



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe: 2000 Szentendre, Dunakanyar körút 2.
Helyrajzi szám: 400/10/A
Megjelölése: Egyéb épület
Készítette: Szenei Ferenc
Készítés dátuma: 2021.09.12.



ÉRTÉK – TANUSÍTVÁNY

Az értékelés célja: Szentendre belterületén, a Dunakanyar krt. 2. szám alatt lévő 400/10/A hrsz.-ú, „Egyéb épület” megnevezésű, 155 m² területű ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan Megbízó általi megvásárlása céljából.

Az értékelés alkalmazott módszere: Hozamelvű és Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés

Megbízó: Szentendre Város Közös Ökormányzati Hivatala
Városfejlesztési és 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

Az ingatlan adatai:

Címe: 2000 Szentendre, Dunakanyar körút 2.
Helyrajzi száma: 400/10/A
Tulajdonos: FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS BEFEKTETÉSI RT.
1113 Budapest, Bartók Béla út 152.
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdonforma: Társasági tulajdon
Jellege: Egyéb épület
Területe: 155 m²

Az értékelés fordulónapja: 2021 szeptember 12.

Az értékelés hatálya: 90 nap

A Szentendre, Dunakanyar körút 2. címen található, 400/10/A hrsz.-ú, „Egyéb épület” megnevezésű, 155 m² területű ingatlan becsült forgalmi értéke per-, igény- és tehermentesen az értékelés időpontjában, 2021 szeptember 12.-én

93.050.000 Ft

azaz kilencvenhárommillió ötvenezer Forint

Szentendre, 2021 szeptember 12.

Szenei Ferenc
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
ingatlankezelő

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	5
2.2. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével	5
2.3. Helyszíni szemle és időpontja	5
2.4. Felhasznált dokumentumok	5
..	
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	6
3.2. Az ingatlan környezete	7
3.3. Az ingatlan megközelíthetősége	8
3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	8
3.5. Közművel ellátottság	9
3.6. Gazdasági környezet	9
3.7. Az ingatlan leírása	11
3.7.1. A telek leírása	11
3.7.2. Az ingatlan övezeti besorolása	11
3.7.3. Az épület leírása	12
3.7.4. Az épület jelenlegi állapota	13
3.7.5. Helyiségek felsorolása	14
4. AZ INGATLAN BECSÜLT ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	15
4.1.1. Felépítmény a földterülettel - Piaci összehasonlító adatok	17
4.1.2. Felépítmény a földterülettel - Az alapárak korrigálása	18
4.1.3. Beépítetlen földterület - Piaci összehasonlító adatok	19
4.1.4. Beépítetlen földterület - Az alapárak korrigálása	20
4.1.5. Földhasználati jog értékének meghatározása	21
4.1.6. Piaci összehasonlító adatokon alapuló becsült érték meghatározása	21
4.2. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével	22
4.2.1. Fajlagos bérleti díj meghatározása	23
4.2.2. Összehasonlító táblázat – A fajlagos bérleti díjak korrigálása	24
4.2.3. Az ingatlan hozadéki értékének meghatározása	25
4.3. A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)	26
5. ZÁRADÉK	27
6. MELLÉKLETEK	28
Fotók	29
Épületdiagnosztikai fotók	32
Szabályozási terv részletek	33
Műholdképek	34
Térinformatika – Ortofotó	35
Közműtérkép	36
Alaprajz	35
Tulajdoni lapok	36

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Szentendre belterületén, a Dunakanyar crt. 2. szám alatt lévő 400/10/A hrsz.-ú, „Egyéb épület” megnevezésű ingatlanról.

1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA



Szentendre Város Közös Ökormányzati Hivatalának Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.), a Szentendre belterületén, a Dunakanyar crt. 2. címen található 400/10/A hrsz.-ú, „Egyéb épület” megnevezésű, FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS BEFEKTETÉSI RT. tulajdonában lévő ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásával. Az értékelés célja az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan Megbízó általi

megvásárlása céljából.

Tárgyi ingatlan tulajdonosa nem azonos az alatta lévő földterület – 400/10 hrsz.-ú „Kivett beépített terület” – tulajdonosával. A 400/10/A hrsz.-ú ingatlant tulajdoni lapja szerint földhasználati jog illeti meg, mely a 400/10 hrsz.-ú ingatlant terheli. A földhasználati jog – mely vagyonértékű jog - értékének meghatározásakor az alábbi törvényi előírásokat vettük figyelembe:

5:145. § [Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén]

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72 §-a kimondja, hogy

„(1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - **forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.**

(2) A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.

(3) **A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszöröse.”**

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

A szakvélemény tárgyát képező ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésekor az alábbi értékbecslési módszereket alkalmaztuk:

- Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése
- Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

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. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékke. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékke úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\text{Érték} = \text{Működésből származó nettó jövedelem} / \text{Tőkésítési ráta}$$

2.3. 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 2021.09.08.-án. A helyszíni szemrevételezés alkalmával felmértük az ingatlant, és fotókat készítettünk róla.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lap
- Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT)
- Szentendre Város térképe
- Térinformatika – Ortofotó

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap adatai	
Helyrajzi szám	400/10/A
Tulajdoni lap dátuma	2021.09.08.
Település	Szentendre
Címe	2000 Szentendre, Dunakanyar körút 2. „felülvizsgálat alatt”
Fekvés	Belterület
Helyrajzi szám	400/10/A
Megnevezés	Egyéb épület
Tulajdoni forma	Társasági
Területe	155 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS BEFEKTETÉSI RT. 1113 Budapest, Bartók Béla út 152.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhek	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgálat, egyéb	Bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26. Önálló építmény Földhasználati jog alapján. Bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26. Illetti a SZENTENDRE Belterület 400/10 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog.

Tulajdoni lap adatai	
Helyrajzi szám	400/10
Tulajdoni lap dátuma	2021.09.08.
Település	Szentendre
Címe	2000 Szentendre, Dunakanyar körút 2. „felülvizsgálat alatt”
Fekvés	Belterület
Helyrajzi szám	400/10
Megnevezés	Kivett beépített terület
Területe	323 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2000 Szentendre, Vároház tér 3.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhek	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy	Nem tartalmaz bejegyzést

Szolgálat, egyéb	Bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26. Önálló építmény Földhasználati jog alapján.
	Bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26. Illetli a SZENTENDRE Belterület 400/10 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog.

3.2. Az ingatlan környezete



A tárgyi ingatlan Szentendrén található. Szentendre város Pest megyében a Szentendrei járás székhelye. Elsősorban művészetével és kultúrájával ragadja magával a látogatót. Szentendre a Dunakanyar kapujában, a Kőhegy (Visegrádi-hegység) és a Duna találkozásánál, a Szentendrei-szigettel szemben, gyönyörű természeti környezetben fekszik. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval, HÉV-, autóbusz- és sétahajó járatokkal. Kedvelt kirándulóhely. A város az 1970-es évekig kisváros volt, alig érte a 4.000 fős lakosságot.

Az ekkori város lakóterülete ma mindössze két városrészt foglal magában, a Belvárost és a Szamárhegyét, 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. Szentendréhez 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 lakossága 2019-ben már meghaladta a 28.000 főt. A lakóövezet terjeszkedése a Szentendrén hagyományos gyümölcsstermesztésnek és kertművelésnek gyakorlatilag véget vetett.

Az értékbecslési szakvélemény tárgyát képező ingatlan - mely egy 141 m² hasznos alapterületű (bruttó 155 m²), több üzlethelyiséget magában foglaló, egy szintes, lapostetős, acél pillértartós épület, acéltartós födémszerkezettel, földhasználati joggal az alatta lévő földterületre - Szentendrén, a Dunakanyar körúton, a HÉV végállomásnál lévő vásárló központban, annak központi helyén található. Mellette a HÉV végállomáson kívül autóbusz pályaudvar, és TAXI állomás is üzemel, valamint jelentős számú üzlet és szolgáltatóhely található, melyeknek köszönhetően az ingatlan közvetlen környezetében jelentős, Szentendre vonatkozásában a legnagyobb a gyalogosforgalom. Turistaforgalom a tárgyi ingatlan környezetében nem számottevő, az inkább az Óváros központi részére, a Fő térre, Bogdányi és Dumtsa Jenő utcára, valamint a Dunakorzóra koncentrálódik, melyek sétálóutcák, sok üzlettel, vendéglátóipari helyekkel, múzeumokkal, és egyéb történelmi látnivalókkal. A itt lévő HÉV és autóbuszvégállomást nem csak szentendrei lakosok veszik igénybe, hanem jelentős számban a környező településeken lakók is. Nagy forgalmat bonyolított a közvetlenül szemben vele lévő SPAR élelmiszer áruház, mely sajnálatos módon 2021-ben teljesen leégett, gyakorlatilag megsemmisült. Közvetlen környezetében számos üzlet, és szolgáltató hely üzemel, a Szentendrén lévő üzletek és szolgáltató helyek jelentős számban koncentrálódnak – éppen a nagy gyalogosforgalom

miatt – a HÉV és autóbusz végállomás köré (húsboltok, zöldséges, kenyérbolt, DM, virágbolt, fodrász, ingatlan iroda, elektronikai szakület, kulcsmásolás, virágüzlet, DM, lottózó, gyógyszerár, fodrászat, stb...).

A Dunakanyar körút szemben fekvő oldalán lévő Posta, Földhivatal, bankfió, és több kisebb üzlet tovább növelik a gyalogos forgalmat, mivel az ingatlan közelében található a Dunakanyar körút alatt átvezető gyalogos aluljáró is. Közvetlen közelében több nagy parkoló (P + R is), melyeket jelentős számban a HÉV és autóbusz pályaudvarra érkezők vesznek igénybe, de külön parkoló épült a vásárlóközpont rövidebb parkolási időt igénylő látogatói számára is. A Dunakanyar körútra merőleges Vasúti villasor közeli szakaszán is üzletek kaptak helyet. Az vásárló központot követően, a Vasúti villasoron kifelé haladva több autószerelő műhely és benzinkút van, és nagy lakásszámú lakópark található.

Az értékelendő ingatlan szűkebb környezetében kialakult szolgáltató és vásárló központ, a bevásárlási és szolgáltatási tevékenységek tekintetében a helyi lakosság számára mindenképpen központi, és nagy forgalmat bonyolító helynek tekinthető.

3.3. Az ingatlan megközelíthetősége

Az ingatlan tömegközlekedéssel és gépkocsival is jól megközelíthető. Tömegközlekedéssel HÉV-vel és távolsági autóbusszal érhető el, gépkocsival pedig a 11-es főútvonalon.

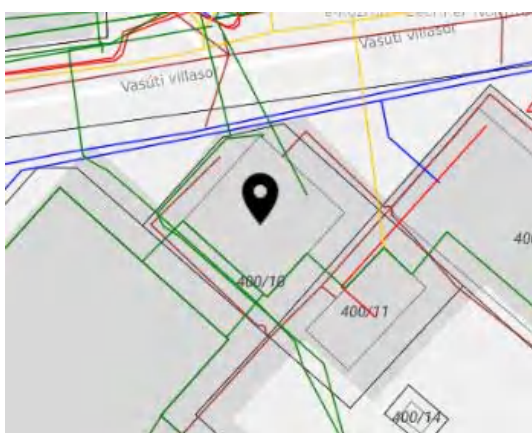
3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

Az ingatlan környezete közintézményekkel és infrastrukturálisan nagyon jól ellátott.

Infrastrukturális ellátottság	
500 m-es körzeten belül	Benzinkút
	HÉV végállomás
	Autóbuvégállomás
	Cukrászda
	Gyógyszertár
	Fodrászat
	Posta
	Üzletek
1 km-es körzetében	Középiskola
	Óvoda
	Bankok
	Önkormányzat
	Járási hivatal
	Rendőrség
	Éttermek
	Üzletek

	Szak- és háziorvosi rendelők
	Piac
	Sétáló utca
	Duna part
2 km-es körzetében	Általános iskola
	Gimnázium
	Bölcsőde
	Fedett uszoda és fitness központ

3.5. Közművel ellátottság



Az ingatlan környezete közművel teljes körűen ellátott. Meglévő közművek:

- Vezetékes ivóvíz
- Elektromos áram
- Szennyvízcsatorna
- Vezetékes földgáz
- Távközlés és kommunikáció

Magára a tárgyi ingatlanra a a vezetékes földgáz kivételével minden közművet bevezettek.

3.6. Gazdasági környezet

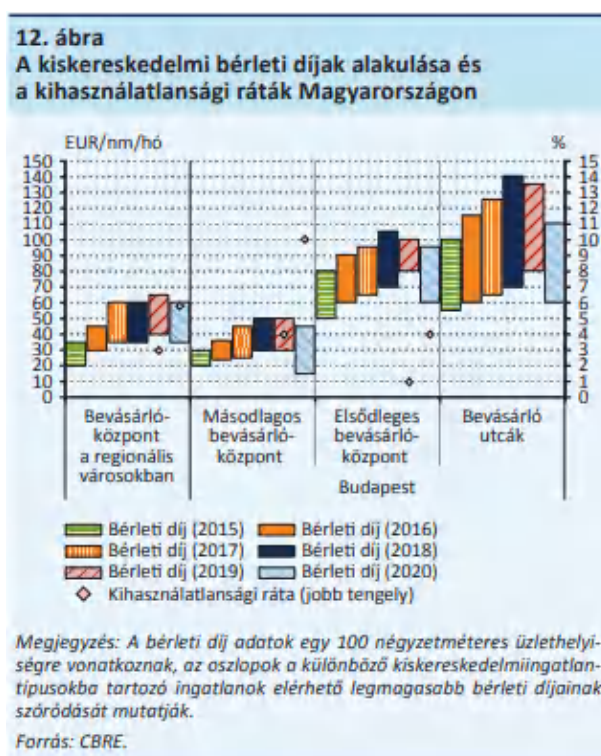


A kiskereskedelmi ingatlanok iránti igények alakulásában érdemi szereppel bíró szolgáltató szektor vállalatának növekedését leginkább a kereslet hiánya hátráltatta 2020-ban. A hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája országsszerte átlagosan nőtt, amivel párhuzamosan a bérleti díjak csökkentek. A kiskereskedelmi forgalom 2020. nyár közepére összességében visszatért az egy évvel korábbi szintre, azonban több üzlettypus jelentős forgalomkiesést szenvedett el. A nagy bevásárlóközpontok forgalma is lecsökkent, 2020 decemberében látogatószám és bevétel tekintetében is 40 százalékos csökkenést lehetett mérni az egy évvel korábbihoz képest. A

kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2021-ben várható jelentősebb új átadás, de nagy a bizonytalanság a fejlesztési tervekben.

Főként az elégtelen kereslet korlátozta a szolgáltató szektor vállalatának teljesítményét 2020-ban. A kiskereskedelmi ingatlanok iránti keresletben érdemi szerepet játszik a szolgáltató szektor, azon belül is a fogyasztóknak nyújtott szolgáltatásokat kínáló (B2C)

szereplők. A szektor vállalatai körében rendszeresen végzett felmérés szerint az elmúlt két negyedévben a kereslet mellett az egyéb korlátozó tényezők szerepe erősödött. Előretekintve egyes szolgáltatások esetében a kereslet kiesése tartós lehet, amire a járvány miatt átalakuló fogyasztási szokások is ráerősíthetnek. Több kiskereskedelmi üzlet- és ingatlantípus jelentős forgalomkiesést szenvedett el 2020-ban. Április kivételével a kiskereskedelmi forgalom minden hónapban meghaladta az egy évvel korábbi szintet, azonban több üzlettípus lecsökkent forgalmat mutat (10. ábra). Forgalomnövekedést leginkább az online és az élelmiszer jellegű üzlettípusokban lehetett mérni, miközben a vendéglátóhelyek és ruházati cikkeket forgalmazó üzletek forgalma csökkent legnagyobb mértékben. 2021 januárjában a vendéglátóhelyeken 45 százalékkal, a ruházati üzletekben 22 százalékkal volt alacsonyabb a forgalom, mint egy évvel korábban. Előretekintve a korlátozó intézkedések 2021. márciusi szigorítása jelentős negatív hatást gyakorolhat a kiskereskedelmi forgalomra. Ez az első alkalom, hogy hazánkban be kellett zárniuk a nem létfontosságú cikkeket árusító üzleteknek, amik a forgalom mintegy ötödét adják. A korlátozások következtében tovább erősödhet az e-kereskedelem szerepe.



Csökkenő bérleti díjak és növekvő kihasználatlansági ráták jellemezték 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok piacát országszerte. Az év során nem történt jelentős új átadás a kiskereskedelmiingatlan-szegmensben.

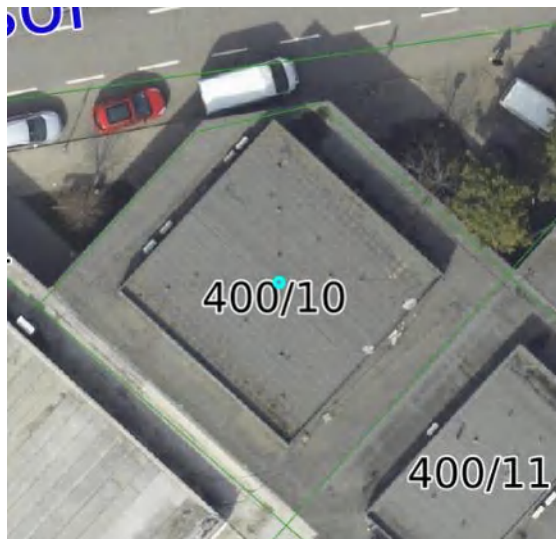
A korlátozások és a lecsökkent látogatószám hatására, 2020-ban a kiskereskedelmi ingatlanok iránti kereslet lecsökkent, ami országszerte és valamennyi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta növekedését és a bérleti díjak csökkenését eredményezte (12. ábra). Elérhetőség tekintetében a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 3 százalékponttal, 4 százalékra emelkedett 2019. év végéhez képest. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági mutatója 10 százalékra, a regionális városok bevásárlóközpontjaié pedig 6 százalékra

emelkedett. A CBRE által kalkulált Budapest Shopping Centre Index 2020. december hónapban, az előző év decemberéhez képest a budapesti bevásárlóközpontok forgalmának 39 százalékos, látogatószámának pedig 40 százalékos csökkenését mérte. A bérlők és bérbeadók a díjfizetési nehézségeket több alkalommal – a járvány hullámaihoz igazodó rendszerességgel – kétoldalú megállapodásokkal kezelték, ami a bérlő oldalán többnyire ideiglenes bérleti díjkedvezményeket, a bérbeadó oldalán pedig bérleti futamidő hosszabbítást és magasabb bevételarányos bérleti díjrészt jelentett. Ugyanakkor vannak példák nemzetközi kiskereskedelmi márkák kivonulására is a magyar piacról.

