



# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

***Ingatlan címe:*** Szentendre belterület, Mandula utca  
***Jellege:*** Kivett közterület  
***Helyrajzi szám:*** 3759/2  
***Készítette:*** Szenei Ferenc  
***Készítés dátuma:*** 2021.04.27.



## ÉRTÉK – TANUSÍTVÁNY

**Az értékelés célja:** A Szentendre belterületén, a Mandula utcában található 3759/2 hrsz.-ú „Kivett közterület” besorolású, 298 m<sup>2</sup> területű ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan értékesítése céljából.

**Az értékelés alkalmazott módszere:**  
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 belterület, Mandula utca  
Helyrajzi száma: 3759/2  
Tulajdonos: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Tulajdonforma: Önkormányzati tulajdon  
Jellege: Kivett közterület  
Területe: 298 m<sup>2</sup>

**Az értékelés fordulónapja:** 2021. április 27.

**Az értékelés hatálya:** 90 nap

A Szentendre belterületén a Mandula utcában fekvő 3759/2 hrsz.-ú „Kivett közterület” besorolású, 298 m<sup>2</sup> területű ingatlan becsült forgalmi értéke - per-, igény- és tehermentesen, az értékelés időpontjában, 2021 április 27.-én

# 6.915.000 Ft

azaz hatmillió kilencszáztizenötezer Ft,  
becsült fajlagos értéke

# 23.201 Ft/m<sup>2</sup>

azaz huszonháromezer kettőszázegy Ft/m<sup>2</sup>.

Szentendre, 2021 április 27.

AZ ÉRTÉKBECSLÉSBEN MEGHATÁROZOTT BECSÜLT  
FORGALMI ÉRTÉKET TOVÁBBÁ IS FENNTARTOM.  
AZ ÉRTÉKBECSLÉS NATÁLYÁT A MAI NAPTÓL GÁRÁNTOTT  
TOVÁBBI ÖD NAPPAL MEGHOSZSABBITOM.  
Szentendre, 2021.11.06.

**Szenei BT.**

2000 Szentendre, Lehel köz 10.  
Adószám: 24615323-1-13  
Dunakanyar Takarékszövetkezet  
Szentendrei Kirendeltsége  
Banksz.: 64700076-10007091



**Szenei Ferenc**  
okl. építőmérnök  
ingatlan értékbecslő  
ingatlankezelő

## Tartalomjegyzék

<b>ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY</b>	4
<b>1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA</b>	4
<b>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</b>	4
2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	4
2.2. Helyszíni szemle és időpontja	4
2.3. Felhasznált dokumentumok	4
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE</b>	5
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	5
3.2. Az ingatlan környezete	5
3.3. Az ingatlan megközelíthetősége	6
3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	7
3.5. Közművel ellátottság	7
3.6. Gazdasági környezet	8
3.7. Az ingatlan leírása	9
3.8. Az ingatlan övezeti besorolása	10
<b>4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA</b>	12
4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	12
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok	14
4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével	15
4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékek meghatározása	16
<b>5. ZÁRADÉK</b>	17
<b>6. MELLÉKLETEK</b>	18
Fotók	19
Műholdképek	20
Szabályozási terv részletek	21
Térinformatika - Ortofoto	22
Tulajdoni lap	23

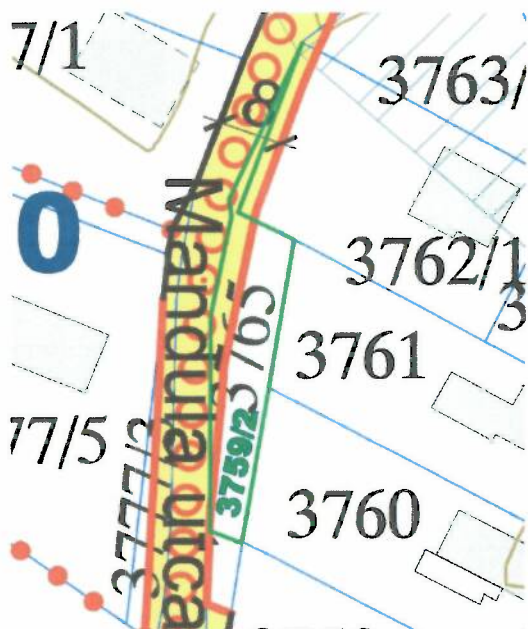
0.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Szentendre belterületén, a Mandula utcában lévő 3759/2 hrsz.-ú, „Kivett közterület” besorolású ingatlan becsült forgalmi értékéről.

### 1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA



Szentendre Város Közös Ökormányzati Hivatalának Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.) a Szentendre belterületén, a Mandula utcában található 3759/2 hrsz.-ú „Kivett közterület” besorolású, 298 m<sup>2</sup> területű, SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában 1/1 tulajdoni hányadban lévő ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan értékesítése céljából.

Az aktuális szabályozási terv szerint tárgyi ingatlant útlejegyzés terheli a Mandula utca jövőben történő, tervezett rendezése, szélesítése miatt. Ezért az ingatlan területe arányaiban jelentősebb mértékben csökkenhet a tulajdoni lapon szereplő területhez képest. Az útlejegyzéssel érintett terület méretének pontos meghatározása jelenleg még nem történt meg, ezért az Értékbecslési szakvéleményben a tulajdoni lap szerinti teljes területtel számoltunk.

### 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

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

- Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

#### 2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az ingatlanok értékelésére szolgáló érték-összehasonlító módszer alkalmazásánál az ingatlanpiacon az értékelendő ingatlan környezetében, a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat, azok eladási árait elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint pl. az elhelyezkedés, az ingatlan mérete, megközelíthetősége és közművel ellátottsága. Az összehasonlításokat olyan körzetekben végezzük, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

#### 2.2. Helyszíni szemle és időpontja

Az értékbecslés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okmányokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2021.04.26.-án. A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanról.

#### 2.3. Felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lap

- Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és Szabályozási Terve (SZT)
- Szentendre város térképe
- Térinformatika - Ortofoto

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap adatai	
Helyrajzi szám	3759/2
Tulajdoni lap kelte	2021.04.26.
Település	Szentendre
Cím	Mandula utca „Címképzés alatt”
Fekvés	Belterület
Megnevezés	Kivett közterület
Telek területe	298 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhek	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgálat, egyéb	Bejegyző határozat: 30576/2/2016.01.13. Vezetékjog VMB-109/2011. engedélyszámú (20183) Szentendre 0.4 kV-os 7. sz. fenálló vezeték javára a vázrajz szerinti 4 m <sup>2</sup> terület nagyságra. Jogsult: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.

#### 3.2. Az ingatlan környezete



Tárgyi ingatlanok 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.

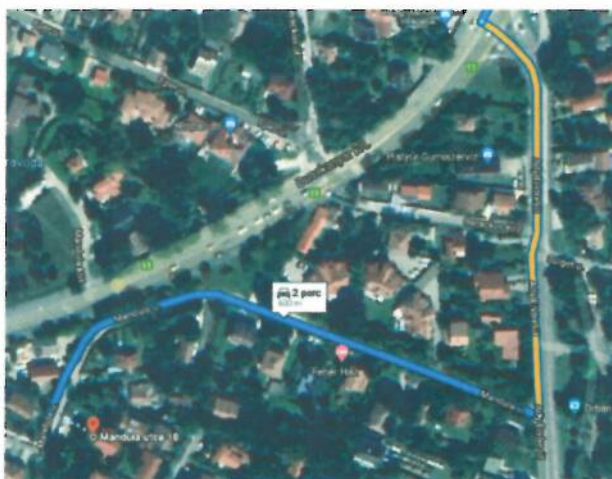


század elején lett lakóterület. E két városrészt Szentendre összes többi területéről elkülöníti az ezek határán haladó 11. számú főút. Szentendréhez néhány kisebb település csatlakozott az évszázadok során, ezek ma Szentendre különböző, hagyományos elnevezéssel bíró városrészei, így például Izbég és 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 2020-ban már meghaladta a 28.000 főt. A lakóövezet terjeszkedése a Szentendrén hagyományos gyümölcsstermesztésnek és kertművelésnek gyakorlatilag véget vetett.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szentendre belvárosa, az ún. Óváros északi szélén, a 11-es számú főút – itt Dunakanyar körút – és a Duna által határolt területen, a Mandula utca nyugati szakasza mellett fekszik, Lke/1 jelű kertvárosias lakóövezetben. Közvetlen környezetében jellemzően régebben épült, de többségében nívósan felújított, 1 vagy 2 szintes családi házak, valamint 1 vagy 2 emeletes társasházak is megtalálhatók, melyek között több új építésű is van. Nem messze, az ingatlantól délkeleti irányban kisebb park közepében helyezkedik el a jól ismert Ábrány villa. Északi – északnyugati oldalról a Mandula utca, a 11-es számú főút, azt követően az alsóbb részén szintén kertvárosias, majd fentebb üdülőövezeti ingatlanokkal beépített Pismány hegy határolja. Keleti délkelti oldalról az Ábrány villát követően a Duna korzó és Ady Endre út, ártéri terület, majd a Duna övezi. Déli irányban az igen kedvelt, történelmi hangulatú és mediterrán jellegű Szamarhegy, majd a városközpont fekszik, keleti oldalán a Bogdányi utcával, Fő térrel, Duna korzóval, és Dumtsa Jenő utcával, melyeken Szentendre turistaforgalmának legnagyobb része bonyolódik. A turistákat vonzó templomokon, múzeumokon, éttermeken, üzleteken, hangulatos utcákon, régi épületeken kívül itt található Szentendre közintézményeinek jelentős része is, a Polgármesteri Hivatal, Szakorvosi rendelőintézet, általános és középiskolák. Tőle nem messze északkeleti irányban terül el a Papsziget, nyaralókkal, nyári nyitvatartással üzemelő meleg vizű stranddal, étteremmel. Gyalogosan is könnyen elérhető távolságra vásárlóközpont, élelmiszer áruház, és autóbuzsmegálló is található, de a közintézmények jelentős része is 1 km-es távolságon belül helyezkedik el.

