

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda
 Szentendre, Városház tér 1. - 3.

Tárgy: Szentendre belterületén, a Közúzó utca 6. szám alatt lévő „Kivett beépített terület” besorolású társasház SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában lévő tulajdonrészekről – 472/A/1, 472/A/2, 472/A/4, 472/A/5, 472/A/6 - készült ingatlanforgalmi értébecslés felülvizsgálata, aktualizálása.

Feladat meghatározása

A Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodája bízott meg a Szentendre belterületén, a Közúzó utca 6. szám alatt lévő „Kivett beépített terület” besorolású társasház SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában lévő tulajdonrészekről – 472/A/1, 472/A/2, 472/A/4, 472/A/5, 472/A/6 - készült ingatlanforgalmi értébecslés felülvizsgálatára aktualizálására, mely az értébecslési szakvélemény hatályának letelte miatt vált szükségessé.

Az ingatlan ismertetése

Az értébecslés tárgyát képező ingatlan Szentendre belterületének délnyugati határa közelében, Gip/2 jelű ipari övezetben, annak északnyugati szélén fekszik. Északi – északnyugati oldalról a Városi sporttelep, délnyugati – déli oldalról kisebb üzemek, ipari csarnokok, több építőiparral kapcsolatos kereskedés, autószervez, valamint MÉH telep található. Az ingatlantól keletre – délkeletre a VSZRT telephelye helyezkedik el. Jellemzően rendezett terület, néhány elhanyagolt telek kivételével. A VSZRT telephelyétől keletre már a HÉV végállomás területe, autóbusz pályaudvar, majd a 11-es főút következik. Északkeleti oldalról lakóövezet határolja, a tárgyi ingatlan közvetlen környezetében több, a közelmúltban épült lakóházzal.

A telek leírása



kerítés határolja.

Közel téglalap alakú, 1.627 m² területű, teljesen sík saroktelek, melynek északi és nyugati oldalát teljes hosszában a Közúzó utca határolja. Keleti oldalról a VSZRT telephelye, délről pedig egy kisebb üzem ingatlana húzódik. Teljesen körbekerített terület, melynek megközelítőleg a közepén, kissé északi irányban eltolva helyezték el a rajta lévő két épületrészből álló egy szintes, magastetős épületet. A Közúzó utcai oldalról beton lábazatú vasrácsos kerítés, a déli és keleti oldalt drótfonatos

A telek hossz tengelye kelet – nyugati irányú. Gyalogos bejárat az ingatlan északi oldalán a Közúzó utcáról. Gépkocsival a nyugati oldalról, szintén a Közúzó utcáról lehet behajtani. A déli oldalon gyeptérfaggas betonelemekkel burkolt gépkocsibeálló. Az épület által szabadon hagyott terület nagy része füvezett, részben elhanyagolt, bokros terület. Az épület keleti és

nyugati oldalánál fenyők és bokrok találhatók, a déli és keleti kerítés futónövényzettel dúsan benőtt.

A közműveket a Kőzúzó utca felől, az északi oldalon, a telek középvonala közelében vezették be. Az ingatlant 6 m²-en gázvezetési, 73 m²-en elektromos vezetékek szolgalmi jog terheli.

Az ingatlan kerítésvonala nem teljesen fedi az ingatlan nyilvántartás szerinti telekhatárokat, alulkerített. A nyugati oldali, Kőzúzó utcával határos – a fenti ábrán kékkel jelölt – területrésze – közelítően 96 m², változási vázrajz még nem készült, csak a mellékletben is szereplő FELMÉRÉSI VÁZLAT - jelenleg közforgalom (járda, villanyoszlop és zöldfelület) számára nyitott terület. Ez a területrész nem keríthető el, továbbra is nyitottnak kell maradnia, a SZÉSZ felülvizsgálatát követően közlekedési övezetbe sorolása várható, kártalanítási igény nélkül. Az ingatlan keleti oldali, Szabadkai úttal határos – a fenti ábrán sárgával jelölt terület – jelenleg a Szabadkai út részét képezi, de elkeríthető a tárgyi ingatlanhoz tartozóan.