/Forrás: MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2021./

3.7. Az ingatlan leírása

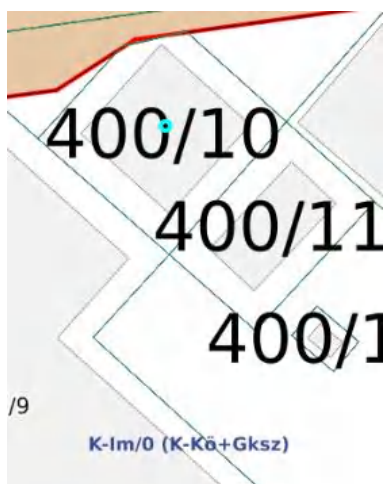
3.7.1. A telek leírása



A tárgyi ingatlannak helyet adó 400/10 hrsz.-ú ingatlan, mely tulajdoni lapja alapján 323 m² területű „Kivett beépített terület”, és melyre vonatkozóan földhasználati jog illeti meg a tárgyi ingatlant, négyzet alakú – északi oldali, Vasúti villasor felőli lecsapott sarkát kivéve – földterület. Az ingatlanon egyetlen felépítményt helyeztek el – a 400/10/A hrsz.-ú tárgyi ingatlant -, mely egy 155 m² bruttó alapterületű, lapostetős, acéltartós épület, acéltartós szerkezetű födémrel. Az épületben több üzlet kapott helyet. Az épületen kívüli terület aszfaltburkolatú, teljes egészében fedett – épület előtető - járda melyen az

épület körbejárható.

3.7.2. Az ingatlan övezeti besorolása



Az ingatlan K-Im/0 (K-Kö+Gksz) jelű, „Intermodális csomópont különleges területe” megnevezésű övezetben fekszik.

59. INTERMODÁLIS CSOMÓPONT KÜLÖNLEGES TERÜLETE

60. § (1) K-Im/0 (K-kö+Gksz) jelű építési övezetben a vasút, az autóbusz pályaudvar és azok környezetében lévő területek több-szintű hasznosításával jöhet létre

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) igazgatási, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató
- d) különleges közlekedési

rendeltetések együttese, biztosítva a különböző közösségi közlekedési módok összekapcsolódását. Az intermodális csomópont fejlesztési programjának kialakításáig a kialakult állapot fenntartható, de nem bővíthető, csak a területre kiterjedő fejlesztési program kialakítása után lehet a területet részleteiben szabályozni.

(2) Ha a terület fejlesztésére vonatkozó program rendelkezésre áll, telepítési tanulmánytervre alapozott szabályozási terv készítése szükséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	<i>Üvegezés / építési üvegezés jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség meg- engedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatt az építés mértéke</i>	<i>Zöldfelület legki- sebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Az építmény meg- engedett legmagya- sabb pontja</i>	<i>Közművesítettség mértéke</i>	<i>Megjegyzés</i>
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m - m)	(m)		
15	K-Im/0 (K-kő+ Gksz)	SZ/O	-	-	-	-	-	-	T	több szintű területhaszná- lat SZT szerint nem bővíthető a beépítés

3.7.3. Az épület leírása

Az épületet az 1970-es években építették. Zártszelvényű, acél pillérekkel alátámasztott acéltartós födémszerkezet, lapos tetőfedéssel, körben széles előtetővel. A tartópillérek között lábazati falra helyezett alumínium tokos, kétrétegű üvegezésű, hőszigetelt üvegfalak határolják. A homlokzati nyílászárók is alumínium tokos, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók. Az épület szélső sori főtartó pillérei 40 x 40 cm-es, a közbenső pillérek 40 x 20 cm keresztmetszetűek. A pillérek elhelyezése 3,00 x 300 m-es raszterméretben történt, melyből 4 x 4-es osztást alakítottak ki. A válaszfalak gipszkartonból készültek. Az épület hasznos alapterülete 141 m², bruttó alapterülete 155 m².

A teljesen körbejárható épület, és minden oldalról üvegfelülettel határolt épületben 7 önálló üzletet alakítottak ki, valamennyi üzlet önálló utcai bejáratral és kirakattal rendelkezik. Az üzletek jellemzően más – más méretűek, és alaprajzi kialakításúak.

Nyílászárók

Külső nyílászárók alumínium tokos, hőszigetelt üvegezésű nyílászárók. A belső nyílászárók faanyagúak.

Burkolatok

Mázás kerámia, mettlachi, és linóleum burkolat.

Fűtési rendszer

Az épület nem rendelkezik központi fűtéssel. Az egyes üzlethelyiségek fűtését az üzlet bérlői elektromos fűtéssel – olajradiátor, hőszugárzó – oldják meg.

Vízellátás, melegvízellátás

Az épület vezetékes ivóvízzel ellátott. A vizes helyiségeket az épület középpontja mellett alakították ki, továbbá vízellátással rendelkezik a gyorsétkező konyhája is. A melegvizet kis méretű, elektromos vízmelegítők biztosítják.

Szellőzés

Az álmennyezet fölött szellőztetőrendszert alakítottak ki. A gyorsétkező konyhájának szellőzését önálló szellőzőrendszer biztosítja. Több üzletben – biobolt, pékáru üzlet, használtruha üzlet split klímát szereltek fel (a használtruha üzletben nem működőképes).

Elektromos hálózat

Elvégezték az érintésvédelmi ellenőrzéseket, és kijavították az ellenőrzéskor jelzett hibákat. A közelmúltban készült el az új főmérő, az egyes üzletek elektromosáram fogyasztás mérése almérőkkel történik.

3.7.4. Az épület jelenlegi állapota

Az épületet a közvetlenül délnyugati oldalról mellette lévő SPAR áruház 2021 tavaszán történt leégésekor délnyugati oldalról kisebb mértékben szintén érintette a tűz. Az ekkor keletkezett károsodásokat kijavították. Kijavították az előtetőben keletkezett károkat, és újrafestették a délnyugati oldali helyiségek külső nyílászáróit, és belső falfelületét is. A jelenleg pékáru üzletként szolgáló helyiség elektromos vezetékeit a jelenlegi bérelő a tüzesetet követően felújította.

Főtartószerkezet

A főtartószerkezeten szemrevételezés alapján nem látható károsodás, elváltozás, vagy elmozdulás. A látszó felületeken elvégezték az időszakosan szükséges karbantartásokat – mint pl. festés, mázolás -, csak az épület nyugati sarkánál lévő nyíláson, ill. az előtetőn elhelyezett, de leszerelt világítótestek helyein lévő nyílásokon látszik, hogy a tető acélszerkezete korrodált.

Tetőszigetelés

A tüzesetben megsérült tetőrészt kijavították, azt követően volt egy beázás az épület déli sarkánál lévő helyiségben, melyet már kijavítottak. A jelenleg használatra üzletként hasznosított helyiségben lévő beázás okát azonban még nem szüntették meg a kapott információk szerint.

Külső nyílászárók

Az építési technológiából, és az épület korából adódóan elavultnak és energiatikai szempontból nem megfelelőnek mondható az épület homlokzati megoldása az alumínium nyílászárókkal, melyek már nem felelnek meg a jelenleg érvényben lévő energetikai előírásoknak.

Elektromos hálózat

A közelmúltban elvégzett érintésvédelmi vizsgálat megfelelőnek találta az elektromos hálózatot, az ellenőrzés során felmerült hiányosságokat kijavították. A közelmúltban új főmérőt, és üzletenkénti almérőket alakítottak ki.

Fűtési rendszer

A fűtési rendszer – mely üzletenkénti (és szinte üzletenként különböző) egyedi elektromos fűtésből áll – megoldásra vár, egy korszerűbb, energetikai szempontokból jelentősen korszerűbb központi fűtés kialakításával.

Padlóburkolatok

A gyorsétkezdé és a valutaváltó helyiségei kivételével a padlóburkolat állapota javítást igényel, elsősorban a használatra üzlet, valamint a másoló helyisége ahol erősen megkopott.

Vizesblokk

Jelenleg a használatra üzlet és a pékáru üzlet közösen, valamint a biobolt rendelkezik vizes helyiséggel. Célszerű lenne egy korszerűbb, minden üzlet számára elérhető vizesblokk kialakítása.

A fentiek alapján az épület felújítást igénylőnek mondható.

3.7.5. Helyiségek felsorolása

Helyiséglista				
<i>Jelenlegi hasznosítás</i>	<i>Helyiség</i>	<i>Burkolat</i>	<i>Belmagasság</i>	<i>Alapterület</i>
Kulcsmásoló	Vendégtér	Mettlachi burkolat	3,086 m	9,72 m ²
Biobolt	Vendégtér	Mettlachi burkolat	3,063 m	13,68 m ²
	Mosdó	Mázás kerámia	3,063 m	2,70 m ²
Iratmásolás	Vendégtér	Mázás kerámia	3,025 m	9,60 m ³
Pékáru üzlet	Vendégtér	Mettlachi burkolat	3,046 m	17,89 m ²
Valutaváltó	Vendégtér	Mettlachi burkolat	3,268 m	4,85 m ²
	Kiszolgáló	Mettlachi burkolat	3,268 m	4,85 m ²
Használtruha üzlet	Vendégtér	Linóleum	Első rész: 3,124 m Hátsó rész: 2,99 m	43,64 m ²
	Öltöző	Linóleum	2,99 m	1,41 m ²
	Tároló	Linóleum	2,99 m	1,30 m ²
	Mosdó	Mázás kerámia	2,99 m	2,59 m ²
Gyorsétkezde	Vendégtér	Mázás kerámia	3,03 m	18,55 m ²
	Konyha	Mázás kerámia	3,09 m	9,03 m ²
	Raktár	Mázás kerámia	3,03 m	1,37 m ²
Hasznos alapterület összesen				141,18 m²

4. AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Figyelemmel az ingatlan egyediségére, sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, és arra, hogy a kereskedelmi ingatlanok értékebecslése jellemzően hozamelvű értékeléssel történik, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az ingatlan becsült forgalmi értékét kétféle módszerrel is meghatároztuk. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékebecsléssel, valamint nettó hozamainak tőkésítésével.

Mivel a tárgyi ingatlan és az alatta lévő földterület tulajdonosa nem azonos, a tárgyi ingatlan földhasználati joggal rendelkezik az alatta lévő 400/10 hrsz.-ú ingatlantól, ezért a 400/10/A hrsz.-ú ingatlan piaci alapú becsült forgalmi értékének meghatározáshoz első lépésként meghatároztuk a 400/10 és 400/10/A hrsz.-ú ingatlanok együttes értékét, majd azt követően a 400/10 hrsz.-ú ingatlan, mint kivett beépítetlen földterület értékét, melyből meghatározható a földhasználati jog, mint vagyonértékű jog értéke is. A tárgyi ingatlan becsült forgalmi értéke az első lépésben meghatározott becsült forgalmi érték csökkentve a kivett beépítetlen földterület értékével, és növelve a földhasználati jog értékével. Az ingatlanok tulajdoni lapjai szerint a földhasználati jog bizonytalan időre terjedő vagyonértékű jog.

A földhasználati jog, mint vagyonértékű jog értékének meghatározásakor az ide vonatkozó törvényi előírásoknak megfelelően az alábbi jogszabályokat vettük figyelembe:

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72 §-a kimondja, hogy

„(1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - **forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.**

(2) A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.

(3) **A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszöröse.**”

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 ingatlan irodáktól származnak.

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

- Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett, a 2020-ban eladott ingatlanok esetében az eladási ár 10%-al növelt értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.
- Amennyiben az összehasonlításban szereplő ingatlan lakást is magában foglalt, azt az adott ingatlanra vonatkozóan értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe, mivel csökkenti az üzletként hasznosítható, jövedelmezőbb területet.
- Az összehasonlító adatok között az 1. ingatlan és a tárgyi ingatlan fajlagos értéke 30%-ot meghaladóan tér el egymástól. Ez annak köszönhető, hogy a tárgyi ingatlan alaprajzi kialakítása, és fekvése jelentősen kedvezőbb az összehasonlításban szereplő ingatlannál.
- A tárgyi ingatlannak jelentős értéknövelő tényezője az összehasonlításban szereplő ingatlanokhoz képest több üzletet magában foglaló alaprajzi kialakítása, és elhelyezkedési adottságai.
- A kivett beépítetlen földterület becsült értékének meghatározásakor rendezett és közművesített ingatlant vettünk figyelembe.
- A kivett beépítetlen földterület becsült forgalmi értékének meghatározásakor több olyan ingatlant is alkalmaztunk összehasonlító adatként, melyen közel bontandó, de még esetleg felújítható épület is volt, a rendelkezésre álló hasonló fekvésű beépítetlen ingatlanok hiányában. Ezekben az esetekben a felépítményeket mint értékcsökkentő tényezőt vettünk figyelembe, a felépítmény állapotának megfelelően.
- A beépítetlen telek becsült forgalmi értékének meghatározásakor a 3. és 4. számú ingatlan és a tárgyi ingatlan fajlagos értéke jelentős mértékben eltér egymástól. Ennek oka, hogy a kis számú rendelkezésre álló összehasonlító adat miatt az ingatlan környezetében lévő, de lakó ingatlanokat is felhasználtunk, melyek fajlagos árát jelentősen kellett korrigálni.
- A beépítetlen telek becsült forgalmi értékének meghatározásakor jelentős értéknövelő tényező a tárgyi ingatlan elhelyezkedési adottságai.

4.1.1. Felépítmény a földterülettel - 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 Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Alkotmány u.	Szentendre Teátrum u.	Szentendre Fő tér	Szentendre Dumtsa Jenő u.	Szentendre Kossuth Lajos u.
<i>Forrás</i>		Duna House	Tulajdonos	Othon Centrum	Duna House	CEH IngatlanHáz
<i>Forrás időpontja</i>	2021.09.03.	2021.09.09.	2021.09.09.	2021.09.09.	2021.09.09.	2021.09.09.
<i>Építés éve</i>	1970-es évek	1900-as évek első fele	2001 - 2010	1900 körül	1900-as évek első fele	1900-as évek első fele
<i>Hasznos alapt. (m2)</i>	141 m2	130 m2	38 m2	187 m2	245 m2	410 m2
<i>Telek területe (m2)</i>	323 m2	250 m2	38 m2	250 m2	500 m2	700 m2
<i>Építési mód</i>	Acéltartós	Hagyományos	Hagyományos	Hagyományos	Hagyományos	Hagyományos
<i>Üzletkialakítás</i>	Több üzlet	1 üzlet, kis lakás	1 üzlet	3 üzlet, emeleten lakás	Étterem	3 üzlet
<i>Műszaki állapot</i>	Felújítandó	Közepes állapotú	Jó állapotú	Közepes állapotú	Jó állapotú	Közepes állapotú
<i>Közművek</i>	Víz, villany, csatorna. Gáz mellette.	Öszközműves	Öszközműves	Öszközműves	Öszközműves	Öszközműves
<i>Utcai bejárat</i>	több bejárat	1 bejárat	2 bejárat	3 bejárat	2 bejárat	4 bejárat
<i>Utcai kirakat</i>	Körben üvegezett	Van	Van	Van	Van	Van
<i>Környezet</i>	Vásárló központ	Sétáló utca, mellékutca	Sétáló utca, mellékutca	Fő tér, sétáló utca	Sétáló utca	Városközpont
<i>Gyalogos forgalom</i>	Nagy, helyi	Közepes idegenforgalom	Közepes idegenforgalom	Nagy idegenforgalom	Nagy idegenforgalom	Nagy, helyi
<i>Parkolás</i>	Parkoló mellette	Távolabb, fizetős	2 saját, mellette fizetős	Távolabb, fizetős	Távolabb, fizetős	Mellette, fizetős
<i>Ártípus</i>		Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti	Kínálatti
<i>Eladási/Kínálatti ár (Ft)</i>		90.000.000	29.500.000	170 000 000	285.000.000	390.000.000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>		692.308	776.316	909.091	1.163.265	951.220

4.1.2. Felépítmény a földterülettel - Összehasonlító táblázat – A fajlagos alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

A következő táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlan összehasonlítását a kiválasztott ingatlanokkal, módosító tényezők – értékcsökkentő, ill. értéknövelő tényezők - alkalmazásával, a különbözőséget %-os értékben meghatározva. Tartalmazza továbbá a módosító tényezők %-os értékeinek összegéből számított korrekciós tényezővel korrigált 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 Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Alkotmány u.	Szentendre Teátrum u.	Szentendre Fő tér	Szentendre Dumtsa Jenő u.	Szentendre Kossuth Lajos u.
Árkorrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Építés éve	1970-es évek	5%	-5%	5%	5%	5%
Hasznos alapt. (m2)	141 m2		-5%		3%	5%
Telek területe (m2)	323 m2	15%	25%	8%	-12%	-19%
Építési mód	Acéltartós	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Üzletkialakítás	Több üzlet	15%	5%	10%	5%	
Műszaki állapot	Felújítandó	-5%	-10%	-5%	-10%	-5%
Közművek	Víz, villany, csat. Gáz mellette.					
Utcai bejárat	Több bejárat	5%	4%	3%	4%	
Utcai kirakat	Körben üvegezett					
Környezet	Vásárló központ	15%	15%	-5%		10%
Gyalogos forgalom	Nagy, helyi	10%	10%			5%
Parkolás	Parkoló mellette	2%		2%	2%	
Összesen		47%	24%	3%	-18%	-14%
Korrekciós tényező		1,47	1,24	1,03	0,82	0,86
Módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		1.017.693	962.632	936.364	953.877	818.049
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m2)						937.723

4.1.3. Beépítetlen földterület - 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 Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Szerb utca	Szentendre Görög utca	Szentendre Tó mellék u.	Szentendre Örtorony u.	Szentendre Céh utca
<i>Forrás</i>	Megbízó	ECO INVEST	CDC Ingatlan	Tulajdonos	Tulajdonos	CDC I
<i>Forrás időpontja</i>	2021.09.03.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.
<i>Telek területe (m2)</i>	323 m2	300 m2	559 m2	529 m2	606 m2	556 m2
<i>Övezet, beépíthetőség</i>	K-Im/0	Vt/K	Vt/K	Lke/13 30%	Lke/13 30%	Lk/K
<i>Felépítmény</i>	Nincs	98 m2, erősen felújítandó.	250 m2, nagyon rossz állapotú.			237 m2, részben erősen felújítandó.
<i>Állapota</i>	Rendezett	Rendezett	Részben rendezett	Rendezett	Rendezett	Rendezett
<i>Geometriai adottságok</i>	Közel négyzet	„L” alakú	Szabálytalan	Téglalap	Téglalap	Közel téglalap
<i>Domborzat</i>	Sík	Sík	Sík	Enyhén lejtős	Sík	Sík
<i>Közművek</i>	Összközműves	Összközműves	Víz, villany	Összközműves	Összközmű az utcában	Összközmű az utcában
<i>Megközelíthetőség</i>	Tömegközlekedés mellette	Tömegközlekedés távolabb	Tömegközlekedés távolabb	Tömegközlekedés távolabb	Tömegközlekedés közelében	Tömegközlekedés a közelben
<i>Környezet</i>	Vásárló központ	Sétáló utca külső részén	Sétáló utca forgalmas részén	Kertváros	Kertváros	Óváros
<i>Infrastruktúra</i>	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Kiváló	Kiváló
<i>Hasznosíthatóság</i>	Gazdasági	Lakó, gazdasági	Lakó, gazdasági	Lakó	Lakó	Lakó, gazdasági
<i>Gyalogosforgalom</i>	Nagy, helyi	Mérsékelt idegenforgalom	Nagy, idegenforgalom	Kis forgalom	Közepes forgalom	Közepes forgalom
<i>Parkolás</i>	Parkoló mellette	Utcán, parkoló a közelben	Parkoló távolabb	Utcán, mellette	Utcán, mellette	Utcán, mellette
<i>Ártípus</i>		Kínálati	Kínálati	Eladási, 2021	Eladási, 2020	Kínálati
<i>Eladási/Kínálati ár (Ft)</i>		59.000.000	180.000.000	38.000.000	40.000.000	172.900.000
<i>Fajlagos alapár (Ft/m2)</i>		196.667	322.004	71.834	66.007	310.971

