29 460 000 Ft

A meghatározott értékek per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkoznak.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény a Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3.) megbízása alapján a 2000 Szentendre, Vasúti Villasor 2. szám alatti 400/16 helyrajzi számú ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Szentendre, 2022. április 11.

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18727/2022

2022.03.11

SZENTENDRE

Szektor : 34

Belterület 400/16 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett lakóház, udvar

0

583

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30824/3/2017.01.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MÁV-HÉV HELYIÉRDEKŰ VASÚT ZRT.

cím: 1087 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 54-60.

törzsszám: 25776005

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30151/2004.01.06

eredeti határozat: 34246/1993.05.17

Önálló szöveges bejegyzés 395/1 hrsz 5591 m2, 395/2 hrsz 1218 m2, 399/1 hrsz 4.8262 m2, 400 hrsz 8 m2, 401 hrsz 320 m2, 433/2 hrsz 572 m2, 396 m2 3.0816 m2 és 453/1 hrsz 6.9801 m2
lejegyezve, majd megosztva 400/1 hrsz 2272 m2, 400/2 hrsz 663 m2, 400/3 hrsz 3.7451 m2, 400/4 hrsz 5808 m2, 400/5 hrsz 4606 m2, 400/6 hrsz 2849 m2 és 396 hrsz 10.2939 m2 földrészletekre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30151/2004.01.06

Önálló szöveges bejegyzés a 400/2 hrsz-ú 663 m2 nagyságú ingatlan megosztva 400/16 hrsz-ú 583 m2 nagyságú és 400/17 hrsz-ú 80 m2 nagyságú ingatlanokra.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38030/2009.07.02

Elővásárlási jog

jogosult:

név: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15731292

cím : 2000 SZENTENDRE Városház tér 3

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE