

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/145

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.-ú és a Tulipán utca 1. szám alatti, 4820 hrsz.-ú ingatlanok
piaci forgalmi értékéről.*

Budapest, 2018.08.31.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 29 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk.....	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Gazdasági környezet.....	5
2.3 Az ingatlanok jellemzői.....	5
2.4 SWOT analízis.....	9
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	10
4. ÉRTÉKELÉS.....	12
4.1 Forgalmi érték meghatározás.....	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	16
MELLÉKLETEK.....	18
Tulajdoni lapok.....	19
Térképmásolat.....	21
Képek.....	22

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.-ú és a Tulipán utca 1. szám alatti, 4820 hrsz.-ú** ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük tárgyi ingatlanok értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.31.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018.08.16.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlanok nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan helyrajzi száma:	4819 hrsz.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett üdülőépület, udvar
Az ingatlan fizikai megjelenése:	térképmásolaton szereplő téglaszerkezetű üdülőépület
Telek területe:	Teljes: 1234 m ² Értékelt: 1234 m ²
Felépítmény alapterülete:	Nettó: 74 m ² Redukált: 66 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	rossz állapotú épülettel beépített telek

Az ingatlan helyrajzi száma:	4820 hrsz.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Szentendre, Tulipán utca 4820 hrsz. természetben: Szentendre, Tulipán utca 1.
Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan fizikai megjelenése:	térképmásolaton nem szereplő üdülőépületekkel beépített
Telek területe:	Teljes: 744 m ² Értékelt: 744 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	bontandó épületekkel beépített telek

A Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz. ingatlan értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	22 400 000 Ft + áfa azaz Huszonkettőmillió-négyszázezer forint + áfa,
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az 1234 m ² telekméretre vetítve, kerekítve:	18 200 Ft/m ² + áfa, azaz Tizenhatalvenczerkettőszáz forint/m ² + áfa

A Szentendre, Tulipán utca 1. 4820 hrsz. ingatlan értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:	13 600 000 Ft + áfa, azaz Tizenhárommillióhatszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 744 m ² telekméretre vetítve, kerekítve:	18 300 Ft/m ² + áfa, azaz Tizenhatalvenczerháromszáz forint/m ² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.-ú és a Tulipán utca 1. szám alatti 4820 hrsz.-ú ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása, a két ingatlan együttesen történő értékesítése céljából.

A két telek egymás mellett fekszik a 11-es út és a Tulipán utca sarkán. A 4819 hrsz.-ú telek két utcára nyílik, ezért kedvező az elhelyezkedése, azonban mindkét telek a forgalmas főút miatt nagyon zajos. Az ingatlanok „fakadó vízzel veszélyeztetett” területen fekszenek.

Egykor a két telek együtt hasznosítva üdülőként funkcionált. A 4819 hrsz.-ú telken egy földszintes téglapépület található, mely a térképmásolaton is fel van tüntetve. Az ingatlanyilvántartás szerinti megnevezése „kivett üdülő, udvar”. A környék valaha üdülőövezet lehetett, azonban jelenleg mindkét telek lakóövezetbe tartozik. A 4820 hrsz.-ú telek kivett beépítetlen terület megnevezésű, azonban egy önálló könnyűszerkezetes épület és egy épületegyüttes van rajta, mely több kisebb épületből áll, melyek rossz állapotúak és nincsenek feltüntetve a térképmásolaton sem.

Az ingatlanok értékeléséhez a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Az értékbecslésben a legjobb hasznosítás szerinti értéket határoztuk meg, ezért a két telket külön és épületek nélkül, beépítetlen telekként értékeltük. Az ingatlanok végső értékét is külön tüntettük fel, annak ellenére, hogy az értékbecslés célja az együttes értékesítés.

Budapest, 2018.08.31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Biró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015

2.



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával, a két telek együttesen történő értékesítése érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatot, alaprajzot.

Helyszíni szemle:

2018.08.16-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlanok természetes és fizikai jellemzőit, állapotuk értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

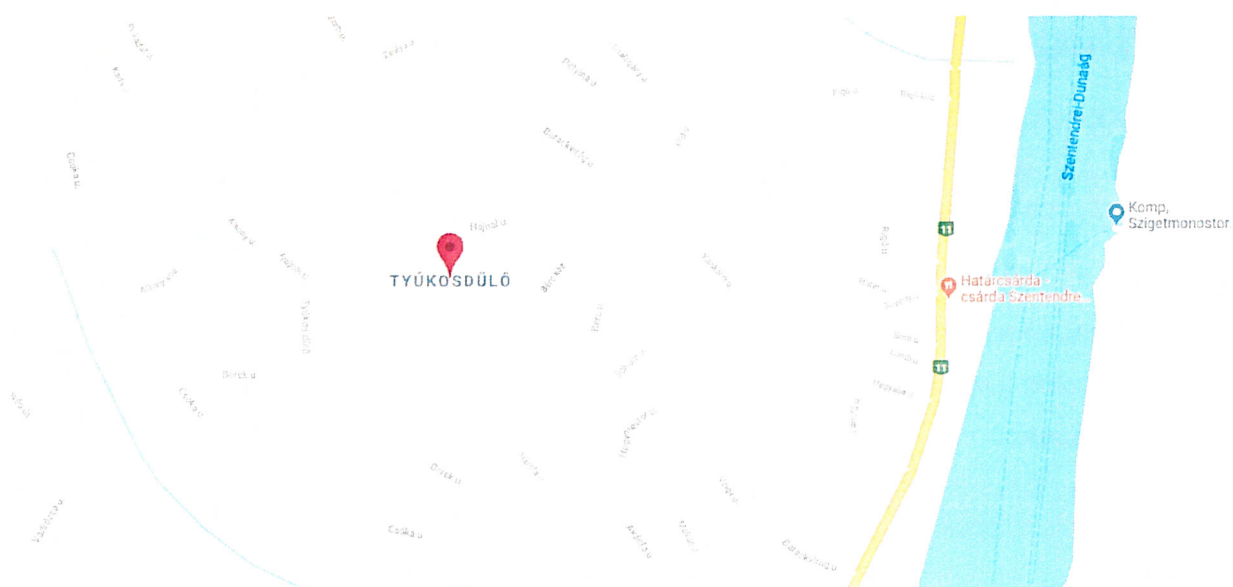


Szentendre város Pest megyében található, a szentendrei járás székhelye. Szentendre a Dunakanyar kapujában, a Visegrádi-hegység és a Szentendrei-Duna találkozásánál, a Szentendrei-szigettel szemben, gyönyörű természeti környezetben található. Kedvelt kirándulóhely. Elsősorban művészetével és kultúrájával vonza látogatóit.

A vizsgált ingatlan a Tyúkosdülő-i településrész lakóövezetében helyezkedik el, amely a pismányi településrészhez esik közel. A telekingatlan közvetlenül a 11-es főút mellett helyezkedik el, a Dunához közel eső, sík területen.



Szentendre városa az 1870-es évekig Magyarország egyik legkisebb városa volt, általában 3-4000 fős állandó lakossággal. A 20. század folyamán a lakosságszám dinamikusan növekedett. 1979-ben azonban a teljes Pismány-hegy, a Kada-csúcs és környéke, a Tyúkosdülő, Boldogtanya (korábban Leányfalu része), a Sztaravoda, a Szentendre és Izbég közötti részek, a Püspöki major és környéke, valamint a Pannónia-telep belterületbe csatolásával a lakás és üdülés céljaira igénybevehető területek ugrásszerűen megnövekedtek. A város azóta is terjeszkedik a környező hegyek felé (például Szarvashegy), és már túllépte a 25 000 fős állandó lakosságot, amihez nem számolják hozzá az üdülőövezetekben be nem jelentett lakosokat. A város infrastruktúrája azonban a pár ezer lakosú kistelepüléshez képest alig változott.



Megközelítése: Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 11-es úton, tömegközlekedéssel a H5-ös HÉV-vel, illetve autóbusz- és sétahajó-járatokkal.

A Tulipán utca jelenleg zúzott kővel burkolt, azonban a helyi önkormányzat támogatja az utca mielőbbi aszfaltozását.

Parkolás: közterületen díjmentesen, illetve az ingatlanon lehetséges (jelenleg kiépített parkolóhely nincs).

Egyéb: a 11. számú főút közvetlenül a 4819 hrsz.-ú telek előtt halad el, mindkét telek zajterheltsége jelentős.

2.2 Gazdasági környezet

„A Dunakanyar településiben, különösen a 11-es út mentén túlkínálat van az ingatlanokból, azonban kevés adásvétel születik. Ebből kifolyólag az ingatlanok gyakran túlárzottak. Jellemzően csúcsidőben elég nehézkes a bejutás a fővárosba, továbbá az is levon az ingatlanok értékéből, hogy a forgalmas és zajos 11-es út közelében fekszenek.”

(forrás: <https://mfor.hu/cikkek/befektetes/ahol-minden-haz-elado-ingatlandomping-a-dunakanyarban.html>)

2.3 Az ingatlanok jellemzői

A telkek ismertetése

Az ingatlan környezete üdülőingatlanokkal beépített, a Tulipán utca csendes, átmenő forgalomtól mentes. A 11-es főút azonban nagyforgalmú, zajos. Az értékelt, két egymás melletti telek egy nagy saroktelket alkot, mely együttesen körbekerített.

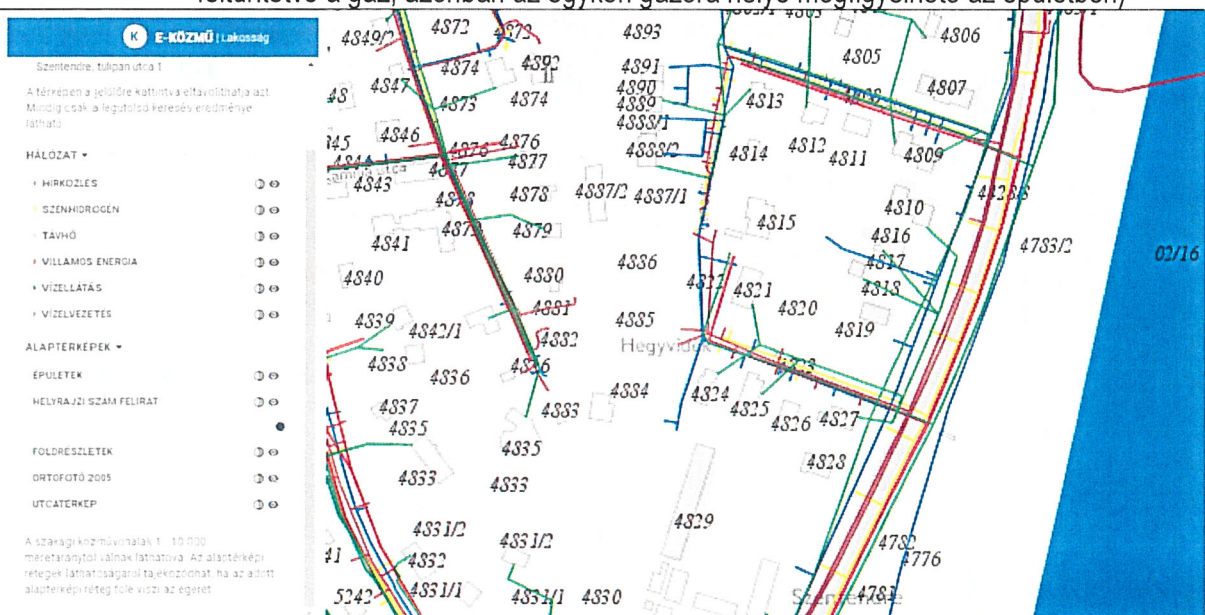
A 4819 hrsz.-ú telek gondozott, a 4820 hrsz.-ú telek növényzete elbúrjázott. Körben, a telekhatárokon lévő dús bokorállomány a zaj csökkentése érdekében nincs irtva.

A 4819 hrsz.-ú ingatlan területén található a szomszédos, 4820 hrsz.-ú ingatlan villanyórája. A 4820 hrsz.-ú telken almérővel ellátott vízvételi lehetőség van, valamint a Tulipán utca felől bevezetett földgáz közmű bevezetett. A gázcsanak közvetlenül a kerítés mellett található.

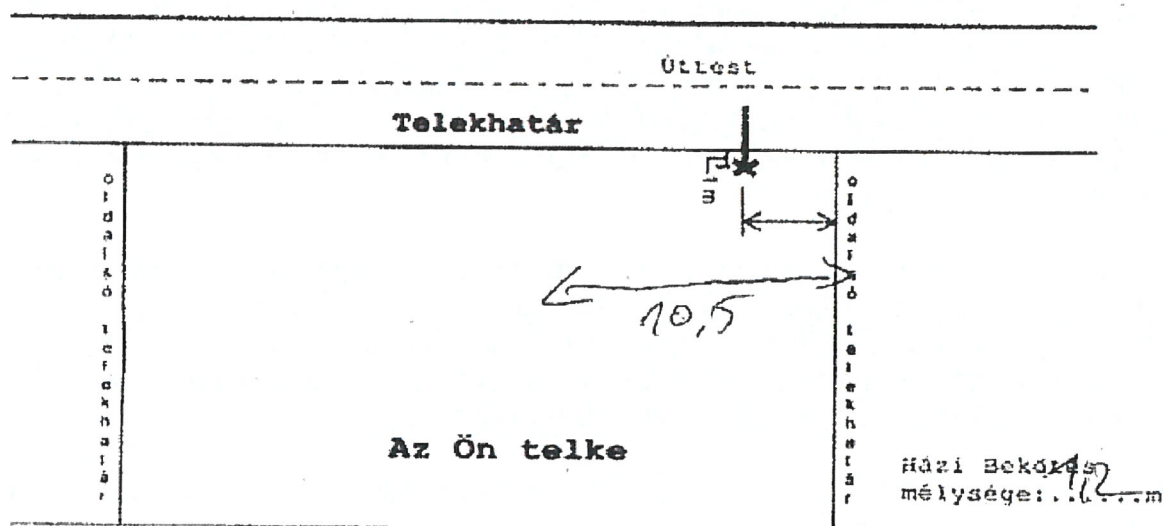
A 4819 hrsz.-ú telken egy 1970 körül épített, földszintes téglá üdülőépület áll. Tetőszerkezete aszimmetrikus, hullámpalával fedett. Az épület bejárata teraszról nyílik. Alaprajzi elrendezése: nappali, közlekedő, két hálószoba, fürdőszoba, konyha. Belső kialakítása elavult, a kazán és radiátorok le vannak szerelve, jelenleg üresen áll az épület. A Dunai áradások miatt vagy az alapozás hibájából az épület megsüllyedt, ezért egyik sarka vasszerkezettel megtámasztott. Az épület egykori funkciója és kétséges statikai állapota miatt bontásra javasolt. Az övezet lakófunkciót is megenged, ami kedvezőbb feltételeket biztosít a jelenlegi üdülő funkcionál.

A 4820 hrsz.-ú telken egy könnyűszerkezetes önálló, alacsony belmagasságú, földszintes épület (22m²) és egy nagyobb, földszintes, téglaszerkezetű épületegyüttes (17m² + 10 m² + 8m² + 8m² + 8m²) található, mosdókkal, zuhanyzókkal ellátva, az egykori üdülő funkcionak megfelelően. Ezek az épületek rossz állapotúak, az egyik épület teteje egy kidőlt fa miatt beszakadt. A 4820. hrsz-ú ingatlant is telekként értékeljük, az épületek bontási költsége miatt korrekciót alkalmazva.

Beépítettség:	A 4819 hrsz.-ú ingatlan a térképmásolaton is feltüntetett rossz állapotú üdülőépülettel beépített. A 4820 hrsz.-ú telken egy önálló kisebb épület és egy nagyobb épületegyüttes található, azonban ezek nem szerepelnek a térképmásolaton, állapotuk rossz.
Beépíthetőség:	Az Lke/2 övezet szerinti beépíthetőség 15%. A két telek egyesítése esetén az együttes alapterület 1978 m ² lenne, azonban a helyi építési szabályzat szerint az 1000 m ² feletti terület csak 10%-kal beépíthető, ezért kedvező, hogy a telkek külön helyrajzi szám rendelkeznek.
Telkek alakja:	mindkét telek szabályos, téglalap alakú
Domborzat:	mindkét telek megközelítőleg sík, a 4818 és 4815 hrsz.-ú ingatlanokkal közös telekhatár mentén - a Dunai áradások miatt - árok kiépített
Növényzet:	fűves, bokros, fás területek
Kerítés:	a két telek együttesen körbekerített acéloszlopok közötti drótfonatos kerítéssel, az Ady Endre út mentén rossz állapotú, helyenként hiányos fa deszkakerítéssel határolt. A telkek közötti telekhatár láthatóan nincs kijelölve.
Közművek:	4819 hrsz.: víz, villany, gáz 4820 hrsz.: csatorna (víz és villany almérőről mérve) A két telek együttesen értékesítve összközművesnek számít (a közműterképen nincs feltüntetve a gáz, azonban az egykori gázóra helye megfigyelhető az épületben)



Szennyvízbekötés helye a 4820 hrsz.-ú telken



Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ)

4. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

3. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Becépes módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Becépesítés megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építési mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Az épület legmagasabb pontja	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
2	Lke/1	SZ	1.500	10	15	60	5,5	8,5	
3	Lke/2	SZ	1.000	15*	20	60	5,5	8,5	* telekterülettel összefüggő

SZENTENDRE ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

43. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

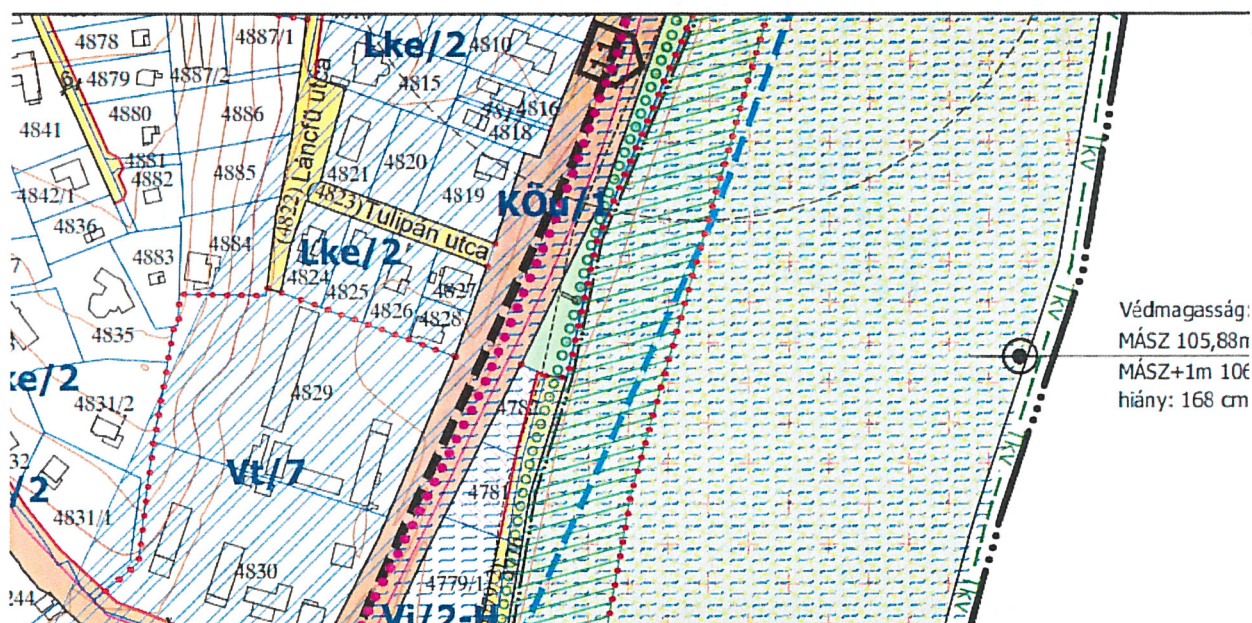
44. § (1) A kertvárosias lakóterület laza becépesű, elsősorban lakó rendeltetésű, a városban jellemzően legfeljebb 5,5 m – kivételes esetben 6,0 m – épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál az alábbiak szerint:

- a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,
- a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel építhető be,
- a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá kapcsolódó melléképület, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.

- (2) A kertvárosias lakóterületen az épületben a lakó rendeltetésen kívül olyan egyéb rendeltetés helyezhető el, melynek a környezeti határértéke nem haladja meg a lakóterületen megengedhető értékeket.
- (3) Derecske városrészes kertvárosias lakóterületén a rendeltetési egységek száma egy darab lehet, a kialakult rendeltetési egységek száma megtartható.
- (4) Megfelelő telekterület esetén a lakórendeltetés mellett, vagy a kialakult telken annak kizárásával is elhelyezhető
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) a lakórendeltetést nem zavaró kulturális és kézműipari
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) a megengedett rendeltetési egységek számát meg nem haladó vendégszoba számú szálláshely szolgáltató,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) zárt térben elhelyezett sport rendeltetésű épület.
- (5) Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen
 - a) közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,
 - b) szabadtéri sportpályát igénylő sportépítmény,
 - c) használatartásra alkalmas melléképítmény,
 - d) tüzemányagtöltő állomás,
 - e) parkolóház,
 - f) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m²-t meghaladó bruttó színterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) a szennyvízelvezetés és – tisztítás a 28. § (3) - (6) bekezdésében meghatározottak szerint,
 - d) esapadékvíz elvezetés - OTÉK előírása szerinti - telken belüli kezeléssel, valamint a rendelet 29. § (5) - (6) bekezdésében ismertetett késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.
- (7) A kertvárosias lakóterület övezeteinek és építési övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet 4. pontjában szerepelnek.
- (8) Az Lke/2 jelű kertvárosias lakóövezetben az 1000 m² feletti telekhányad a beépítettség számításánál csak 10%-kal vehető figyelembe
- (9) A jellemzően lakó-, de még üdülőépületekkel vegyesen beépült területeken az üdülőrendeltetés megtartható, és az üdülőegységek száma a telek területének mérete és a kialakult állapotok figyelembe vételével a lakóterületi rendeltetési egységek száma szerinti lehet.

