



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe: Szentendre belterület, Nyuszt utca
Jellege: Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám: 7211/6
Készítette: Szenei Ferenc
Készítés dátuma: 2017.08.22.



ÉRTÉK – TANUSÍTVÁNY

Az értékelés célja: A Szentendre belterületén, a Nyuszt utcában található, 7211/6 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású ingatlan 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, Nyuszt utca
Helyrajzi száma: 7211/6
Tulajdonos: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Szentendre, Városház tér 3.
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonforma: Önkormányzati tulajdon
Jellege: Kivett beépítetlen terület
Területe: 4.177 m²

Az értékelés fordulónapja: 2017. augusztus 22.

Az értékelés hatálya: 90 nap

**A Szentendre belterületén, a Nyuszt utcában található,
7211/6-hrsz.ú, 4.177 m² területű, „Kivett beépítetlen terület”
besorolású ingatlan becsült forgalmi értéke - per-, igény- és
tehermentesen, az értékelés időpontjában,
2017. augusztus 22.-én**

37.680.000 Ft

azaz
harminchétmillió hatszáznyolcvanezer Ft.

Szentendre, 2017. augusztus 22.

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 Nyuszt utcában található, 7211/6 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású, 4.177 m2 területű ingatlanról.

1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.) a Szentendre belterületén, a Nyuszt utcában található, 7211/6 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terület” besorolású, 4.177 m2 területű, SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT tulajdonában 1/1 tulajdoni hányadban lévő ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan értékesítése céljából.

Az értékbecslési szakvélemény a 2017. szeptember 1.-én életbe lépő Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT) alapján készült.

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 2017.08.21.-én. 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>	7211/6
<i>Tulajdoni lap kelte</i>	2017.07.31.
<i>Település</i>	Szentendre
<i>Cím</i>	Nyuszt utca
<i>Fekvés</i>	Belterület
<i>Megnevezés</i>	Kivett beépítetlen terület
<i>Telek területe</i>	4.177 m ²
<i>Tulajdonos</i>	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Szentendre, Városház tér 3.
<i>Tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Terhek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Széljegy</i>	Nem tartalmaz bejegyzést
<i>Szolgalom, egyéb</i>	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 telek-kialakításoknak 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, több a közelmúltban épült lakóházzal, nyaraló épületekkel, fás, bokros területekkel. Keleti, délkeleti, déli oldalról lefelé haladva egyre sűrűbb beépítettséggel, családi házas ingatlanokkal találkozunk.

Közvetlen környezetében beépítetlen, növényzettel sűrűn benőtt területek, nyaraló épületek, a közelmúltban épült nívós családi házak, és több építés alatt lévő ingatlan is megtalálható, nagy telkekkel, jelentős zöld felülettel, déli lejtésű domborzati viszonyok között. A délnyugati oldalról szomszédos telken is építkezés földmunkája, mely mellett keleti és nyugati oldalról is családi házas ingatlanok. Keleti oldalról fás – bokros terület, nyugati oldalról a közelmúltban épült családi házas ingatlan határolja. Északi oldalán a Nyuszt utca húzódik, majd lakóingatlanokkal beépített terület után a Pismány egyik fő útvonala a Cseresznyés út következik. Déli oldalról egy túlnyomórészt már lakóházakkal beépített ingatlan sor után a Barackos út következik.

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

Az ingatlan a 11-es számú főúttól 3,2 km-re fekszik, és az abból nyíló Cseresznyés út, vagy Barackos és Cseresznyés út, Őzláb utca, Nyuszt utca útvonalon közelíthető meg. A Barackos út és a Cseresznyés út aszfaltburkolatú, jó minőségű, viszonylag forgalmas, végig emelkedő közút, a Cseresznyés út utolsó 1 km hosszúságú szakaszától eltekintve, mely szintén aszfaltozott, azonban keskeny és kátyús, rossz állapotú. Az Őzláb utca keskeny, lejtős, közepes állapotú, aszfaltozott út. A Nyuszt utca keskeny, enyhén emelkedő, kőzúzalékkal felszórt, jól járható földút, zsákutca.

Tömegközlekedéssel is elérhető, a Barackos úton közlekedő – a HÉV végállomástól induló - helyi autóbuszjárat, melynek végállomásától 1 km-re fekszik. Az autóbuszmegálló a Nyuszt utca – Őzláb utca - Cseresznyés út - Jeges utca – Barackos út útvonalon közelíthető meg.

Téli időszakban megközelítése a lejtésviszonyok miatt nehezekebb.