Az épület leírása

Két azonos méretű és befoglaló alaprajzú, egymáshoz képest észak – déli irányban kissé eltolt épüleategységből álló, földszintes, magastetős, tetőtérbeépítéses (megkezdett tetőtérbeépítés, 5 – 10 %-os készültséggel) épület. A két épüleategységet közlekedő folyosó köti össze, ahol északi és déli oldalról is bejáratot alakítottak ki, valamint innen lehet a tetőtérbe is feljutni, a lenyitható padlásfeljárón. Téglából épült – B30 - 30 cm-es határoló és teherhordó szerkezeti falvastagsággal, vasbeton födémmel, fa szerkezetű állószékes, szelemenés fedélszékekkel, hornyolt cseréptető fedéssel. Mind a külső, mind a belső nyílászárók fa szerkezetűek.

Az épület eredeti célja oktatási intézmény volt, és ennek megfelelő alaprajzi kialakítása is. A földszinten oktatási helyiségek, műhelyek, irodák, és mosdók, a tetőtérben tárolóhelyek, lőtér és padlástér található. Jelenleg asztalosműhelyként funkcionál, ahol a nyugati épüleategységben helyezték el a műhelyeket, a keletiben pedig a kiszolgálóhelyiségeket, mint az irodákat, raktárakat, mosdókat, és az étkezőt. A tetőtérben gipsz válszfallopokból készült válaszfalakkal több helyiséget is kialakítottak, de nem hasznosítják. A közműveket nem vezették fel, tetőszigetelés nem készült csak a közlekedő fölött – az is rossz állapotú, hiányos -, nem készült padlóburkolat sem, és fűtéssel sem rendelkezik. Természetes megvilágítása nincs. A korábban megbontott tetőhéjazatot kijavították, kicserélték a cserépleceket, és megerősítették a tartószerkezetet, ahol szükséges volt. A korábbi beázások miatt azonban valószínűleg károsodott a tartószerkezet egy része. Mivel a két épületszárny közötti tetőtéri átjárón nincs korlát, ezért megközelítése balesetveszélyes.

Az épület központi fűtéses, kettős lapradiátor hőleadó felületekkel, fatüzeléses kazánnal. A kazánt a nyugati oldali épüleategység délkeleti helyiségében (korábban mosdók) helyezték el, új szerelt kéménnyel. A meglévő rendszer az épület teljes egészének kifűtésére nem alkalmas, még kevésbé hideg téli napokon sem, ezért elektromos fűtést is igénybevesznek.

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában vannak a nyugati oldali épüleategység földszinti helyiségei, a teljes tetőtér, valamint a keleti oldali épüleategység északi oldali helyiségei. A TURUL ÍJÁSZ - LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET tulajdonában van a keleti oldali épüleategység déli oldalán lévő helyiségekből – 14., 15., 16., 17. számú helyiségek - 54 m² nagyságú terület. A négy helyiség teljes hasznos alapterülete 70,2 m². Válaszfalazását nem az albetét területének megfelelően alakították ki.

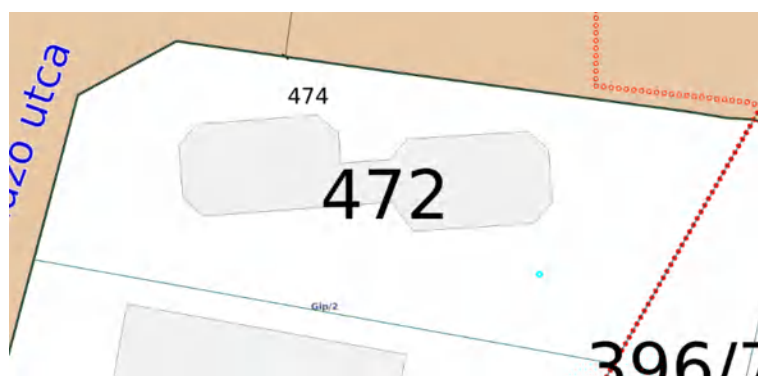
A 472 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanon 6 albetétből álló társasház alapítottak. Megbízó tulajdonában ebből 5 albetét van, 1 albetét tartozik más tulajdonoshoz (SZENTENDREI TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET).