Hatályba lép: 2017. szeptember 1.

oldal/45



Jelmagyarázat:

	épületek
	fakadó vízzel veszélyeztetett terület
	közlekedési terület - országos fő- és mellékút

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> saroktelek két telek egymás mellett (nagy telekméret) 	<ul style="list-style-type: none"> nagyforgalmú főút mellett helyezkedik el Tulipán utca szilárd útburkolattal nem rendelkezik
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> építési telek lakóövezetben 	<ul style="list-style-type: none"> árvízveszély környezetében túlkínálat a hasonló értékesítésre szánt ingatlanokból

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek

változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalappon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk. A kínálati ár miatt -15% korrekciót alkalmaztunk, mivel a környéken, különösen a 11-es út mentén ingatlan túlkínálat van, azonban az ingatlanok túlárzottak (lásd a gazdasági környezet címszó alatt).

4.1 Forgalmi érték meghatározás

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A két külön helyrajzi számon lévő telkeket külön táblázatokban értékeltük.

A 4819 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület szerepel a térképmásolaton, azonban üres telekként értékeltük, a rajta lévő épület állapota és elavult funkciója miatt. Az I. számú táblázatban bontandónak épületként vettük figyelembe.

I. számú táblázat				
Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Szentendre, Tyúkosdűlő, Ady Endre út 4819 hrsz.	Szentendre, Barackvirág u. 2. 5248 hrsz.	Szentendre, Üde utca 4394/1 hrsz.	Szentendre, Kökény utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018 augusztus	2018 augusztus	2018 augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/22938442	ingatlan.com/22323568	ingatlan.com/27585921
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		35 900 000 Ft	25 000 000 Ft	23 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		28 267 717 Ft	19 685 039 Ft	18 110 236 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	24 027 559 Ft	16 732 283 Ft	15 393 701 Ft
Telek területe (m ²)	1234 m2	1306 m2	1007 m2	747 m2
Fajlagos ár (Ft/m ²)		18 398 Ft	16 616 Ft	20 607 Ft
Szöveges leírás	Ady Endre út mentén, lakóövezeti saroktelek, részleges közművel, rossz állapotú üdülőépülettel beépített. Zajterheltsége nagy.	Ady Endre út-Barackvirág u. sarkán, két utcáról megközelíthető, összközműves saroktelek. 41 m2-es bontandó házzal beépített.	Papszigethez közel, zsákutca végén, közmű nélküli lakóövezeti telek. Jelenleg növényzete elbűrjázott.	Pismányban, hosszú téglalap alakú belterületi telek. Víz a telken belül, többi közmű az utcában. Kis faházzal beépített.
Értékmódosító tényezők				
Övezet	Lke/2 övezet *	Lke/2	Lke/2	Lke/2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	3%
Elhelyezkedés	saroktelek	hasonló	köztes telek	köztes telek
Korrekció mértéke		0%	3%	3%
Terepviszonyok	sík	hasonló	lejtős	enyhén lejtős
Korrekció mértéke		0%	5%	3%
Telek méret miatti korrekció		hasonló	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	-2%	-5%
Bontandó épület	van	van	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Beépíthetőség	10-15%	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Veszélyek	árvízveszély	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	víz villany gáz	összközműves	közmű nélküli	víz
Korrekció mértéke		-2%	6%	4%
Panoráma	nincs	nincs	nincs	nincs
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Egyéb	zajos, forgalmas út mentén	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-2%	-3%	-2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	18 114	18 030	16 117	20 195
Korrigált ár (Ft)	22 352 913	fajlagos nm ár x telek terület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	22 400 000 Ft			
* az 1000 m2 feletti telekhányad a beépítettség számításánál csak 10%-kal vehető figyelembe!				

A 4820 hrsz.-ű ingatlan esetében nem vettük figyelembe a telken lévő felépítményeket rossz állapotuk miatt, valamint a térképmásolaton sem szerepelnek. Ezt az ingatlant is telekként értékeljük a II. számú táblázat szerint.