Tágabb környezetében keletről a Duna, majd a Szentendrei sziget, északról a Tyukosdűlő, Petyina, majd Boldogtanya városrészeit követően Leányfalu fekszik. Nyugati oldalról a 11-es számú főút túlsó oldalán kertvárosias beépítésű lakóövezetek, majd a Szarvas és Pismány hegyen üdülőövezetek, a híres Szentendrei Skanzen, melyek után a Pilis helység húzódik. Délről – délnyugatról a kertvárosias lakóövezetek után, ipari és mezőgazdasági besorolású területeket követően Pomáz, és Budakalász terül el.

### 3.3. Az ingatlan megközelíthetősége



Tárgyi ingatlan a 11-es számú főút közelében helyezkedik el – gépkocsival 600 m -, és legkedvezőbbben a 11-es számú főútból – itt Dunakanyar körút – nyíló Ady Endre út, majd Mandula utca útvonalon érhető el. Az Ady Endre út 2 x 1 forgalmi sávval rendelkező, átlagos minőségű, aszfaltburkolatú út. A Mandula utca a közelmúltban aszfaltburkolattal ellátott megfelelő minőségű, keskeny keskeny, sík, KÖu/3 jelű Közlekedési terület vegyeshasználatú övezetbe sorolt közút, melyen kerékpárút is vezet.

A szentendrei HÉV és autóbusz végállomáshoz közlekedő távolsági és helyi autóbuszjáratokkal is megközelíthető, melyek megállója az ingatlantól 200 m-re található.

### 3.4. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

Az ingatlan közvetlen környezete infrastrukturálisan közepesnél jobban ellátott, gyalogosan elérhető távolságra élelmiszer üzletek, óvoda, autóbuszmegálló, vásárló központ helyezkedik el. A gyakrabban látogatott közintézmények, Szentendre belvárosa, az ingatlantól 1 – 1,5 km távolságra fekszenek.

Infrastrukturális ellátottság	
500 m-es körzetében	Autóbusz megálló
	Vásárló központ
	Élelmiszer áruház
	Óvoda
	Duna Part
1 km-es körzetében	Általános és Középiskolák
	Könyvtár
	Éttermek
	Múzeumok
	Templomok
	Bank
	Benzinkút
1,5 km-es körzetében	Polgármesteri Hivatal
	Rendelő intézet
	Gyógyszertár
	Posta
2,5 km-es körzetében	Vásárló központ
	HÉV és autóbusz állomás
	Fedett Uszoda

### 3.5. Közművel ellátottság

A Mandula utcában valamennyi közmű rendelkezésre áll:

- Elektromos áram
- Vezetékes ivóvíz
- Vezetékes földgáz
- Szenny- és csapadékvíz csatorna

A tárgyi ingatlanra nincsenek közművek bevezetve.

### 3.6. Gazdasági környezet

Rávetették magukat a telekhirdetésekre az építkezést tervezők, de az év első napjaiban berobbanó kereslet szűkös és drága fővárosi kínálattal szembesült, ami az agglomeráción túlra terelheti az építkezőket. Hiánycikké váltak a telkek az ingatlanpiacon, a folyamatosan szűkülő kínálat az árakra is komoly hatást gyakorolt. Budapesten például több mint duplájára nőttek az 1500 négyzetméteres vagy annál kisebb lakóövezeti és külterületi telkek árai. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján arra lehet számítani, hogy a 2021-ben induló 5 százalékos áfához köthető újabb lakásépítési ciklus az előzőhöz hasonlóan berobbantja majd a telekpiacot is. Eerre utaló egyértelmű jelek máris látszanak, 2021 első kilenc napján ugyanis a 2016–2020-asnak több mint a duplájára nőtt az eladó telkek iránti érdeklődések száma. A kínálat viszont csak lassan indul növekedésnek, és egyelőre még nem bővül olyan mértékben, mint például 2017–2018-ban. A legfőbb kérdés az, hogy lesz-e hol megépíteni azokat a lakásokat, amelyekre a lakosságnak igénye van. Szinte biztosra vehető, hogy ha továbbra is szűkös marad a telekkínálat, a kereslet viszont az eddigiekhez hasonló mértékben növekszik, az dráguláshoz vezet.