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	
1 km-es körzeten belül	Autóbusz megálló
3 km-es körzetében	Élelmiszerüzlet, pékség
4 km-es körzetében	Vásárló központ
	Óvoda
	Posta
	Szolgáltató helyek
	Duna part
5 km-es körzetében	Városközpont
	Általános és középiskolák
	Szentendre Város Önkormányzat
	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. Vezetékes ivóvíz, elektromos áram, vezetékes földgáz a közelben rendelkezésre áll.

3.6. Gazdasági környezet

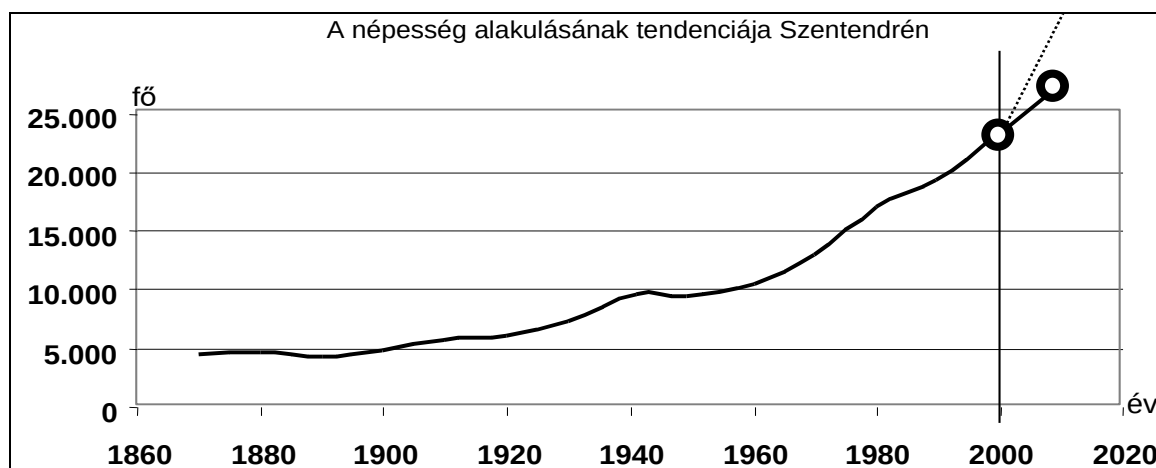
A 2015-ös vagy a 2016-os (4 és 3%-al marad el a korábbiakhoz képest) évek jelentős ingatlanár emelkedése után a 2017-es év gyengébben indult, bár tény és való, hogy az előző két esztendőben extrém módon emelkedtek az ingatlanárak, főleg Budapesten és annak agglomerációjában. A KSH adatai megmutatják, 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. A túlárzott 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 részekben 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. Kiteleződik 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 4.177 m² nagyságú, közel téglalap alakú, északkelet – délnyugat kiterjedésű, északi – Nyuszt utca felőli – határvonalától kezdődően erősen, majd csökkenő mértékben lejtős, beépítetlen, bekerítetlen, rendezetlen földterület. Az ingatlan teljes területe szinte áthatolhatatlan fás - bokros, aljnövényzettel sűrűn benőtt. Északi oldalról a Nyuszt utca határolja, keleti oldalról sűrűn benőtt, beépítetlen fás – bokros területtel, nyugati oldalról nívós családi házas beépítésű ingatlannal szomszédos. Déli oldalról a Barackos út felőli bejárattal rendelkező, egyenlőre beépítetlen ingatlan határolja, melyen azonban már építkezés földmunkája folyik. Kerítés csak a nyugati oldalról határolja, a családi házas beépítésű ingatlan betonlábazatos, fa lécezésű, jó állapotú kerítése. Örökpanorámás ingatlan a Pilisre, Szentendre városára, a Dunára és a Szentendrei szigetre nyíló panorámával. Közművek az ingatlanra nincsenek bevezetve.

3.7.2. Az ingatlan övezeti besorolása

Tárgyi ingatlan **Üh/1** jelű hétvégi háza építési övezetben fekszik.

50. ÜDÜLŐTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK 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 szennyvíztárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint
 - b) szilárd útburkolat hiányában a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezetlen, és a csapadékvizeket a befogadóig kell vezetni, vagy telken belül elsikkasztani, 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 vízi-sporttal 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) két évet meghaladó időszakra mellékrendeltetésű épület, rögzített lakókocsi, felvonulási épület,
 - f) közterületről látható terepfelszínen megjelenő álcázás mentes közműépítmény,
 - g) 6,0 m magasságot meghaladó épületnek nem minősülő építmény, műtárgy, hírközlési építmény terepszinten, vagy épületre szerelten,
 - h) önálló, vagy épületen elhelyezett szerelt égéstermék elvezető, ha annak látható hosszában a magassága meghaladja a 6,0 m-t,
 - i) hullámtéri területen a terepszinten elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya.
- (5) Üü 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) Űh jelű hétvégi házas építési övezetben
- a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület egy rendeltetési egységgel,
 - a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel,
 - a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel
 - 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 jele</i>	<i>Béépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Béépítettség meg- engedett legna- gyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke és helye</i>	<i>Zöldfelület legki- sebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Közművesítés mértéke</i>	
			<i>(m²)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>	<i>(m)</i>		
2	Űh/1	SZ	1000	10	15	60	4,5	R	

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.