4.1.4. Beépítetlen földterület - Összehasonlító táblázat – A fajlagos 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 fajlagos alapárakat, és a vizsgált ingatlan számított fajlagos alapárát is.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Szentendre Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Szerb utca	Szentendre Görög utca	Szentendre Tó mellék u.	Szentendre Őrtorony u.	Szentendre Céh utca
Árkorrekció		-10%	-10%		10%	-10%
Telek területe (m2)	323 m2					
Övezet, beépíthetőség	K-Im/0			20%	20%	
Felépítmény	Nincs	-25%	-12%			-34%
Állapota	Rendezett	2%	2%	2%		
Geometriai adottságok	Közel négyzet	5%	5%			
Domborzat	Sík					
Közművek	Összközműves		3%		5%	
Megközelíthetőség	Tömegközlekedés mellette	5%	5%	5%	5%	2%
Környezet	Vásárló központ	5%	-5%	20%	20%	5%
Infrastruktúra	Kiváló	5%		10%	10%	
Hasznosíthatóság	Gazdasági	-5%	-5%	10%	10%	-5%
Gyalogosforgalom	Nagy, helyi	15%		20%	20%	15%
Parkolás	Parkoló mellette	2%	2%			
Ártípus		-1%	-15%	87%	100%	-27%
Eladási/Kínálati ár (Ft)		0,99	0,85	1,87	2,00	0,73
Fajlagos alapár (Ft/m2)		194.700	273.703	134.330	132.014	227.009
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m2)						192.351

4.1.5. Földhasználati jog értékének meghatározása

Az ingatlan tulajdoni lapja szerint a 400/10/A hrsz.-ú ingatlant illető, és 400/10 hrsz.-ú ingatlant terhelő földhasználati jog időtartama nincs meghatározva, ezért azt bizonytalan időre terjedő vagyoneértékű jognak tekintettük. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72 § 3. pontja értelmében a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egy évi érték ötszöröse.

A 400/10/A hrsz.-ú ingatlant illető földhasználati jog értékének meghatározása	
A beépítetlen földterület fajlagos értéke	192.351 Ft/m ²
A beépítetlen földterület területe	323 m ²
A beépítetlen földterület becsült forgalmi értéke	62.129.373 Ft
A beépítetlen földterület 1 éves értéke	3.106.469 Ft/év
Földhasználati jog értéke (1 évi érték 5-szöröse)	15.532.345 Ft

4.1.6. Piaci összehasonlító adatokon alapuló becsült érték meghatározása

A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke az első lépésben meghatározott felépítmény és földterület becsült forgalmi értéke csökkentve a kivett beépítetlen földterület értékével, és növelve a földhasználati jog, mint vagyoneértékű jog értékével.

A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása	
A felépítmény és földterület együttes fajlagos értéke	937.723 Ft/m ²
Az értékelendő ingatlan hasznos alapterülete	141 m ²
A felépítmény és földterület becsült forgalmi értéke	132.218.943 Ft
A beépítetlen földterület fajlagos értéke	192.351 Ft/m ²
A beépítetlen földterület területe	323 m ²
A beépítetlen földterület becsült forgalmi értéke	62.129.373 Ft
Földhasználati jog értéke	15.532.345 Ft
A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke	85.621.915 Ft
A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan kerekített becsült forgalmi értéke	85.620.000 Ft

A Szentendre, Dunakanyar körút 2. címen található 400/10/A helyrajzi számmal jelzett, „Egyéb épület” megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározás módszerével, kerekítve:

85.620.000 Ft
nyolcvanötmillió hatszázhuszezer Ft.

Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).

4.2. Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

A nettó hozamot az ingatlan bérbeadásából vezetjük le. A vizsgált ingatlan, melyben több üzlethelyiséget alakítottak ki, mindegyiket önálló utcai bejárattal és kirakattal, jelenleg is hasznosított, bérbeadott üzletként.

Az értékelés során a tárgyi ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától. A költségekkel csökkentett bevételből határoztuk meg az ingatlan jelenértékét.

Első lépésben feltérképeztük a vizsgált ingatlan jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díjakat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat a jelenleg kiadásra kínált ingatlanok bérleti díjai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A meghatározott bérleti díj alapján a teljes évi bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert összeget diszkontálva kaptuk meg a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A tárgyi ingatlan környezetének gyalogos forgalma jelentős, szentendrei viszonylatban a legnagyobb, köszönhetően az ingatlan közvetlen közelében lévő HÉV és autóbusz végállomásnak, gépkocsi parkolónak, és az azok közvetlen környezetében lévő ületeknek, szolgáltatóhelyeknek, vásárlóközpontnak. Nem csak Szentendre, de a környező települések (Leányfalu, Tahitótfalu, Dunabogdány, a Szentendrei sziget települései) lakosai is előszeretettel parkolnak le a HÉV és autóbusz végállomásnál lévő P + R jellegű parkolóban, és szállnak át a HÉV-re, vagy autóbuszra. A HÉV és autóbusz végállomás és a gépkocsi parkolók közötti gyalgos útvonal mellett fekszik a tárgyi ingatlan. Ez a jelentős gyalogosforgalom éves szinten is közel állandónak mondható az év teljes időszakában, a munkanapokra vonatkozóan. Kisebb módosító hatása van az iskolai szüneteknek, és az időjárásnak, melyekből az előbbi forgalom csökkentő, az utóbbi pedig inkább forgalom növelő. Ez a gyalogosforgalom összevethető a belváros idegenforgalom okozta gyalogosforgalmával, mely összetétele jelentős mértékben a külföldi turistákra, valamint a belföldi turistaforgalomra is koncentrálódik, mely időszakos, és jelentős mértékben a hétvégekre, és ünnepnapokra koncentrálódik, erősen időjárásfüggően. Ezért állíthatjuk, hogy a belváros legfrekvenciáltabb helyen lévő üzleteinek bérleti díja összehasonlítható a HÉV és autóbuszvégállomás közvetlen közelében elhelyezkedő üzletek bérleti díjával.

A bérleti díj meghatározásakor figyelembe vett, az ingatlan értékét befolyásoló tényezők és feltételezések:

- A bérletre felkínált ingatlanok esetében bérleti díjként a kínálati bérleti díj 5%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.
- A tárgyi ingatlan bérleti díj tartománya hasonló a belvárosi üzletek bérleti díj tartományához.
- Az épületben több üzlet kiadására van lehetőség, mely növeli az ingatlan kihasználtságát.
- Az utcai bejárat és kirakat előnyösebb a belső udvarból nyíló bejáratoknál.

4.2.1. Fajlagos bérleti díj meghatározása

Az alábbi táblázat az összehasonlító adatként kiválasztott, bérbeadásra kínált ingatlanok jellemzőit tartalmazza.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Vasúti villasor elején	Szentendre HÉV végállomás	Szentendre Bogdányi u.	Szentendre Bogdányi u.	Szentendre Bogdányi u.
<i>Forrás</i>		Pilis Ingatlan	Bérlő	Városi Ingatlan	Városi Ingatlan	CasNetWork
<i>Forrás időpontja</i>	2021.09.03.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.	2021.09.10.
<i>Alapterület (m2)</i>	141 m2	24 m2	10 m2	Üzlet: 50 m2 Raktár: 30 m2	Üzlet: 35 m2 Raktár: 25 m2	Üzlet: 40 m2 Udvar: 80 m2
<i>Telek területe (m2)</i>	323 m2	24 m2	20 m2	50 m2	35 m2	120 m2
<i>Építési mód</i>	Acéltartós	Hagyományos	Acéltartós	Hagyományos	Hagyományos	Hagyományos
<i>Üzletkialakítás</i>	Több üzlet	1 üzlet	1 üzlet	1 üzlet	1 üzlet	4 üzlet
<i>Műszaki állapot</i>	Felújítandó	Jó állapotú	Felújítandó	Közepes állapotú	Közepes állapotú	Felújított
<i>Klíma</i>	Részben	Klimatizált	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<i>Közművek</i>	Víz, villany, csatorna.	Víz, villany, csatorna.	Villany	Víz, villany, csatorna.	Víz, villany, csatorna.	Víz, villany, csatorna.
<i>Utcai bejárat</i>	több bejárat	1 bejárat	1 bejárat	1 bejárat	1 bejárat	Belső udvarról
<i>Utcai kirakat</i>	Körben üvegezett	Utcai kirakat	Utcai kirakat	Utcai kirakat	Utcai kirakat	Belső udvarról
<i>Környezet</i>	Vásárló központ	Vásárló központ mellett	Vásárló központ	Sétálóutca	Sétálóutca	Sétálóutca
<i>Gyalogos forgalom</i>	Nagy, helyi	Nagy, helyi	Nagy, helyi	Nagy, idegenforgalom	Nagy, idegenforgalom	Nagy, idegenforgalom
<i>Parkolás</i>	Parkoló mellette	Parkoló mellette	Parkoló mellette	Távolabb, fizetős	Távolabb, fizetős	Távolabb, fizetős
<i>Ártípus</i>		Kínálati	Bérleti díj	Kínálati	Kínálati	Kínálati
<i>Bérleti díj (Ft/hó)</i>		190.000	160.000	650.000	450.000	490.000
<i>Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)</i>		7.917	16.000	10.000	9.474	8.167

4.2.2. Összehasonlító táblázat – A fajlagos bérleti díjak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

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

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
<i>Ingatlan címe</i>	Szentendre Dunakanyar krt. Vásárló központ	Szentendre Vasúti villasor elején	Szentendre HÉV végállomás.	Szentendre Bogdányi u.	Szentendre Bogdányi u.	Szentendre Bogdányi u.
Árkorrekció		-5%		-5%	-5%	-5%
Alapterület (m2)	141 m2	-5%	-10%	-3%	-3%	-2%
Telek területe (m2)	323 m2	5%		5%	5%	
Építési mód	Acéltartós					
Üzletkialakítás	Több üzlet	5%	5%	5%	5%	
Műszaki állapot	Felújítandó	-10%		-5%	-5%	-8%
Klíma	Részben	-2%				
Közművek	Víz, villany, csatorna.					
Utcai bejárat	több bejárat					10%
Utcai kirakat	Körben üvegezett					10%
Környezet	Vásárló központ	5%				
Gyalogos forgalom	Nagy, helyi	5%				
Parkolás	Parkoló mellette			2%	2%	2%
Összesen		-2%	-5%	-1%	-1%	7%
Korrekciós tényező		0,98	0,95	0,99	0,99	1,07
Módosított fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		7.759	15.200	9.900	9.379	8.739
Átlagos módosított fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)						10.195

4.2.3. Az ingatlan becsült forgalmi értéke hozadéki elvű érték meghatározás módszerével

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától. A költségekkel csökkentett bevételből határoztuk meg az ingatlan jelenértéket.