A magas telekárak szükségszerűen beépülnek az új lakások és házak árába is. Január első heteinek tapasztalata alapján nemcsak a nagyobb beruházók által generált kereslet jelenik a telekpiacra, hanem a kisebb alapterületű telkekre is lecsapnak a saját lakás építését tervező családok. A jövő otthonai szempontjából további kérdésként merül fel, hogy azok hol épüljenek meg. A koronavírus-járvány miatt lakáspiaci dekoncentráció kezdődött, vagyis a nagyvárosokból való kiköltözés korszakát követően egyre többen merészkednek még az agglomerációs határokon túlra is. Ezt az árak közötti elképesztő különbségek is indokolhatják, hiszen amíg például Budapest legdrágább kerületeiben 1,5 millió forint a telkek átlagos kínálati négyzetméterára, addig Békéscsabán, Salgótarjánban, Zalaegerszegen csupán 3-4 ezer forint, ami majdnem négyszázszoros különbség. Az eddigi tapasztalatok szerint az ennél kisebb különbségek is jelentősen hozzájárultak már, hogy a nagyvárosok agglomerációjának népszerűsége tovább növekedett az építkező családok körében. A beruházók és a lakásépítést tervező családok számára a mostani helyzetben nem marad más választás, mint lecsapni a szűkös kínálatban rejlő lehetőségekre, ami további drágulást idézhet elő az építési telkek piacán.

/Világgazdaság, vg.hu/

Szentendrén az ingatlanok iránti kereslet döntő mértékben a Budapestről kiáramló lakosságnak köszönhető. Ez a kereslet a következő évtizedben is várhatóan megmarad, sőt növekedhet is. Kiteljesedik a szuburbanizációs folyamat a lendületes és összetett kiköltözési igények miatt, amit gerjeszt a fővárosi rehabilitáció lassú üteme és a városi stressz. *A kitelepedők egy része minőségi lakáskörülményeket, városi szolgáltatásokkal bíró vonzó vidéki miliőt keres, és ezért a jó környezeti adottságokkal rendelkező térségekben telepszik meg.*



A népesség alakulásának tendenciája Szentendrén  
A prognosztizálható adatok egy visszafogott növekedés mellett mintegy 25-30.000 fős

A.



városhatár körvonalaznak

Szentendre népességének alakulása						
	1990	Változás 1990 – 2000	2000	Változás 2000 – 2010	2010	2019
Népesség (fő)	20.000	+2.500	24.200	+3.000	27.200	28.288

### 3.7. Az ingatlan leírása



Tárgyi ingatlan 298 m<sup>2</sup> területű, tulajdoni lapja szerint „Kivett közterület”. Szabálytalan alakú, észak – dél kiterjedésű földterület, melynek déli része nyújtott szabálytalan ötszög, északi része nagyon keskeny, nyújtott, igen keskeny háromszög alakú. Ötszög alakú részének déli fele rendezetlen, fás - bokros terület, rézsú szerű nyugati oldali lejtéssel. Ezen az oldalon is nyílik egy bejárat a 3760 hrsz.-ú ingatlanra a tárgyi ingatlanon keresztül, mely növényzettel benőtt, valószínűleg nem használt, mivel az ingatlan főbejárata az ingatlan keleti oldalhatáránál lévő Zenta utcára nyílik. A területrész keleti oldalát kerítés határolja.



főbejártát a Zenta utcáról alakították ki.

Az ötszög alakú területrész északi felét, ill. területének jelentős részét a 3761 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozóan kerítették el, és használják. A 3761 hrsz.-ú ingatlant nyugati oldalról határoló kerítés a tárgyi ingatlan nyugati oldalhatáránál, vagy annak közvetlen közelében épült, és a 3761 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozóan használt 2 db fedett szín is részben, vagy teljes egészében a tárgyi ingatlanon valósult meg. A 3761 hrsz.-ú ingatlanra gépkocsi bejárat is nyílik a tárgyi ingatlanon keresztül, bár a szintbeli különbség miatt ezt valószínűleg nem használják, mivel az ingatlan

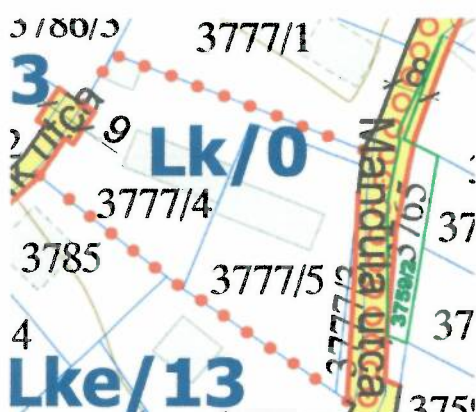
A 3759/2 hrsz.-ú ingatlan északi, túszerűen keskeny része füves terület, melyen keresztül közelíthető meg a 3762/1 hrsz.-ú ingatlan. Ez az ingatlan közterületen keresztül, más irányból nem érhető el.