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	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Nyuszt utca Hrsz. 7211/6	Szentendre Ölyv utca	Szentendre Cseresznyés – Barackos út között	Szentendre Cseresznyés út felső részén	Szentendre Barackos út 194.	Szentendre Pismány felső részén
<i>Forrás</i>	Önkormányzat	City Cartel	Otthon Centrum	Lakás Ért Kft.	Tulajdonos	MIOSZ
<i>Forrás időpontja</i>	2017.08.04.	2017.08.21.	2017.08.21.	2017.08.21.	2017.08.21.	2017.08.21.
<i>Területe (m2)</i>	4.177 m2	839 m2	2.600 m2	1.886 m2	1.402 m2	2.800 m2
<i>Övezeti besorolás</i>	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1	Üh/1
<i>Állapota</i>	Rendezetlen, fás – bokros	Részben rendezett	Rendezetlen	Részben rendezett	Rendezetlen, fás – bokros	Részben rendezett
<i>Geometriai adottságok</i>	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap
<i>Lejtés viszonyok</i>	Változó lejtésű	Lejtős	Lejtős	Lejtős	Lejtős	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, rövid murvás úton.	Aszfaltozott úton, rövid keskeny, meredek.	Aszfaltozott úton	Aszfaltozott úton	Aszfaltozott úton, murvás úton.	Aszfaltozott úton
<i>Környezet</i>	Részben rendezett	Rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett
<i>Infrastruktúra</i>	Gyenge	Gyenge	Gyenge	Gyenge	Közepesnél rosszabb	Gyenge
<i>Közműellátottság</i>	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
<i>Ártípus</i>		Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti
<i>Eladási/Kínálatti ár (Ft)</i>		8.900.000	29.900.000	29.990.000	12.990.000	36.400.000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>		10.608	11.500	15.901	9.265	13.000

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 különbséget %-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 Nyuszt utca Hrsz. 7211/6	Szentendre Ölyv utca	Szentendre Cseresznyés – Barackos út között	Szentendre Cseresznyés út felső részén	Szentendre Barackos út 194.	Szentendre Pismány felső részén
Árkorrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Területe (m2)	4.177 m2	-10%	-2%	-5%	8%	-2%
Övezeti besorolás	Üh/1					
Állapota	Rendezetlen, fás – bokros	-5%		-5%		-5%
Geometriai adottságok	Közel téglalap					
Lejtés viszonyok	Változó lejtésű					
Panoráma	Panorámás					
Fekvés	Déli nyugati					
Megközelítés	Aszfaltozott úton, rövid murvás úton.		-5%	-5%		-5%
Környezet	Részben rendezett	-5%				
Infrastruktúra	Gyenge				-5%	
Közműellátottság	Víz, villany, gáz az utcában.	-6%		-6%	-6%	-3%
Összesen		-36%	-17%	-31%	-13%	-25%
Korrekciós tényező		0,64	0,83	0,69	0,87	0,75
Módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		6.789	9.545	10.972	8.061	9.750
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m2)						9.023
Kerekített átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m2)						9.020

4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása

Az értékelendő ingatlan becsült értékének meghatározása	
Az értékelendő ingatlan becsült fajlagos m2 ára	9.020 Ft/m2
Az értékelendő ingatlan területe	4.177 m2
Az értékelendő ingatlan becsült értéke (4.177 m2 x 9.020 Ft/m2)	37.676.540 Ft
Az értékelendő ingatlan kerekített becsült értéke	37.680.000

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Szentendre belterületén, a Nyuszt utcában lévő, 7211/6 hrsz.-ú, „Kivett beépítetlen terüle” besorolású, 4.177 m2 területű ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

37.680.000 Ft

azaz harminchétmillió hatszáznyolcvanezer 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 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, 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, 2017. augusztus 22.