Bérbeadás bevételei:

- A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj a hasonló üzlet/iroda (jelenlegi állapotban) területek esetén **10.195 Ft/m²/hó**.
- A tárgyi ingatlan üzleti hasznosíthatósági szempontból rendkívül kedvező helyen fekszik, jellemző a több éve fennálló bérleti viszony. Azért átlagosan évi 11 havi kihasználtsággal számoltunk melynek megfelelően a kihasználtsági tényezőt 92%-ban állapítottuk meg.

Bérbeadás költségei:

- A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti.
- Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (8%).
- A tulajdonost terheli az épütmény állapotának fenntartása, mely a folyamatos bérbeadhatóságnak biztosításához szükséges, a becsült működési bevétel 5,0 %-ban vettük figyelembe.
- A bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,0 %-ban vettük figyelembe.
- Az ingatlanra fizetendő építményadó mértéke 610 Ft/m²/év.
- A 400/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának fizetett földhasználati díj mértéke 42.500 Ft/hó.
- Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 9,0%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. Mivel számításainkat inflációtól megszűrt adatok alapján végezzük, így a tőkésítési ráta kockázatmentes megtérülésénél az államilag garantált értékpapírok éves hozamát vesszük figyelembe, ezt csökkentve a várható inflációval. Ennek alapján a reálkamatláb 2021-re vonatkozóan (nominál kamatláb - inflációs ráta: 5,0% - 4,6%) 0,4 %.

Tőkésítési ráta meghatározása		
Megnevezés	Optimista	Pesszimista
Kockázatmentes megtérülés	0,40%	0,40%
Kockázati felár	2,50%	5,00%
Likviditási felár	1,50%	4,00%
Adminisztratív költségek	1,50%	1,50%
Összesen	5,90%	10,90%

A fentiek alapján a tőkésítési ráta üzleti típusú ingatlanokra vonatkozó sávja 5,90% és 10,90 % körül mozog. A vizsgált ingatlan adottságai miatt az alacsony kockázati

kategóriába sorolható. Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 9,0%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozadéki érték számítása		
<i>Megnevezés</i>	<i>Fajlagos érték</i>	<i>Összeg</i>
Bevételek		
Bérletileg hasznosítható alapterület (m2)		141 m2
Bérleti díj (Ft/m2/hó)	10.195 Ft/m2/hó	1.437.495 Ft/hó
Kihasználtsági tényező		92%
Figyelembe vehető éves bevétel		15.869.945 Ft
Kiadások		
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel 5%-a	793.497 Ft
Menedzselési költségek	Éves bevétel 8%-a	1.269.596 Ft
Egyéb költségek	Éves bevétel 5%-a	793.497 Ft
Kiadások összesen		2.856.590 Ft
Éves üzemi eredmény		13.013.355 Ft
Tőkésítési ráta		9,0 %
Hozadéki érték (tőkésített érték)		144.592.833 Ft

A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke az ingatlan hozadéki értéke csökkentve a kivett beépítetlen földterület értékével, és növelve a földhasználati szolgalmi jog, mint vagyonértékű jog értékével.

A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása	
Az ingatlan hozadéki értéke	144.592.833 Ft
A beépítetlen földterület becsült forgalmi értéke	62.129.373 Ft
Földhasználati jog értéke	15.532.345 Ft
A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke	97.995.805 Ft
A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan kerekített becsült forgalmi értéke	98.000.000 Ft

A Szentendre, Dunakanyar körút 2. címen található 400/10/A helyrajzi számmal jelzett, „Egyéb épület” megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke hozadék elvű érték meghatározás módszerével, kerekítve:

98.000.000 Ft

kilencvennyolcmillió Ft.

Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).

4.3. A 400/10/A hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kereskedelmi jellegű ingatlanok értékelése jellemzően hozamelvű értékelési módszerrel történik, ezért az így kapott becsült forgalmi értéket nagyobb arányban vettük figyelembe a végleges becsült forgalmi érték meghatározásakor.

<i>Értékbecslés módszere</i>	<i>Becsült forgalmi érték</i>	<i>Figyelembe vett arány</i>	<i>Figyelembe vett érték</i>
Nettó hozam tőkésítésével	98.000.000 Ft	60%	58.800.000 Ft
Piaci összehasonlító adatok alapján	85.620.000 Ft	40%	34.248.000 Ft
Becsült forgalmi érték			93.048.000 Ft
Kerekített becsült forgalmi érték			93.050.000 Ft

Az ingatlan kétféle értékbecslési módszer alapján számított forgalmi értékei nem térnek el jelentősen egymástól. A hozamelvű értékelést alkalmaztuk fő módszerként, melyhez megfelelő mennyiségű és megbízható adatot használtunk fel.

Mindezek eredményeként:

A Szentendre, Dunakanyar körút 2. címen található, 400/10/A hrsz.-ú, „Egyéb épület” megnevezésű ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

93.050.000 Ft

azaz

kilencvenhárommillió ötvenezer Ft.

Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).

5. ZÁRADÉK

- A felépítményes 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-t (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, jóllehet 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 piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló erőn alapul.
- A felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét, és az Általános Forgalmi Adót ott, ahol ezt külön nem említettük.
- 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, 2021 szeptember 12.

Szenei Ferenc
 okl. építőmérnök
 ingatlan értékbecslő
 ingatlankezelő

6. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Épületdiagnosztikai fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részletek
- Térinformatika – Ortofotó
- Közműtérkép
- Alaprajz
- Tulajdoni lapok