Domborzatát tekintve, déli harmadától eltekintve – mely nyugati irányban lejtő rézsú – sík terület.

Nyugati oldali keskeny részét útlejegyzés terheli, melynek pontos területét jelenleg még nem határozták meg. Ezzel a területtel az ingatlan területe várhatóan csökkenni fog.

Tárgyi ingatlant 4 m<sup>2</sup> területnagyságon 0,4 kV-os fennálló vezeték javára vezeték szolgalmi jog terheli.

### 3.8. Az ingatlan övezeti besorolása



Tárgyi ingatlan 2 övezetbe tartozik. Keleti oldala, területének közelítően 2/3 része Lke/13 jelű „Kertvárosias lakóterület”-en, nyugati oldala, területének közelítően 1/3 része Köu/3 jelű „Közlekedési terület”-en fekszik.

**Köu/3** közlekedési terület -  
vegyes használatú  
oooo kerékpárút

#### 43. KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

44. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, 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 telekterület 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 városrész 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 helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - a lakórendeltetést nem zavaró kulturális és kézműipari
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - a megengedett rendeltetési egységek számát meg nem haladó vendégszoba számú szálláshely szolgáltató,
  - igazgatási, iroda és
  - zárt térben elhelyezett sport rendeltetésű épület.
- (5) Nem helyezhető el kertvárosias lakóterületen
- közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,
  - szabadtéri sportpályát igénylő sportépítmény,
  - haszonállattartásra alkalmas melléképítmény,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - parkolóház,
  - a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

0.



- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezetében új épület építésének, meglévő épület 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületi bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüemi energiaszolgáltatás,
  - közüemi ivóvíz szolgáltatás,
  - a szennyvízelvezetés és -tisztítás a 28. § (3) - (6) bekezdésében meghatározottak szerint,
  - csapadékvíz elvezetés - OTEK 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 paraméterei a 3. melléklet 4. pontjában szerepelnek.
- (8) Az Lke/2 jelű kertvárosias lakóövezetben az 1000 m<sup>2</sup> 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.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
1	Övezet/ építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Az épület legnagyobb szabványos pontja	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
14	Lke/13	O SZ	720	30	35	50	5,5	8,5	

#### 61. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS, SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

62. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak, a vízi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közterületek, a közutak és magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben magánút csak közúthoz csatlakozhat.
- (3) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
- a telkek biztonságos megközelítése,
  - a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - a közüemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
- (4) Külterületi telkek belterületbe vonása esetén szükséges a telkeket kiszolgáló utak egyidejű közterületi szabályozása, továbbá be kell szerezni az érintett út kezelőjének hozzájárulását a lakott területi forgalomszabályozás egyidejű bevezetéséhez.
- (5) A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak, és a SZT-en az alábbi jelekkel szerepelnek:
- közúti közlekedés övezetei KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3, KÖu/4,
  - külön szintű közúti közlekedési csomópont övezete KÖcs,
  - parkoló övezet KÖp,
  - közlekedési zöld övezet KÖz.

D.



- e) kötőpályás (vasúti) közlekedési övezet KÖk,  
 f) vízi közlekedési övezet (hajóállomás, kikötő) KÖv,  
 g) külterületi kiszolgáló utak színezéssel jelölve
- (6) A KÖu/1, KÖu/2, KÖu/3 és KÖu/4 jelű közúti közlekedési övezetekben:
- a) csak a közlekedési és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető,  
 b) a jelentősebb útszakaszok kialakítása, rekonstrukciós beavatkozása csak KAT alapján történhet, melyhez a városi főépítész támogató szakmai véleményét kell megszerezni,  
 c) a vonatkozó jogszabályokban előírt fakivágási és fátelépítési előírások betartása mellett, az úti menti fasorok és egyéb növényzet telepítését az út kialakításával, vagy rekonstrukciós beavatkozásával egyidejűen kell megvalósítani.
- (7) A KÖu/1 jelű övezeteket az országos közúthálózat elemei képezik.  
 (8) A KÖu/2 jelű övezeteket a helyi gyűjtő utak.  
 (9) A KÖu/3 jelű övezeteket a helyi kiszolgáló utak, kerékpáros utak.

I	A az út megnevezése/kategóriája	B SZT-en övezeti jele	C SZT-en színe	D meglévő/tervezett szabványozási szélesség (m)		E Beépítési lehetőség (%)
				belterületen	külterületen	
30	Tervezett – „K-Ny-összekötő”	KÖu/3	citromsárga	-	16.0	0
31	belterületi kiszolgáló utak			K (min. 6.0)		0
32	jelentősebb mezőgazdasági utak			K (min. 5.0)		0

#### 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Figyelemmel az ingatlan egyediségére, sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító értékelést használtuk.

##### 4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. Az adás-vételekre vonatkozó információk az eladóktól és szentendrei ingatlan irodáktól származnak.

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

- Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.
- Jelentősebb értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe a tárgyi ingatlan rendezetlenségét, és hogy nem rendelkezik bekötött közművekkel.
- További jelentős értékcsökkentő tényező, a tárgyi ingatlan közterület jellege, mely jelentősen korlátozza annak hasznosíthatóságát, mely önálló ingatlanként nem lehetséges. Értékesítésénél kizárólag a szomszédos ingatlanok jöhetnek szóba, melyekhez csatolható a tárgyi ingatlan, figyelembe véve azt, hogy az ingatlan észeki részénél lévő 3762/1 hrsz.-ú ingatlan kizárólag a tárgyi ingatlanon keresztül közelíthető meg.

Q.

- A 3759/2 hrsz.-ú ingatlant elektromos vezetékjog terheli. A vezetékjoggal terhelt területet kis mérete – 4 m<sup>2</sup> – miatt nem vettük figyelembe értékcsökkentő tényezőként.
- Az értékbecslés során tárgyi ingatlant közművek és felépítmények nélküli, rendezetlen területként kezeltük. Nem vettük figyelembe a 3761 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozóan lekerített területrészen lévő felépítményeket, melyek a beton lábazatos fa lécezésű kerítés, bejárat kapu, továbbá 2 fedett szín, mivel ezeket a 3761 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa készítette.
- Az összehasonlító adatok fajlagos értéke és a tárgyi ingatlan becsült fajlagos értéke közötti eltérés aránya több összehasonlító adat esetében meghaladja a 30%-ot. Ez annak köszönhető, hogy ezek az összehasonlító adatok kínálati árral szerepelnek, valamint hogy a tárgyi ingatlan közterület. Hasonló jellegű és adottságú értékesített ill. értékesítendő ingatlan nem található a tárgyi ingatlan környezetében. Így az összehasonlító adatok között szereplő ingatlanok mindegyike azonos vagy szinte azonos övezetben fekvő, de beépítetlen terület. A tárgyi ingatlan jellegéből, besorolásából, adódó eltéréseket értékcsökkentő tényezők alkalmazásával korrigáltuk.

### 4.1.1. Piaci összehasonlító adatok

Az alábbi táblázat a piaci összehasonlító adatként kiválasztott ingatlanok jellemzőit tartalmazza.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Szentendre Mandula utca Hrsz. 3759/2	Szentendre Mandula utca Hrsz. 3749	Szentendre Dunakanyar krt. Hrsz. 3786/3	Szentendre Frangepán utca	Szentendre Szentlászlói út elején	Szentendre Leányka utca
Forrás	Önkormányzat	Önkormányzat	Tulajdonos	Tulajdonos	LHI	Tulajdonos
Forrás időpontja	2021.04.26.	2021.04.27.	2021.02.18.	2021.02.18.	2021.02.18.	2021.02.18.
Térülete (m <sup>2</sup> )	298 m <sup>2</sup>	1.412 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	1.515 m <sup>2</sup>	722 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	Lke/13, Kbú/3	Lke/13 30%	Lke/13 30%	Lke/13 30%	Lke/13 30%	Lke/9 30%
Állapota	Rendezetlen	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Részben rendezett	Rendezett
Geometria adottságok	Szabálytalan, nyújtott	Szabálytalan	Trapéz alakú	Közel téglalap	Közel négyzet, nyeles telek.	Közel téglalap
Lejtés viszonyok	Sík	50%-ban lejtős	Közel sík	Lejtős	Közepesen lejtős	Enyhén lejtős
Panoráma	Nem panorámás	Nem panorámás	Nem panorámás	Részben panorámás	Panorámás	Panorámás
Fekvés	Észak - Dél	Délnyugat	Délnyugat	Délnyugat	Délnyugat	Délnyugat
Megközelítés	Aszfaltozott úton	Aszfaltozott úton. Szomszédos ingatlanon át.	Aszfaltozott úton, bejárás csak gyalogosan	Aszfaltozott úton	Aszfaltozott úton	Aszfaltozott úton
Környezet	Rendezett	Rendezett	Rendezett	Rendezett	Rendezett	Rendezett
Infrastruktúra	Közpesnél jobb	Közepesenél jobb	Közepesenél jobb	Közepes	Jó	Közepes alatt
Közműellátottság	Víz, villany, gáz, csatorna az utcában.	Csak a szomszédos ingatlanon keresztül.	Víz, csatorna, villany, gáz az utcában.	Víz, villany, gáz. Csatorna az utcában.	Víz, villany, gáz, csatorna az utcában.	Összközműves
Ártípus		Eladási 2200	Eladási 2021	Kínálati	Kínálati	Kínálati
Eladási/Kínálati ár (Ft)		25.697.000	16.000.000	39.500.000	59.000.000	30.900.000
Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		18.199	26.316	54.861	38.944	42.798