Társasházi információk					
hrszt.	Megnevezés	Jogi jelleg	Tulajdonos	Tulajdoni hányad	Terület
472/A		Társasház			
472/A/1	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	5181/10000	143 m2
472/A/2	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	1522/10000	42 m2
472/A/3	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDREI TURUL ÍJÁSZ-LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET	1957/10000	54 m2
472/A/4	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	616/10000	17 m2
472/A/5	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	362/10000	101 m2
472/A/6	Egyéb helyiség	Társasház	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	362/10000	97 m2
Összesen				10000/10000	454 m2
SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				8043/10000	400 m2
SZENTENDREI TURUL ÍJÁSZ-LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET				1957/10000	54 m2

Az ingatlan állapota

Bejárást tartottunk a vizsgált ingatlanon 2021.08.10.-én. Az ingatlan környezete nem változott az értékbecslési szakvélemény készítés kori - 2021.01.11. - állapothoz képest. Az ingatlan állapota az épület időszakos amortizációjának megfelelően romlott, köszönhetően a már szükséges karbantartási munkák elmaradásának.

Övezeti besorolás



Az ingatlan övezeti besorolása:
Gip/2 jelű Gazdasági területek –
Ipari területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség meg- engedett legma- gyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legki- sebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	■ Közművesítettség mér- téke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
2	Gip/1	SZ	2.000	30	35	25	10,5	T	
3	Gip/2	SZ	2.000	35	40	25	7,5	T	

Az elkészült ingatlanforgalmi értékbecslés és felülvizsgálat

Az ingatlanról egy ingatlanforgalmi értékbecslés készült 2021.01.11.-én, mely az alábbiak szerint határozta meg a tárgyi ingatlan becsült forgalmi értékét.

Az ingatlan egészéből 8043/10000 eszmei hányad illeti SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁ-t, és 1957/10000 eszmei hányad a TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET-et

Tulajdonos	Eszmei hányad	Becsült érték
SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	8043/10000	70.319.949 Ft
TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET	1957/10000	17.110.051 Ft
Összesen	10000/10000	87.430.000 Ft

Az értékbecslési szakvélemény készítési dátuma miatt vált szükségessé annak felülvizsgálata, aktualizálása.

Az értékbecslés aktualizálása

Mivel a tárgyi ingatlan egy gazdasági – ipari övezetben lévő, környezetében eléggé egyedinek számító ingatlan, és kellő számú összehasonlítható - a közelmúltban eladott vagy jelenleg értékesítés alatt álló - ingatlanok adatai nem állnak rendelkezésre, ezért az értékbecslési módszerek közül a költség alapú értékbecslést alkalmaztuk az ingatlan becsült forgalmi értékének megállapításához.

Az értékbecslés készítésekor figyelembe vett, az ingatlan értékét befolyásoló tényezők és feltételezések:

- Az összehasonlításban szereplő ingatlanok értékesítésre felkínált ingatlanok. Az adás-vételekre vonatkozó információk az eladóktól és ingatlan irodáktól származnak.
- Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.
- Első lépésként meghatározzuk a beépítetlen ingatlan becsült forgalmi értékét, piaci összehasonlító módszer alkalmazásával. A beépítetlen ingatlan becsült forgalmi

értékének meghatározásakor rendezett, a jelenleg is meglévő közművekkel rendelkező földterületet vettünk figyelembe.