Szenei Ferenc
 okl. építőmérnök
 ingatlan értékbecslő
 ingatlankezelő

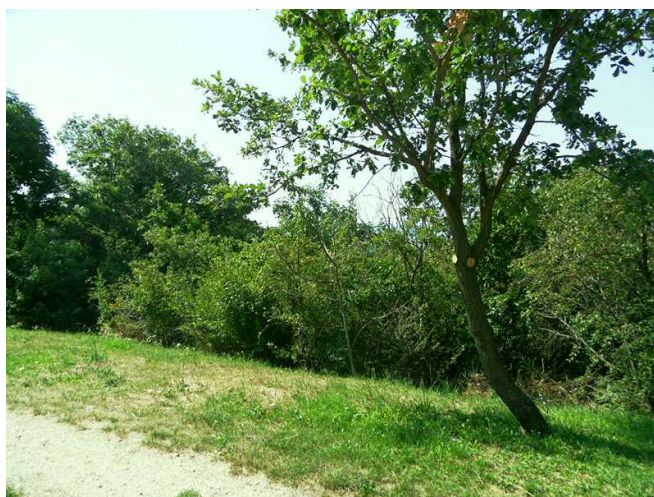
5. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részletek
- Tulajdoni lap

Fotók



Nyuszt utca, bal oldalon az ingatlannal



Nyuszt utca, jobb oldalon az ingatlannal



Az ingatlan nyugati határa



Az ingatlan belső területe

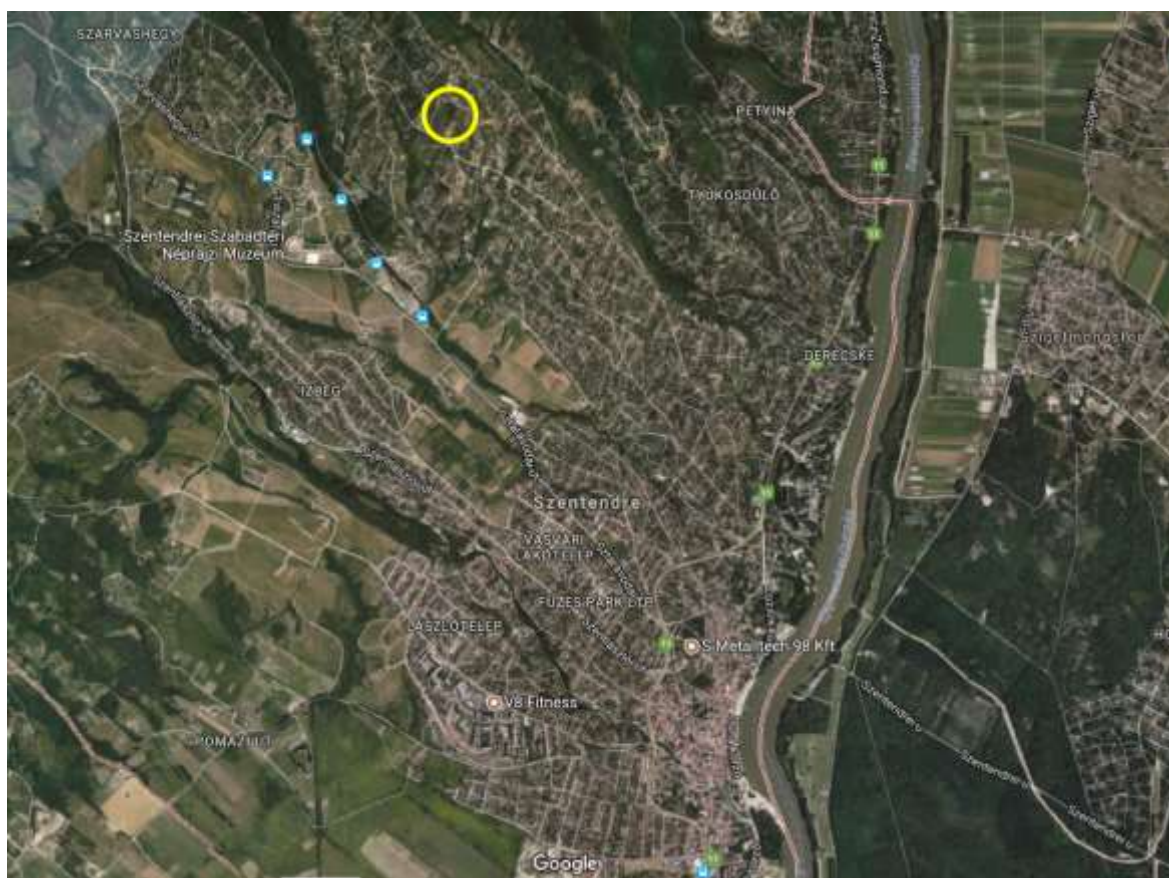


Panoráma a Nyuszt utcáról



Barackos út felőli nézet, az előtte lévő ingatlan földmunkájával

Műholdképek



Szabályozási terv részletek