II. számú táblázat				
Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Szentendre, Tyúkosdülő, Tulipán utca 1. 4820 hrsz.	Szentendre, Kakukk u. 6.	Szentendre, Üde utca 4394/1 hrsz.	Szentendre, Kökény utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018 augusztus	2018 augusztus	2018 augusztus
Adat forrása		ingatlan.com/26543434	ingatlan.com/22323568	ingatlan.com/27585921
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		12 900 000 Ft	25 000 000 Ft	23 000 000 Ft
Nettó kínálati ár (Ft)		10 157 480 Ft	19 685 039 Ft	18 110 236 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -15%	8 633 858 Ft	16 732 283 Ft	15 393 701 Ft
Telek területe (m ²)	744 m ²	460 m ²	1007 m ²	747 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		18 769 Ft	16 616 Ft	20 607 Ft
Szöveges leírás	Ady Endre úthoz közel, lakóövezeti telek, részleges közművel, bontandó üdülőépületekkel beépített. Zajterheltsége nagy.	Két oldalról támfallal kiépített, teraszos kialakítású lakóövezeti telek. Aszfaltozott úton megközelíthető.	Papszigethez közel, zsákutca végén, közmű nélküli lakóövezeti telek. Jelenleg növényzete elbúrjanzott.	Pismányban, hosszú téglalap alakú beltérű telek. Víz a telken belül, többi közmű az utcában. Kis faházal beépített.
Értékmódosító tényezők				
Övezet	Lke/2 övezet	Lke/2	Lke/2	Lke/2
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	jó	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		3%	0%	3%
Elhelyezkedés	köztes telek	köztes telek	köztes telek	köztes telek
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Terepviszonyok	sík	teraszos kialakítású, lépcsőn megközelíthető	lejtős	enyhén lejtős
Korrekció mértéke		10%	5%	3%
Telek méret miatti korrekció		kisebb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		-3%	3%	0%
Bontandó épület	van	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Beépíthetőség	15%	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Veszélyek	árvízveszély	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	csatorna	víz csatorna	közmű nélküli	víz
Korrekció mértéke		-2%	2%	0%
Panoráma	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-5%	0%	0%
Egyéb	zajos, forgalmas út mentén	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-3%	0%	-3%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	0%	-2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	18 214	17 831	16 616	20 195
Korrigált ár (Ft)	13 551 212	fajlagos nm ár x telek terület		
Az ingatlan forgalmi értéke keresítve (Ft)		13 600 000 Ft		

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz.-ú és a Tulipán utca 1. szám alatti, 4820 hrsz.-ú** ingatlanok forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer szerint.

Értékelési módszer	Ingatlanok	Érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	Szentendre, Tyúkosdűlő, Ady Endre út 4819 hrsz.	22 400 000 Ft
	Szentendre, Tyúkosdűlő, Tulipán utca 1. 4820 hrsz.	13 600 000 Ft
Az ingatlanok együttes, végső nettó forgalmi értéke, kerekítve:		36 000 000 Ft

A **Szentendre, Ady Endre út 4819 hrsz. ingatlan** értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 22 400 000 Ft + áfa
azaz Huszonkettőmillió-négyszázezer forint + áfa,

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke az 18 200 Ft/m² + áfa,
1234 m² telekméretre vetítve, kerekítve: azaz Tizennyolcezerkettőszáz forint/m² + áfa

A **Szentendre, Tulipán utca 1. 4820 hrsz. ingatlan** értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 13 600 000 Ft + áfa,
azaz Tizenhárommillióhatszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke a 18 300 Ft/m² + áfa,
744 m² telekméretre vetítve, kerekítve: azaz Tizennyolcezerháromszáz forint/m² + áfa

A meghatározott értékek az ingatlanok per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Budapest, 2018.08.31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 07128/2015



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan fogalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

4819 hrsz.

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/39806/2018

2018.08.16

SZENTENDRE

Szektor : 53

Belterület 4819 helyrajzi szám

2000 SZENTENDRE Ady Endre út 4819 HRSZ. "Feltülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett üdülőépület, udvar	0	1234	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 31350/2004.01.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 3117/1965.11.23

törölő határozat: 31350/2004.01.29

jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

Nem hiteles tulajdoni lap

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 31350/2004.01.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 3117/1965.11.23

törölő határozat: 31350/2004.01.29

jogcím: kisajátítás
jogállás: kezelő
név: ÁLLAMI BÉBESZÍNHÁZ
cím: 1063 BUDAPEST VI. KER. Népköztársaság út 69

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31350/2004.01.29
jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. par. /1/d.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11
törzsszám: 15490012

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4820 hrsz.

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/39807/2018

2018.08.16

Szektor : 53

SZENTENDRE

Belterület 4820 helyrajzi szám

2000 SZENTENDRE Tulipán utca 4820 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület 0 744 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 37856/2004.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 3117/1965.11.23

törölő határozat: 37856/2004.06.07

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 37856/2004.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 3117/1965.11.23

törölő határozat: 37856/2004.06.07

jogcím: kisajátítás

jogállás: kezelő

név: ÁLLAMI BÉBSZÍNHÁZ

cím: 1063 BUDAPEST VI.KER. Népköztársaság út 69

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37856/2004.06.07

jogcím: 1990.évi.LXV.tv.107.par./1/d.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

törzsszám: 15490012

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.16 08:38:42

Helyrajzi szám: SZENTENDRE belterület 4819

Megrendelés szám: 7/2241/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 22417290002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreteire levételére nem használható!