- Nem vettük figyelembe az ingatlan földterületében nyugati oldali, Kőzúzó utcával határos – a fentebbi ábrán kékkel jelölt – közelítően 96 m² területrészt, mely jelenleg is közforgalom számára nyitott terület, és a SZÉSZ felülvizsgálatát követően közlekedési övezetbe sorolása várható kártalanítási igény nélkül.
- Az ingatlant 6 m²-en gázvezetési, 73 m²-en elektromos vezeték szolgálmi jog terheli. Ez az 1.627 m² teljes terület 4,8%-át teszi ki. A 0,4 kV-os vezeték nem magasfeszültségű vezeték, nem tekinthető ingatlan értékesítést nehezítő tényezőnek. A szolgálommal terhelt terület a teljes ingatlan területének kis része, mely nem akadályozza az ingatlan rendeltetészerű használatát, ezért ezt nem vettük értékcsökkentő tényezőként figyelembe.
- A 472 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanon 6 albetétből álló társasházat alapítottak. Megbízó tulajdonában ebből 5 albetét van, 1 albetét tartozik más tulajdonoshoz. Megbízó kérésére a tulajdonában lévő albetétek együttes értékét számítottuk ki, melyhez első lépésként meghatároztuk a 472 hrsz.-ú ingatlan teljes értékét. Ezt követően a tulajdoni hányad hányad arányában számítottuk ki SZENTENDREI TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET tulajdonában lévő 472/A/3 hrsz.-ú társasházi albetét értékét, mellyel csökkentettük a teljes ingatlan becsült forgalmi értékét.

Összehasonlító adatok

Az alábbi táblázat az összehasonlító adatként kiválasztott, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan környezetében lévő, eladásra kínált ipari – gazdasági övezetben lévő építési telkek jellemzőit tartalmazza.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Közúzó utca 6. Hrsz.: 472	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Pomáz Dobogókői út Szentendre határán	Szentendre Rózsa u. Ipari terület
<i>Forrás</i>	Önkormányzat	Műhely - Raktár	Városi Ingatlan	Raktáringatlan	Ingatlanpaletta	Radnai Ingatlan
<i>Forrás időpontja</i>	2021.01.06.	2021.08.16.	2021.08.16.	2021.08.16.	2021.08.16.	2021.08.16.
<i>Telek területe (m2)</i>	1.531 m2 (1.627 - 96 m2)	3.736 m2	3.737 m2	7.472 m2	15.600 m2	11.208 m2
<i>Övezeti besorolás, beépíthetőség</i>	Gip/2 Beépíthetőség: 35% Épületmagasság: 7,5 m	Gksz/6 35% 7,5 m	Gksz/6 35% 7,5 m	Gksz/6 35% 7,5 m	Gksz-2 30% 10,0 m	Gksz/6 35% 7,5 m
<i>Állapota</i>	Rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett
<i>Geometriai adottságok</i>	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap	Közel téglalap
<i>Közművek</i>	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközmű a telek előtt.	Víz, villany. Gáz, csatorna a közben.	Összközmű a telek előtt.
<i>Környezet</i>	Ipari övezet	Ipari övezet	Ipari övezet	Ipari övezet	Ipari övezet	Ipari övezet
<i>Megközelíthetőség</i>	Aszfaltozott út Tömegközlekedés	Aszfaltozott út	Aszfaltozott út	Aszfaltozott út	Aszfaltozott út	Aszfaltozott út, rövid földút
<i>Forgalom</i>	Közepes	Kis forgalom	Kis forgalom	Kis forgalom	Forgalmas út	Kis forgalom
<i>Infrastruktúra</i>	Jó	Közepes	Közepes	Közepes	Közepes alatt	Közepes
<i>Ártípus</i>		Kínálati	Kínálati	Kínálati	Kínálati	Kínálati
<i>Eladási/Kínálati ár (Ft)</i>		104.140.000	99.060.000	189.788.800	375.920.000	284.734.000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>		27.875	26.508	25.400	24.094	25.405