#### 4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

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

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Szentendre Mandula utca Hrsz. 3759/2	Szentendre Mandula utca Hrsz. 3749	Szentendre Dunakanyar kt. Hrsz. 3786/3	Szentendre Frangepán utca	Szentendre Szentlászlói út elején	Szentendre Leányka utca
Árkorrekció						
Területe (m <sup>2</sup> )	298 m <sup>2</sup>	5%	2%	-10%	-10%	-10%
Övezeti besorolás	Lke/13, Kbú/3	-20%	-20%	3%	5%	3%
Állapota	Rendezetlen	-3%	-3%	-20%	-20%	-20%
Geometria i adottságok	Szabálytalan, nyújtott	-5%	-10%	-3%	-3%	-5%
Lejtés viszonyok	Sík	2%	-2%	-10%	-5%	-10%
Panoráma	Nem panorámas			5%	-5%	-2%
Fekvés	Észak - Dél			-3%	-5%	-5%
Megközelítés	Aszfaltozott úton	10%	5%			
Környezet	Rendezett					
Infrastruktúra	Közpesnél jobb			5%	-5%	10%
Közműellátottság	Víz, villany, gáz, csatorna az utcában.	5%		-4%	-2%	-5%
Összesen		-6%	-28%	-37%	-45%	-44%
Korrekciós tényező		0,94	0,72	0,63	0,55	0,56
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		17.107	18.948	34.562	21.419	23.967
Átlagos korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )						23.201

#### 4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékek meghatározása

A 3759/2 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke	
Az értékelendő ingatlan fajlagos értéke	23.201 Ft/m <sup>2</sup>
Az értékelendő ingatlan területe	298 m <sup>2</sup>
Az ingatlan becsült forgalmi értéke	6.913.898 Ft
<b>Az ingatlan kerekített becsült forgalmi érte</b>	<b>6.915.000 Ft</b>

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Szentendre belterületén a Mandula utcában lévő 3759/2 hrsz.-ú, „Kivett közterület” besorolású, 298 m<sup>2</sup> területű ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**6.915.000 Ft**

azaz hatmillió kilencszáztizenötezer Ft,  
becsült fajlagos értéke

**23.201 Ft/m<sup>2</sup>**

azaz huszonháromezer kettőszázegy Ft/m<sup>2</sup>.

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

Q.

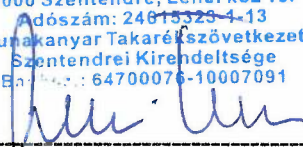
## 5. ZÁRADÉK

- A ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000 (VIII. 29.) PM rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az értékbecsülésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).
- Nem folytatottunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen zálogjog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- Az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő követelések, jogok és kötelezettségek feltárása nem feladata az értékbecsülésnek.
- Azokért a jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, melyek olyan tényből, adatból adódnak, melyek szemrevételezéssel nem voltak megállapíthatók, és adatszolgáltatásként sem kaptunk meg, jölehet az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak.
- Az értékbecsülésben 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.
- 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 értékbecsüléshez szükséges hatósági engedélyekkel, képzettséggel és végzettséggel rendelkezik.
- Az értékelés érvényessége 90 nap.

Szentendre, 2021 április 27.

**Szenei BT.**

2000 Szentendre, Lehel köz 10.  
Adószám: 24815329-13  
Dunakanyar Takarékszövetkezet  
Szentendrei Kirendeltsége  
Belföldi számla: 64700076-10007091



**Szenei Ferenc**  
okl. építőmérnök  
ingatlan értékbecslő  
ingatlankezelő



## 6. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részletek
- Térinformatika - Ortofotó
- Tulajdoni lap

## Fotók



Északi, 3762/1 hrsz.-ú ingatlan melletti rész



Középső, 3761 hrsz.-ú ingatlan melletti rész



3761 hrsz.-ú ingatlan bejárata a tárgyi ingatlanon



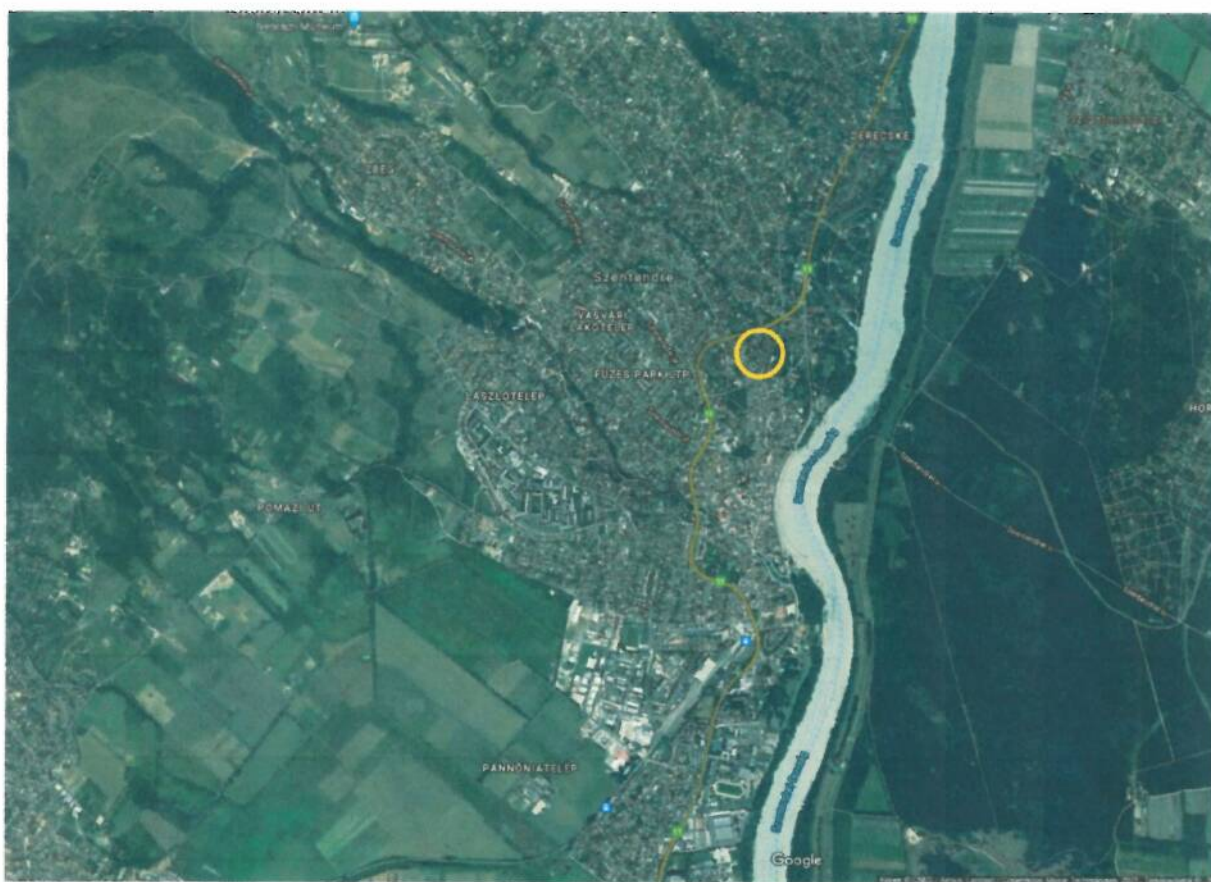
3761 hrsz.-ú ingatlan kerítése a tárgyi ingatlanon



Az ingatlan déli, 3760 hrsz.-ú ingatlan melletti része



## Műholdképek







## Térinformatika – Ortofotó



Q.



Pest Megyei Köormányhivatal

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23530/2021

2021.04.26

SZENTENDRE

Szektor : 53

Belterület 3759/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alorshály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett közterület

0

298

0.00

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30576/2/2016.01.13

eredeti határozat: 34195/1992.04.28

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 34195/1992.04.28

jogállás: tulajdonos

név: SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2000 SZENTENDRE Városház tér 3

törzsszám: 15731292

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30576/2/2016.01.13

eredeti határozat: 39923/2011.07.22

Vezetékjog

VMB-109/2011. engedély számú (20183) Szentendre 0.3 kV-os 7. sz. fennálló vezeték javára a  
vázrajz szerinti 4; m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804993

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30576/2/2016.01.13

Önálló szöveges bejegyzés a 3759 hrsz-ú 675 m2 nagyságú, 3765 hrsz-ú 444 m2 nagyságú, 3766/1  
hrsz-ú 1060 m2 nagyságú ingatlan lejegyezve, 3759/1 hrsz-ú 741 m2 nagyságú, 3759/2 hrsz-ú 298  
m2 nagyságú, 3759/3 hrsz-ú 77 m2 nagyságú, 3759/4 hrsz-ú 1065 m2 nagyságú ingatlan kialakítva,  
a 3759/A/1 hrsz- ingatlan helyrajzi száma 3759/1/A1 hrsz-re, a 3759/A/2 hrsz-ú ingatlan  
helyrajzi száma 3759/1/A/2 hrsz-re változott.

TULAJDONI LAP VÉGE