Képek

Az ingatlanok környezete



Ady Endre út



Ady Endre út és a Tulipán utca

A 4819 hrsz.-ú telek



A 4819 hrsz.-ú telken található téglapépület



Az épület homlokzata



Az épület mögötti telekhatár



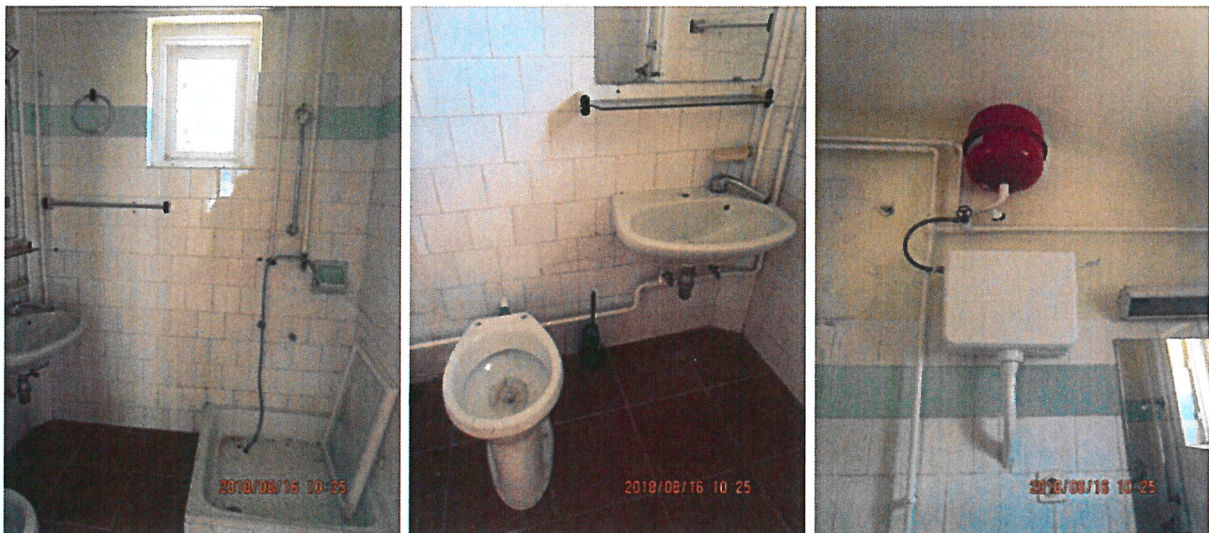
Fürdőszoba ablak, az épület szerkezeti hibái



Épület teteje és a kert



Nappali, közlekedő



Fürdőszoba



Hálószobák és a konyha



Konyha és előtér

A 4820 hrsz.-ú telek



Önálló épület



Bejárata és előtere



Hálófülke



Az épületegyüttes



Konyha



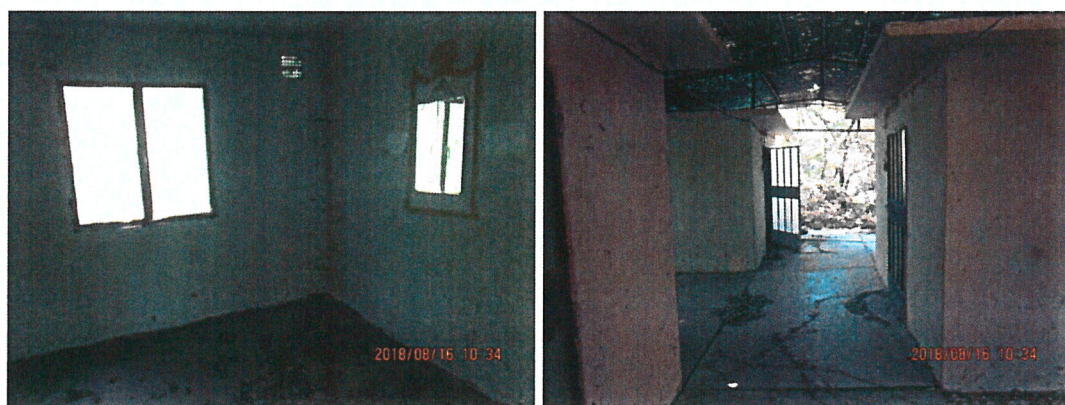
Mosdók, WC-k



Közlekedő, ez épület melletti járda, mosdó



Bojler, hálófülke



Hálófülke, közlekedő



Hálófülke, közlekedő



Az épület melletti járda, beszakadt tető



Az elbúrjázott növényzet, gázóra csonk a Tulipán utcai telekhatáron