A fajlagos alapár meghatározása

A következő táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlan összehasonlítását a kiválasztott ingatlanokkal, módosító tényezők – értékcsökkentő, ill. értéknövelő tényezők - alkalmazásával, a különbözőséget %-os értékben meghatározva. Tartalmazza továbbá a módosító tényezők %-os értékeinek összegéből számított korrekciós tényezővel korrigált fajlagos alapárakat, és a vizsgált ingatlan számított fajlagos alapárát is.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Közúzó utca 6. Hrsz.: 472	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Szentendre Rózsa u. Ipari terület	Pomáz Dobogókői út Szentendre határán	Szentendre Rózsa u. Ipari terület
Árkorekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telek területe (m ²)	1.531 m ² (1.627 - 96 m ²)	3%	3%	7%	12%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Gip/2 Beépíthetőség: 35% Épületmagasság: 7,5 m					-10%
Állapota	Rendezett	5%	5%	5%	5%	5%
Geometriai adottságok	Közel téglalap					
Közművek	Összközműves			5%	3%	5%
Környezet	Ipari övezet					
Megközelíthetőség	Aszfaltozott út Tömegközlekedés					3%
Forgalom	Közepes	5%	5%	5%	-5%	5%
Infrastruktúra	Jó	5%	5%	5%	7%	5%
Összesen		8%	8%	17%	12%	13%
Korrekciós tényező		1,08	1,08	1,17	1,12	1,13
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		30.105	28.629	29.718	26.985	28.708
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)						28.829

A beépítetlen földterület becsült értékének meghatározása	
Az ingatlan területe (1.627 - 96 m ²)	1.531 m ²
Átlagos módosított fajlagos alapár	28.829 Ft/m ²
A telek becsült forgalmi értéke (1.531 m ² * 28.829 Ft/m ²)	44.137.199 Ft
A telek kerekített becsült forgalmi értéke	44.140.000 Ft

A felépítmény nettó pótlási értékének meghatározása

Az épület bruttó pótlási költségét az aktuális, tapasztalati építőipari árak alapján határoztuk meg, melyből levonjuk az avulás valamennyi lényeges formáját, melyek az EVS szerint a következők:

- Fizikai (gazdasági) avulás: kor, állapot, idő múlásából, múltbeli használatból eredő műszaki állagromlás, figyelembe véve a múltbeli és a várható jövőbeni felújítások költségének mértékét, fenntartási kötelezettségei egy korszerű helyettesítő épülettel összehasonlítva.
- Funkcionális avulás: a jelenlegi használatra való alkalmasság, a folytatólagos használat kilátásai, vagy az adott tevékenységtől eltérő célra történő hasznosítás lehetőségének vizsgálata.
- Piaci (környezeti-erkölcsi) avulás: a jelenlegi használat és az alkalmazott technológia összevetése az adott tevékenység eszközeinek fejlesztési jellemzőivel, az adott funkció jogi, piaci környezetének változásával.

A felépítmény nettó pótlási értéke		
<i>Épületrész</i>	<i>Földszint</i>	<i>Tetőtér</i>
Műszaki állapot	Teljes felújítást igényel	Padlás, hőszigetelés, burkolatok, és közművek nélkül, részben gipszlap válaszfalakkal.
Hasznos alapterület	304,4 m ²	192,2 m ²
Fajlagos pótlási költség	350.000 Ft/m ²	12.000 Ft/m ²
A felépítmény pótlási költsége	106.540.000 Ft	2.306.400 Ft
Fizikai avulás	50%	50%
Funkcionális avulás	10%	10%
Környezeti avulás	-5%	-5%
Piaci helyzet miatti módosító tényező	90%	90%
Felépítmény nettó pótlási értéke	43.148.700 Ft	934.092 Ft
A teljes felépítmény nettó pótlási értéke összesen		44.082.792 Ft
A teljes felépítmény nettó pótlási értéke kerekítve		44.080.000 Ft

Az ingatlan költség alapú értékmeghatározása

Költség alapú értékmeghatározás	
Beépítetlen földterület becsült forgalmi értéke	44.140.000 Ft
Felépítmények nettó pótlási értéke	44.080.000 Ft
A 472 hrsz.-ú ingatlan kerekített nettó pótlási értéke	88.220.000 Ft

Az ingatlan egészéből 8043/10000 eszmei hányad illeti SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁ-t, és 1957/10000 eszmei hányad a TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET-et

<i>Tulajdonos</i>	<i>Eszmei hányad</i>	<i>Becsült érték</i>
SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	8043/10000	70.955.346 Ft
TURUL ÍJÁSZ – LOVASÍJÁSZ EGYESÜLET	1957/10000	17.264.654 Ft
Összesen	10000/10000	87.430.000 Ft

- Az ingatlan értékbecslési szakvéleményben meghatározott értékek tartalmazzák az Általános Forgalmi Adót (ÁFA).

Nyilatkozat

A vizsgált értébecslési szakvéleményben és a jelenlegi értébecslés felülvizsgálatban szereplő becsült forgalmi értékek eltérnek egymástól. Az értéknövekedés mértéke megfelel az ingatlanpiacon tapasztalt áremelkedés mértékének, melyet csökkent az ingatlanon lévő felépítmény kismértékű állagromlása (2021.01.11.-i állapothoz képest).

**A Szentendre belterületén, Közúzó utca 6. címen található, 472 hrsz.-ú,
„Kivett beépített terület” besorolású társasház SZENTENDRE VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában lévő tulajdonrészének becsült
forgalmi értéke költség alapú értékmeghatározás módszerével,
kerekítve:**

70.960.000 Ft

**azaz
hetvenmillió kilencszázhatvanezer Ft.**

- Az ingatlan értébecslési szakvéleményben meghatározott értékek tartalmazzák az Általános Forgalmi Adót (ÁFA).

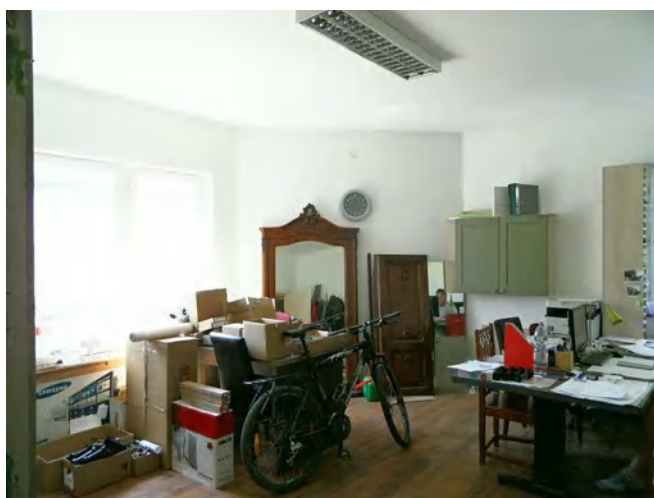
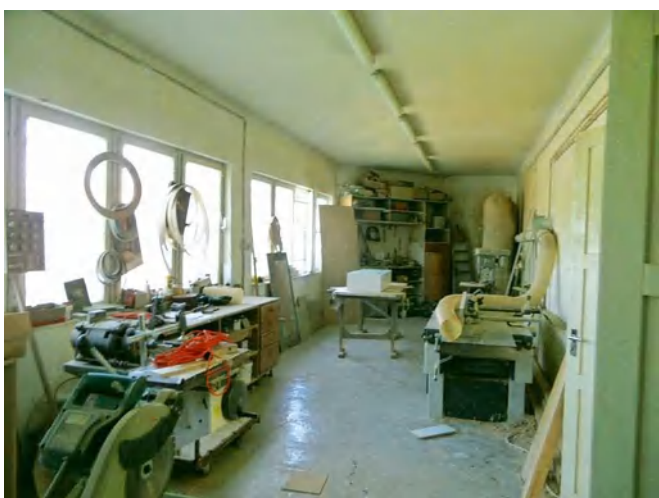
Az értékelés fordulónapja: 2021 augusztus 18.