Fotók



Vasúti villasor felőli homlokzatok



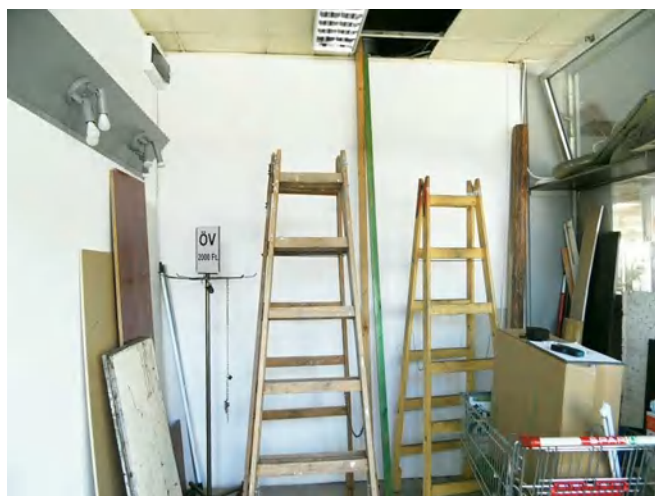
Északkeleti homlokzat



Délkeleti homlokzat



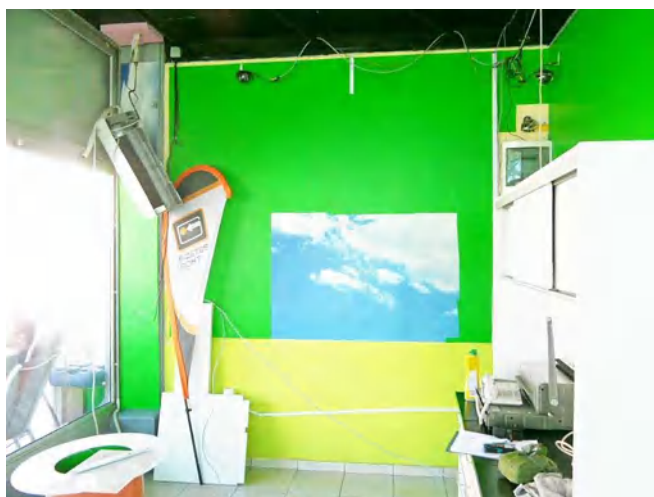
Délkeleti és délnyugati homlokzat



Kulcsmásolás üzlethelyiség



Biobolt



Iratmásolás üzlet



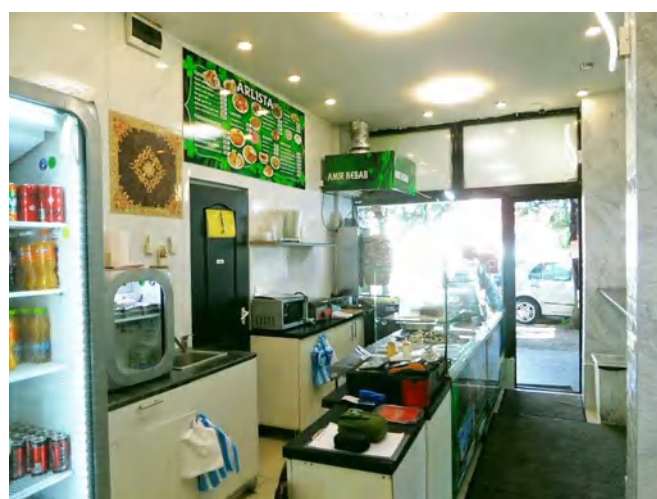
Pékáru üzlet



Valutaváltó



Használt ruha üzlet

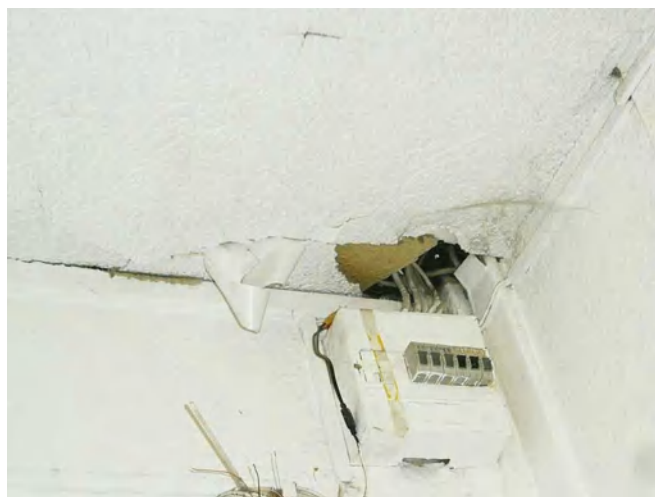


Gyorsétkeзде

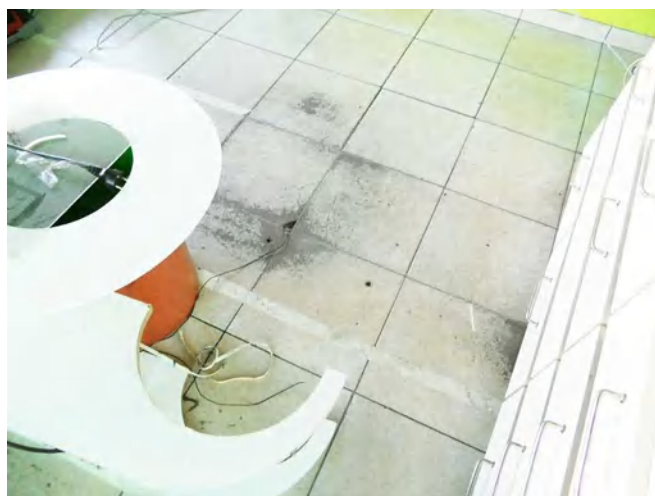
Épületdiagnosztikai fotók



Délnyugati, tűzesetben károsodott előtető javítás közbeni állapotban



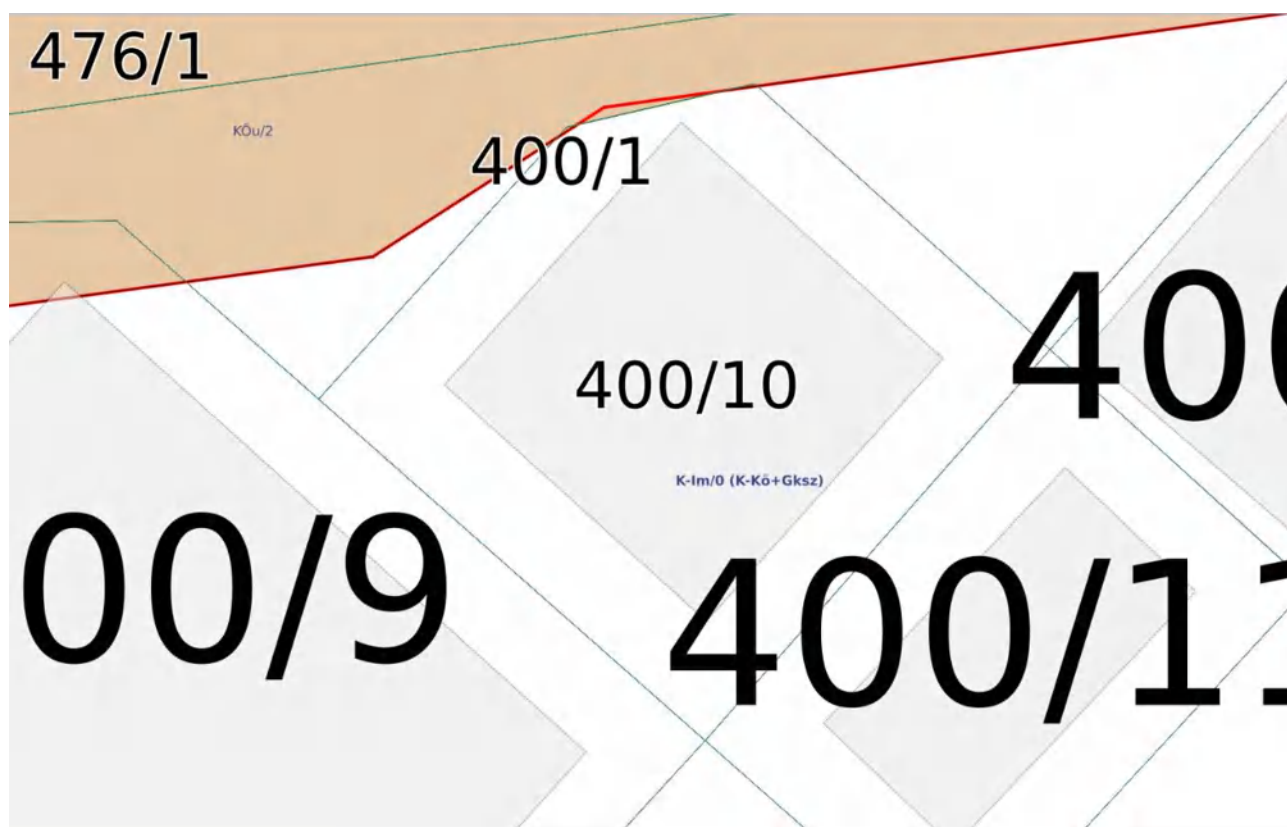
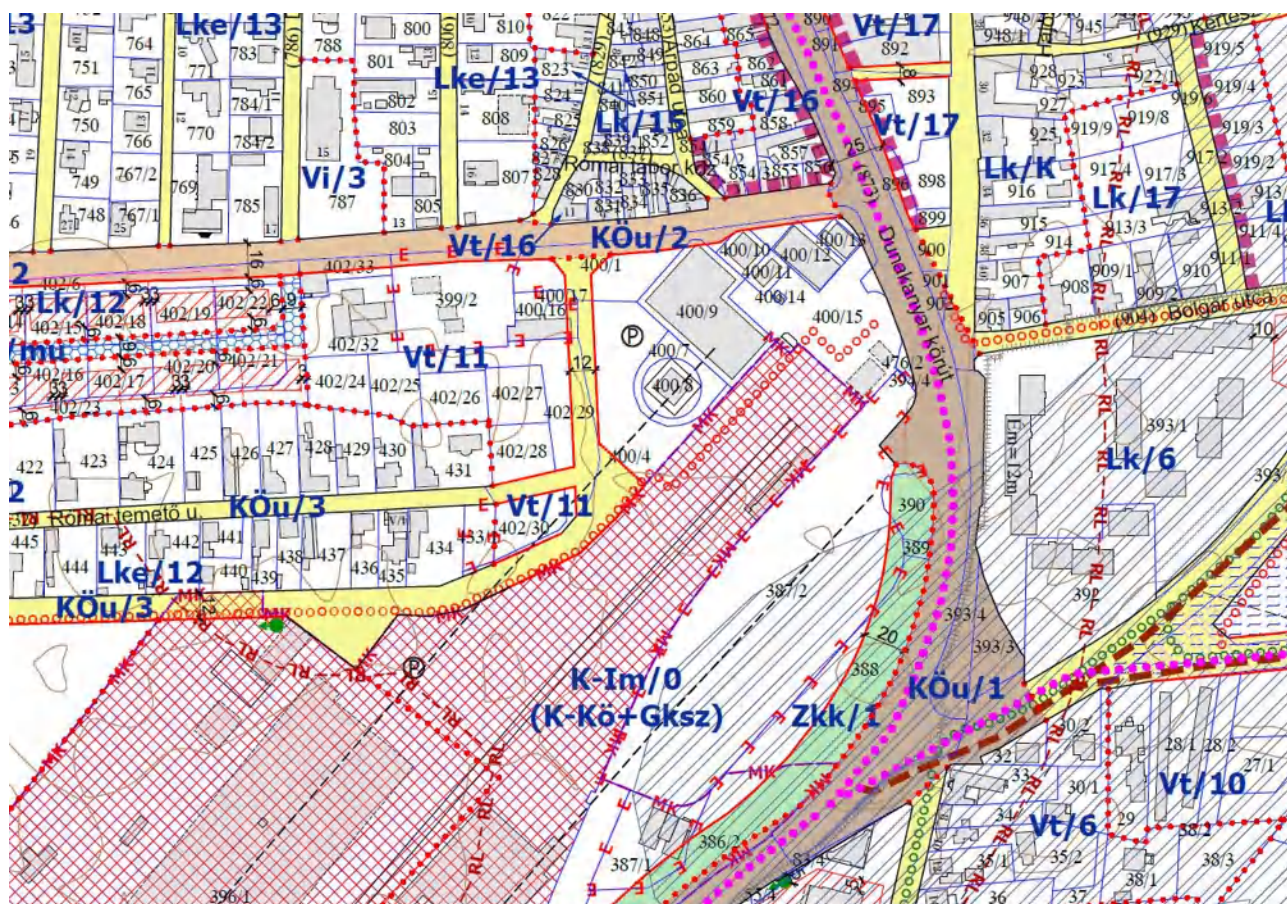
Beázás a használt ruha üzlet helyiségében