Az értékelés hatálya: 90 nap

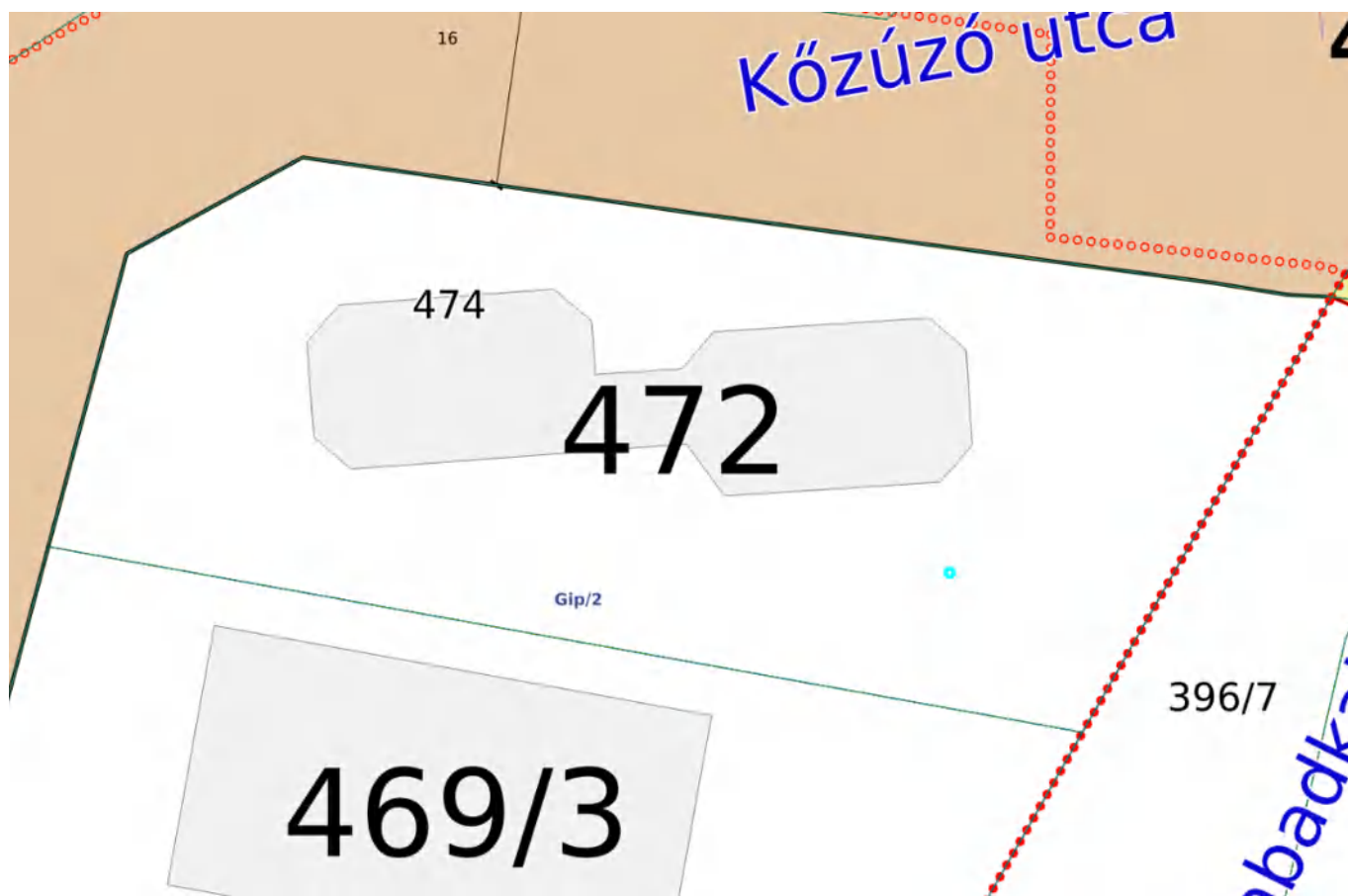
Szentendre, 2021.08.18.

Szenei Ferenc
okl. építőmérnök
ingatlan értébecslő, ingatlankezelő
Névjegyzékszám: 1155
Nyilvántartási szám: C-23/2010

Fotók



Szabályozási terv részlet



Ortofotó



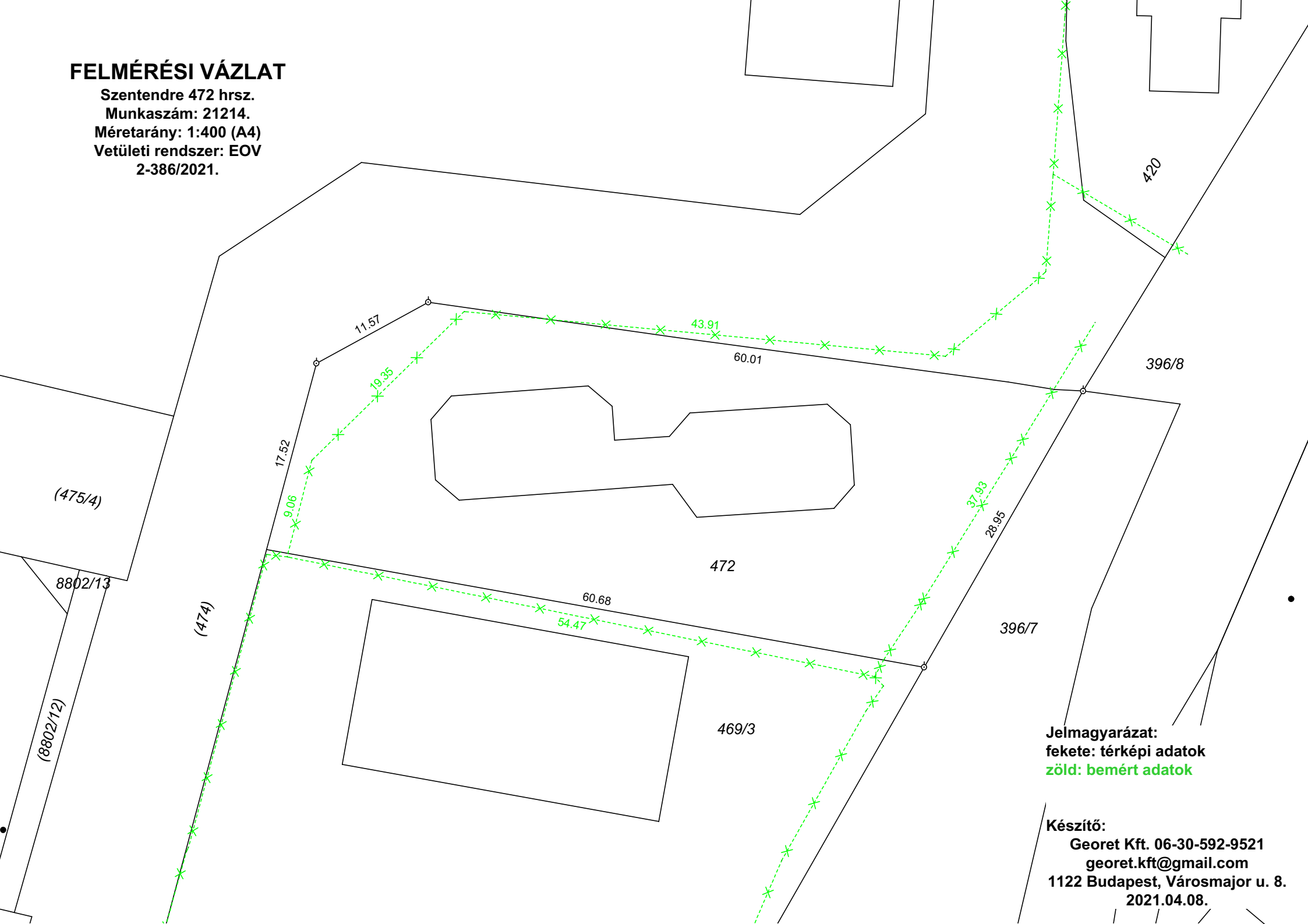
FELMÉRÉSI VÁZLAT

Szentendre 472 hrsz.

Munkaszám: 21214.

Méretarány: 1:400 (A4)

Vetületi rendszer: EO
V-2-386/2021.



Jelmagyarázat:
fekete: térképi adatok
zöld: bemért adatok

Készítő:
Georet Kft. 06-30-592-9521
georet.kft@gmail.com
1122 Budapest, Városmajor u. 8.
2021.04.08.