Kopott padlóburkolat a használt ruha üzletben

Kopott padlóburkolat az iratmásoló üzletben

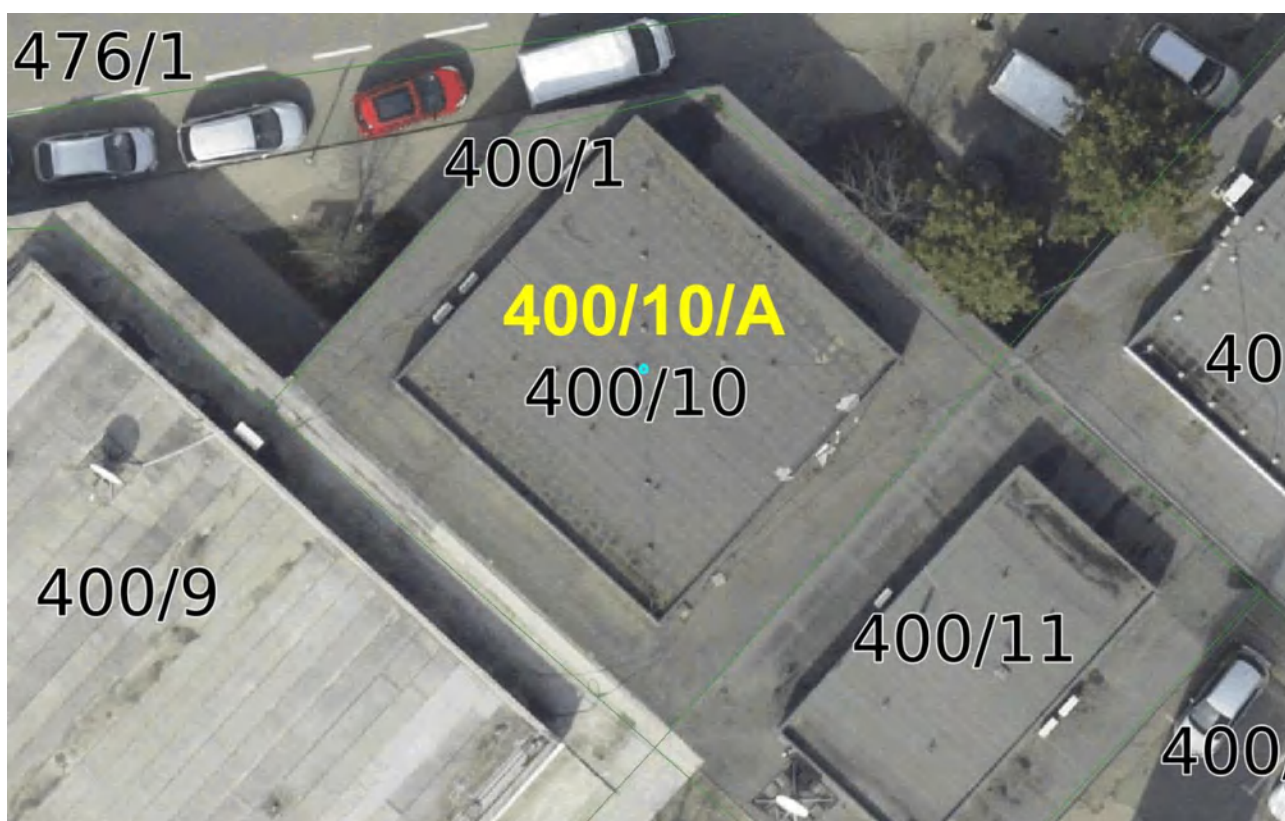
Szabályozási terv részletek



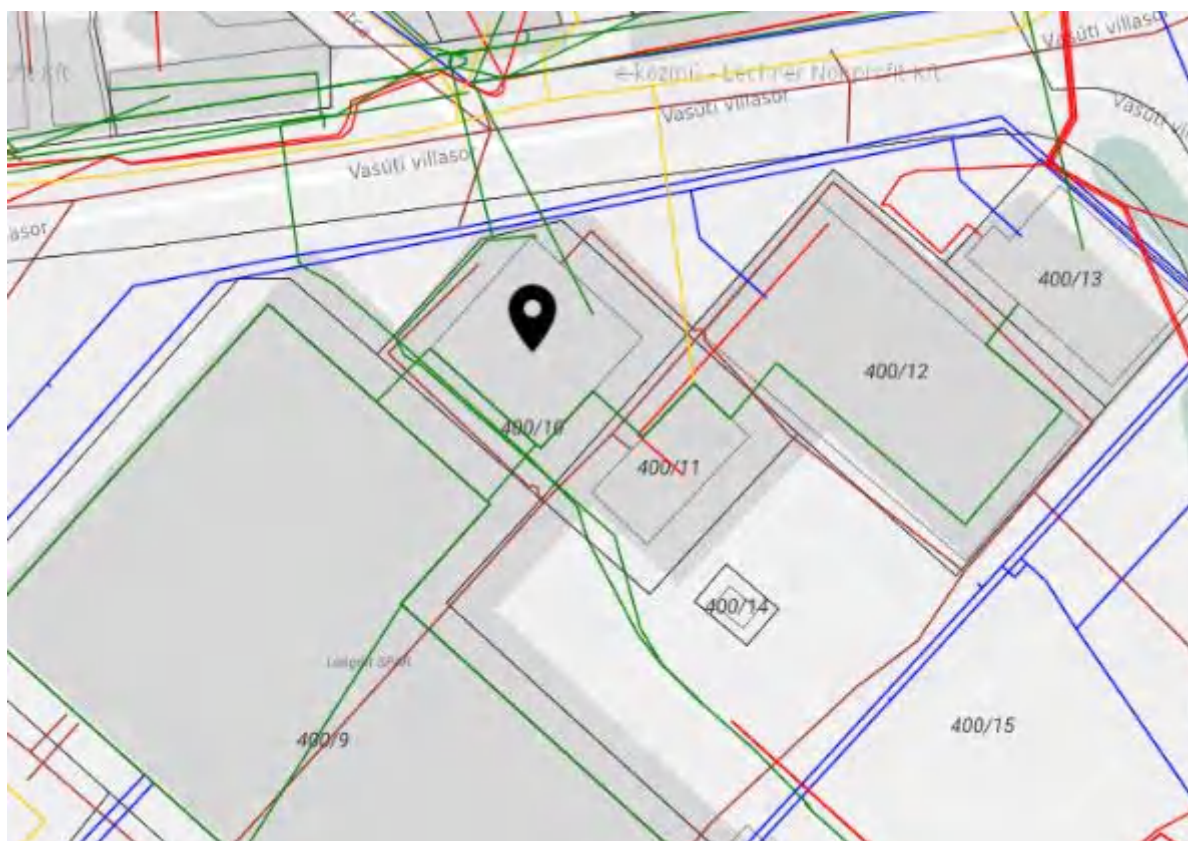
Műholdképek



Térinformatika – Ortofotó



Közműtérkép



Szentendre, Dunakanyar körút 2.
Hrsz.: 400/10/A

Egyéb épület
Hasznos alapterület: 141,18 m²

<div><div>Gyorsétkezdé</div><div>28,95 m2</div><div>Vendégtér</div><div>18,55 m2</div></div>		<div><div>Konyha</div><div>9,03 m2</div></div>		<div><div>Kulcsmásoló</div><div>9,72 m2</div><div>Vendégtér</div><div>9,72 m2</div></div>
<div><div>Raktár</div><div>1,37 m2</div></div>	<div><div>Beépített szekrény</div></div>		<div><div>Beépített szekrény</div></div>	<div><div>Használtruha üzlet</div><div>48,94 m2</div><div>Vendégtér</div><div>43,64 m2</div></div>
		<div><div>Öltöző</div><div>1,41 m2</div></div>	<div><div>Tároló</div><div>1,30 m2</div></div>	<div><div>Biobolt</div><div>16,38 m2</div><div>Vendégtér</div><div>13,68 m2</div></div>
		<div><div>Mosdó</div><div>2,59 m2</div></div>	<div><div>Mosdó</div><div>2,70 m2</div></div>	
<div><div>Valutaváltó</div><div>9,70 m2</div><div>Kiszolgáló</div><div>4,85 m2</div><div>Vendégtér</div><div>9,60 m2</div></div>	<div><div>Pékáru üzlet</div><div>17,89 m2</div><div>Vendégtér</div><div>17,64 m2</div></div>			<div><div>Iratmásolás</div><div>Vendégtér</div><div>9,60 m2</div></div>

Pest Megyei Kormányhivatal

SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S2109/2021

2021.09.08

SZENTENDRE

Belterület 400/10/A helyrajzi szám

2000 SZENTENDRE Dunakanyar körút 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület
m2

tulajdoni forma

egyéb épület

155

társasági

Bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26

2. bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26

Illetti a SZENTENDRE Belterület 400/10 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26

Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41182/1999.08.02

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS BEFEKTETÉSI RT

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 152

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S2112/2021

2021.09.08

SZENTENDRE

Szektor : 53

Belterület 400/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprét

ha m2

adat

kat.jöv

k.fill

Kivett beépített terület

0

323

0.00

2. bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26

Önálló építmény földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 30697/1/1994.01.26

Terheii a SZENTENDRE Belterület 400/10/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30697/1/1994.01.26

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2000 SZENTENDRE Városház tér 3

törzsszám: 15731292

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30697/1/1994.01.26

Önálló szöveges bejegyzés 400/5 hrsz 4606 m2, megosztva: 400/7 hrsz 802 m2, 400/8 hrsz 337 m2, 400/9 hrsz 2173 m2, 400/10 hrsz 323 m2, 400/11 hrsz 214 m2, 400/12 hrsz 541 m2 és 400/13 hrsz 216 m2 nagyságu földrészletekre.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap