

Valentin Antalné
Valentin Antalné

Építésmérnök és

Ingatlan-értékbecslő

2000 Szentendre Fulco

deák utca 16/a

névjegyzékszám:396/2000

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu Csend utca 11 szám 129 Hrsz.



Szentendre 2025. 02. 12.

TARTALOM JEGYZÉK

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

- MEGBÍZÓ
- MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJ
- INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATAI
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- INFRASTRUKTÚRA
- INGATLAN LEÍRÁSA
- ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE
- SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- FOTÓK JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL

Vue!

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ
TÁBLÁZAT

2016 Leányfalu, Csend utca 11. szám, 129 Hrsz. ingatlan

ingatlan címe	javasolt vételi ár
2016 Leányfalu Csend utca 11 szám, Hrsz.129 ingatlan	11 950 000 Ft

A FENTI JAVASOLT VÉTELÁR A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT,
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Valentin Antal

Szentendre 2025. 02. 12.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

MEGBÍZÓ: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata képviselőjében

Adorján András polgármester

cím: 2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126 szám.

telefon: 06 26 580-152

e-mail: polgarmester @ leanyfalu.hu

továbbiakban Megbízó megkeresése útján kaptam meg a megbízást.

MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA:

A megbízó 2016 Leányfalu Csend utca 11 szám
129 hrsz-ú ingatlan valós szabadpiaci forgalmi értékét
kívánja megtudni, eladás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:

2025 . 01. 28. 14 órakor volt.

Helyszínen jelen van: nyilatkozattétel kapcsolattartás a
Megbízó részéről: Borosné Dobai Tímea 2016 Leányfalu
Mátyás királyút 36/a szám alatti lakos,
Leányfalu Nagyközség Önkormányzat képviselőjében,
valamint

Valentin Antalné 2000 Szentendre Fulco deák utca 16/a
szám alatti vállalkozó építészmérnök és ingatlan-
értékbecslő, mint Megbízott.



INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Pest Vármegyei Kormányhivatal szerint, 2016 Leányfalu Csend utca 11 sz. 129 hrsz ingatlan, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan , felülvizsgálat alatt van.

Területe: 576 nm

Művelési ág: kivett hétvégi ház udvar

Tulajdonos: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126

1/1 arányban

Terhelés: A tulajdoni lapon III. rész bejegyzést nem tartalmaz, széljegy bejegyzés nincs.

INGATLAN ISMERTETÉSE

Leányfalu, Pest megyében, Dunakanyarban helyezkedik el, Budapesttől 27 km-re. A 11-es úton Szentendre szomszédságában a Határcsárda vonalától az északi részen Tahitótfalu határáig terjed . Keleti oldalán Duna, míg nyugati oldalán Pilisi hegység határolja. A vizsgált telek a 11-es útról a 28-as km után balra hegyfelőli oldalon a Csend utcában található . Itt meredek lépcsőn közelíthető meg autóval nem érhető el. Van egy másik út ami szintén a 11-es útról balra helyezkedik el ez a Tavasz utca. Az utca végéig aszfaltos úton közlekedünk , majd balra

Vue'

kanyarodva földúton Tökösmező útra érkezünk, ebből nyílik a Csend utca. A Csend utca 15-ös számig lehet autóval behajtani, onnan kb. 50 m-re van a 11-es számú ingatlan . A terület meredek csak gyalog lehet közlekedni ,lépcsőn. A telek megközelítése mind a két irányból meredek lépcsőn lehetséges. Az ingatlan részben drótfonatos kerítéssel ellátott , utcafront és belső terület elgazosodott, vadon nőtt növényzet, bokrok, kiszáradt fák borítják. Az ingatlanon LADA típusú fa szerkezetű, beton tuskókon álló nyaraló épület látható , mely régóta használaton kívül van . Az ingatlan mellett jobbról balról szintén elburjázott gondozatlan , magára hagyott terület határolja. A lépcső alsó és felső induló és érkező részén sík területen családi házak épültek és állandó lakók lakják, gondozzák a környezetüket.

A szabályozási tervek szerint ez a terület Lke-Ü1 övezetbe tartozik, 15% beépíthető családi házzal, szintterületi mutató 0,25 terepszínt alatti beépítés 20%.

INFRASTRUKTÚRA

Az értékelésre bocsájtott területen vízóraakna van, vízóra le van szerelve.

A ház oldalán villanyóra szekrény található, de villany ki van kötve.

Az ingatlan előtt csatorna vezeték húzódik, melyre szennyvíz köthető.

Az utcában víz, villany, csatorna van.

Közlekedés autóval, távolsági busszal, könnyen megoldható, pár percre buszmegálló /Tavaszi utcai /. Szentendre, Budapest, valamint Tahitótfalu



Dunabogdány, Visegrád, Esztergom könnyen elérhető.

A 11- es útról indul Szentendrére volán busz, mely 20 percre van a
hévállomásig, Budapest 60 perc alatt érhető el. Leányfalun autóval
szinte minden elérhető pár perc alatt (közért, strand, orvosi rendelő,
gyógyszertár, iskola, óvoda, stb.)

A területen lévő épület elbontását javaslom, mivel nem gazdaságos
a felújítása, állandó tartózkodásra nem alkalmas.

INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlanon lévő hétvégi ház 1975-ben épült, beton tuskókra állítva,
LADA típusú nyaraló. A helyszíni szemle során megállapítható, hogy az
épület gazdátlan, nincs gondozva az idő hatásainak kitett felületek elkorhadtak,
nyílászáró szerkezetek nem biztonságosak szétesnek , fa eldeformálódott.

AZ ÉPÜLET BONTÁSRA ITÉLT!

A telek keleti fekvésű, meredek domboldalban fekszik. Korábban víz , villany, a
telken üzemelt, de jelenleg vízóra és villanyóra nincs, ki van kötve .

Az épület kb. 20 éve nincs használva, karbantartva .

A növényzet mindent benőtt, megközelítése nehéz , mivel csak meredek hosszú
lépcsőn lehet elérni. Autóval nem lehet közelébe behajtani.

Építkezés a domboldal meredeksége miatt nehéz és költséges , sok emberi kézi
erőt igényel , munkagépekkel nem közelíthető meg.

Jelenlegi nyaraló elbontása, elszállítása, valamint a telek kitisztítása, szintén
költséges, emberi erővel sík területre szállítása konténerbe rakása .

Vme!

Összegezve: - bontandó épület
közművek visszakötése
terület tisztítás
kerítés javítás

Üres telekre Lke- ü1 övezeti besorolással új családi ház építhető, utcából csatorna beköthető.

ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

Piaci érték: azt az árat jelenti, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetét
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történt
- átlagostól eltérő speciális vevői külön ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.

Ucc

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

TELEK TERÜLETE 576 NM

Sorszám	Helyszín	ing.com azonosító	telek nm	piaci ár millió Ft	fajlagos piaci ár Ft/nm
1.	Leányfalu Tökösmező	lakóövezeti telek	1082	24,9	23 013
2.	Leányfalu hegyoldal lakóövezeti telek	34304493	1 499	14,9	9 939
3.	Leányfalu hegyoldal lakóövezeti telek	33822874	630	21,9	34 762
4.	Leányfalu Fácán utca, lakóöv. telek	33589666	1 100	29,9	27 182
5.	Leányfalu Móricz Zsigmond út lakóöv. telek	28211501	11 155	159	14 253

ÁTLAGÁR : 21 830 Ft / nm

Valentin Antal!

Telekérték megállapítás 576 nm x 21 830 Ft/ nm = 12 574 080 Ft

12 574 080 Ft ~ 12 574 000 Ft

A felhasznált adatok forrása, kínálati ár, ingatlan comon meghirdetett
szerződések alapján

Tényező	érték %
- épület bontása szállítással terület 115 nm)	3%
- telek tisztítása	2%

Teljes korrekció mértéke 5 %


KORREKCIÓS ÁTLAGÁR: 628 700 Ft/ nm

TELEKÉRTÉK: 12 574 080 Ft - 628 700 Ft = 11 945 380 Ft ~ 11 950 000 Ft

A TELEK PIACI ÉRTÉKE 11 950 000 Ft azaz tizenegymillió-
kilencszázötvenezerforint

A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Szentendre 2025. 02. 12.


Valentin Antalné
névjegyzékszám 396/2000

Szakértői Nyilatkozat

Valentin Antalné kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Szentendre, 2025.02.12.


Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő
névjegyzékszám: 396/2000

MELLÉKLETEK

Pest Vármegyei Köormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3953/2025

2025.01.28

LEÁNYFALU

Szektor: 53

Belterület 129 helyrajzi szám

2016 LEÁNYFALU Csend utca 11. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett hétvégi ház, udvar	0	576	0.00	
-----------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 42419/2005.10.04

Védőterület

Hidrogeológiai "A" védő övezet.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35040/2016.03.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2016 LEÁNYFALU Móricz Zs. út 126.

törzsszám: 15393702

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

Pest Vármegyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.28 14:06:19

Helyrajzi szám: LEÁNYFALU belterület 129

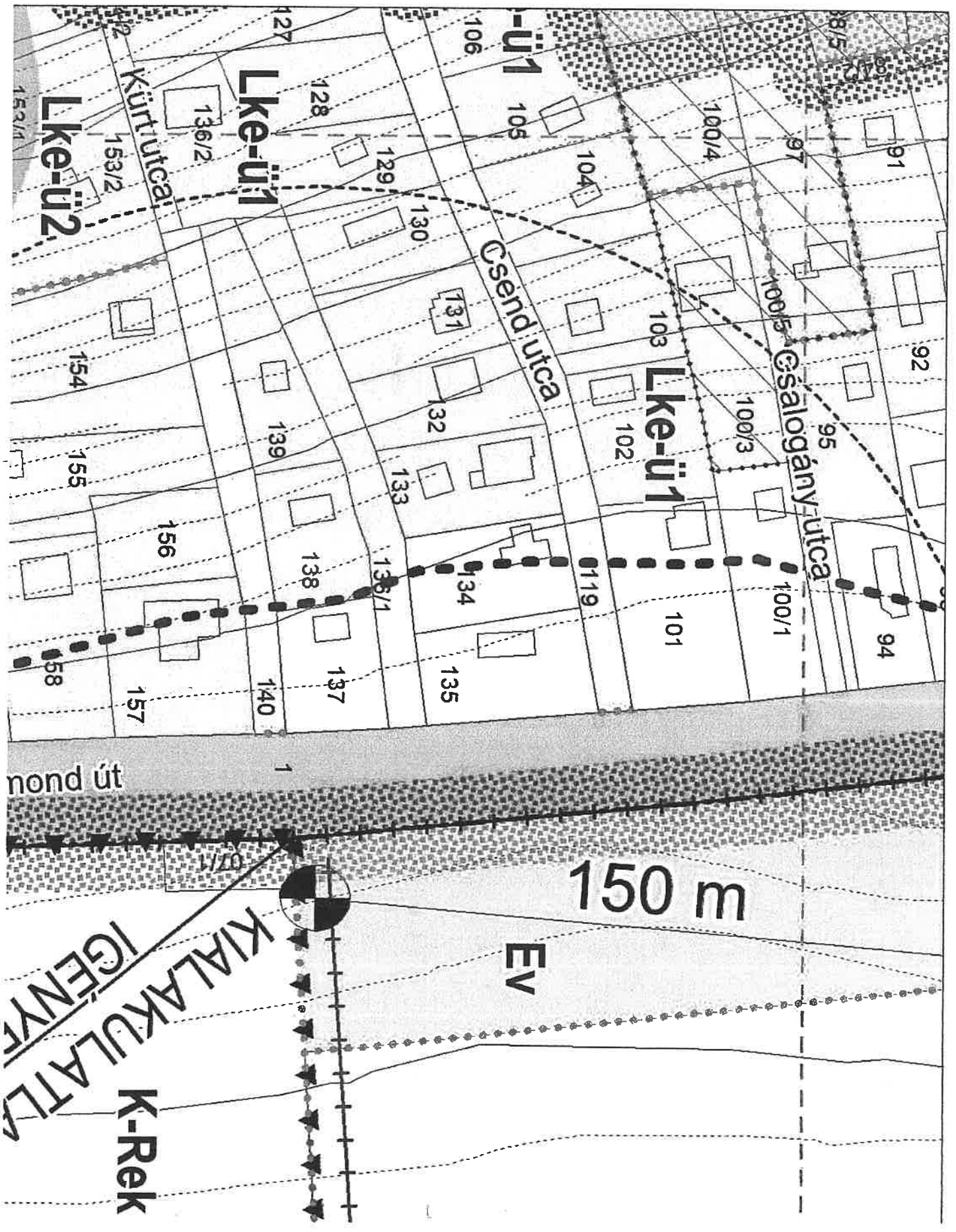
Megrendelés szám: 7/145/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 30246090002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Lke-ü2

Lke-ü1

-ü1

Lke-ü1

Kürtútca

Csénd utca

Csalogány utca

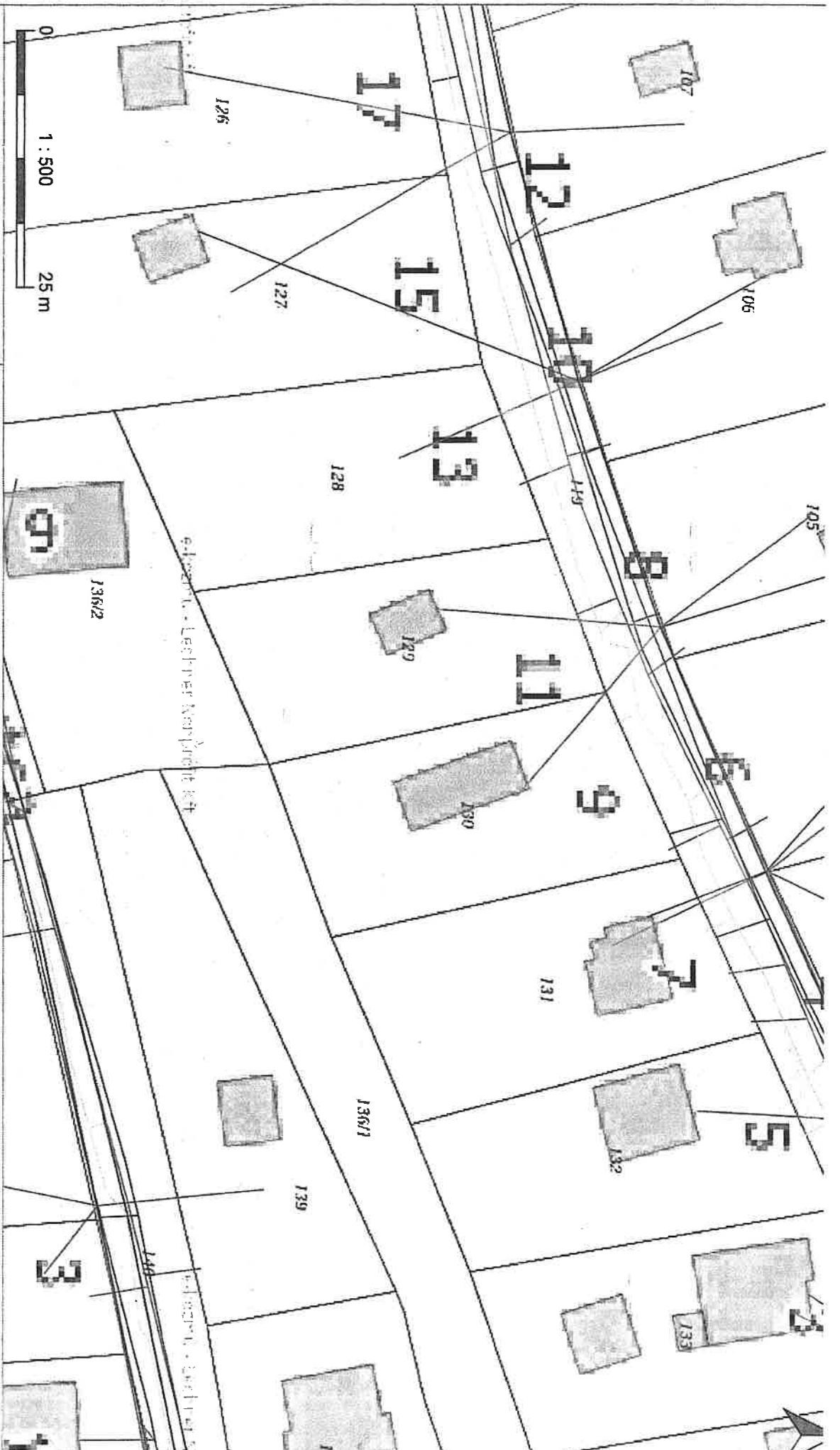
nond út

150 m

EV

KIALAKULTÁSI
IGÉNY

K-Rek

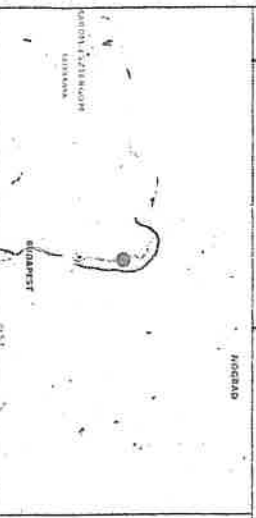


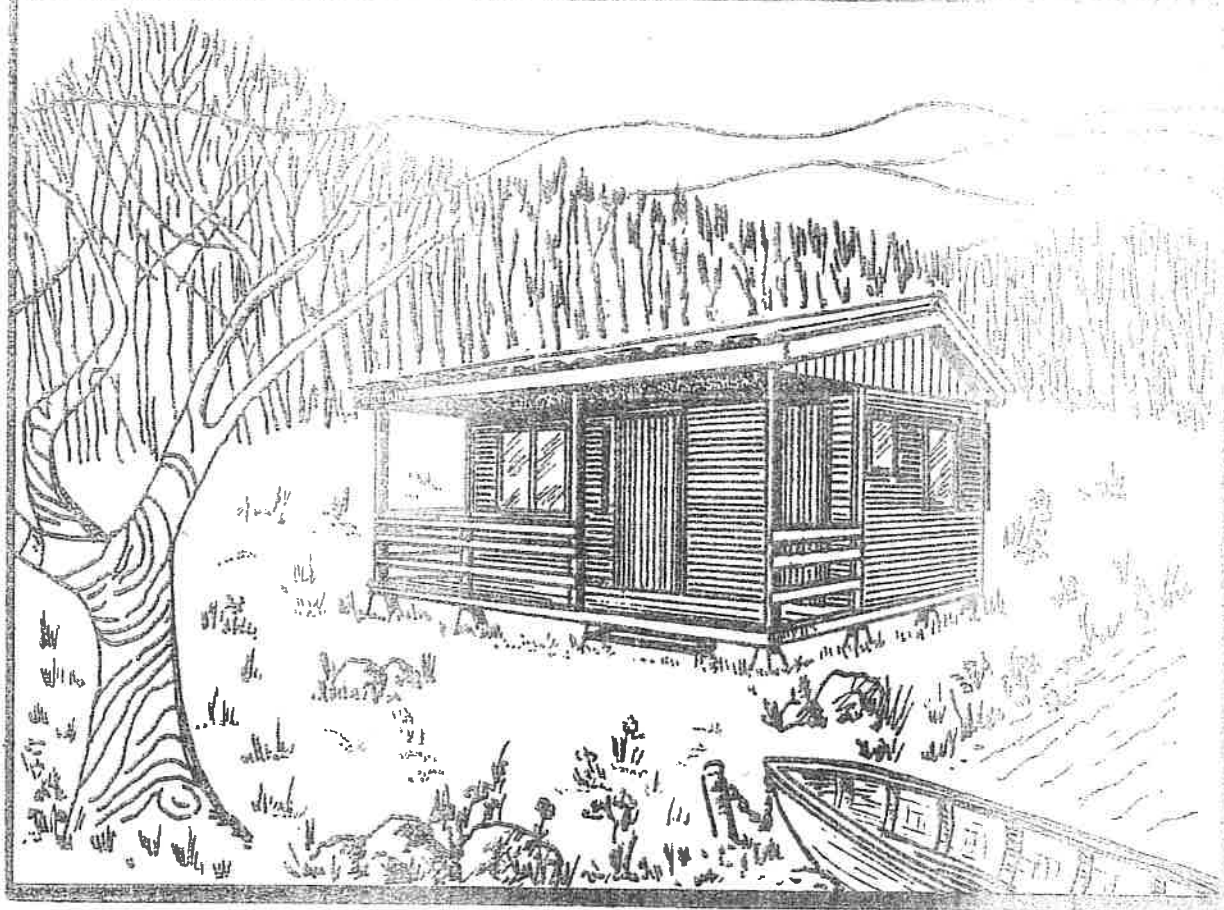
Térkép

E - K Ö Z M Ű

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 28.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés





L A D A

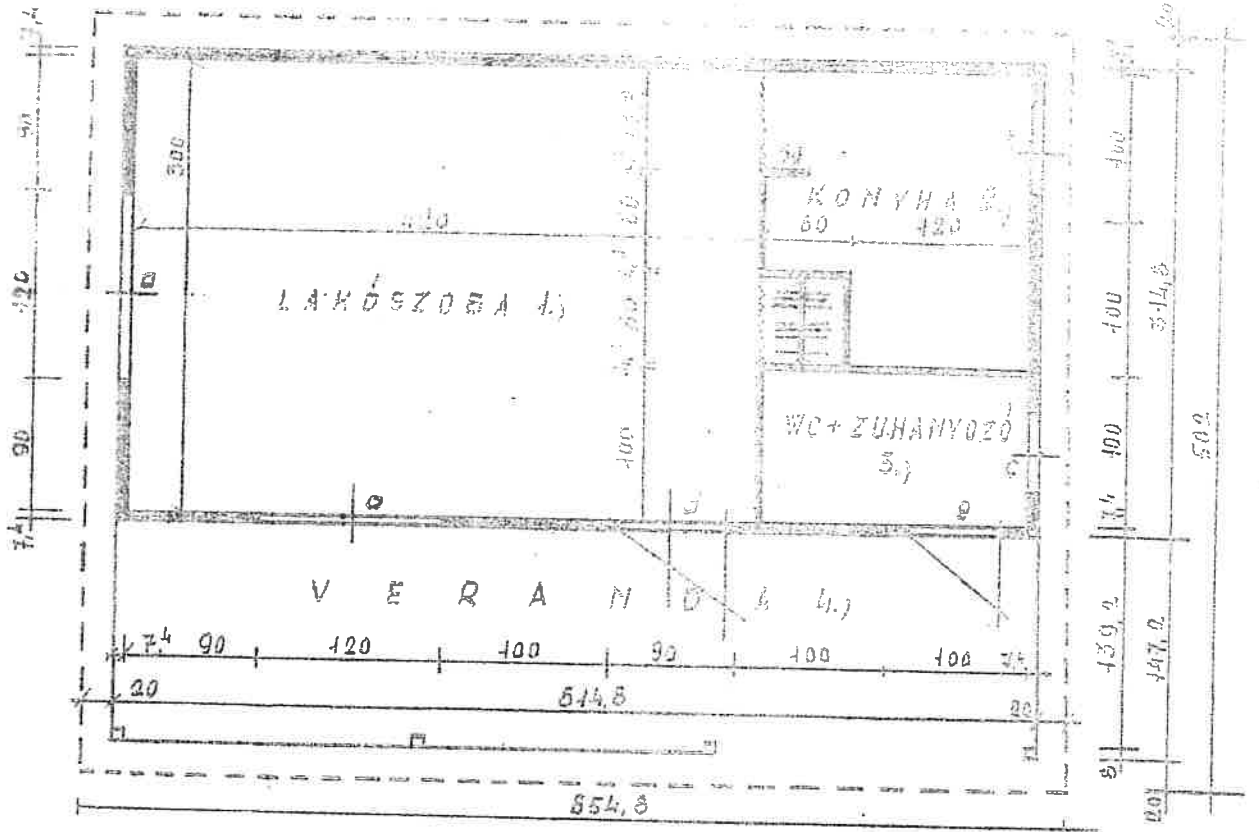
H É T V É G I H Á Z

GYÁRTJA: ZÁPADOČESKÉ DŘEVAŘSKÉ ZÁVODY,
 n. p. MARIANSKÉ LÁZNE - ČSSR.

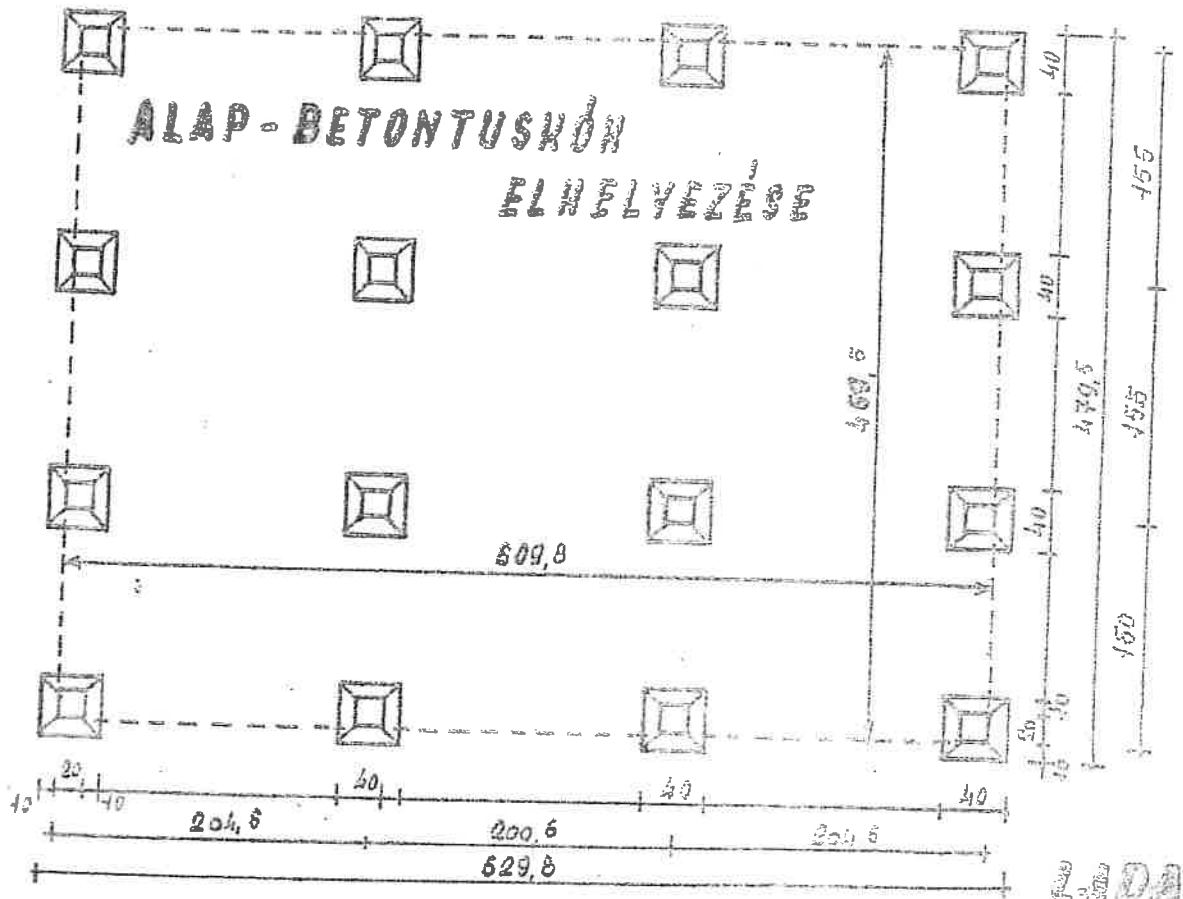
FORGALOMBA HOZZA:
BUDAPESTI TŰZÉP. VÁLLALAT

1988
 5

ALAPRAJZ M 1:80



JEL	MEGNEVEZÉS	m ²	JEL	MEGNEVEZÉS	méret	db
1.	LAKÓSZOBA	12,60	a.	ABLAK	120/100	2
2.	KONYHA	3,60	b.	"	80/100	1
3.	WC+ZUHANYOZÓ	1,80	c.	"	80/80	1
4.	VERANDA	9,00	d.	AJTÓ	80/197	1
			e.	"	80/197	1



Lke-ü1 és Lke-ü2

Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezetek előírásai

51.§

- (1) Az Lke-ü1 és az Lke-ü2 építési övezetek területe elsősorban lakó és üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke-ü1 építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy az 1600 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken,
 - c) három a 4000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az Lke-ü2 építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (4) Az Lke-ü1 és az Lke-ü2 építési övezetekben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) üdülő,az Lke-ü1 építési övezetben továbbá
 - e) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - f) az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken sport,
 - g) a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken
 - ga) szállás jellegű,
 - gb) vendéglátórendeltetést tartalmazhat.
- (5) Az Lke-ü1 építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) egyéb tároló épülethelyezhető el.
- (6) Az Lke-ü2 építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (7) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a 23.§ (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó, a 35.§ (2)-ben foglalt esetek kivételével.
- (9) Az Lke-ü1 építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén
 - a) a 800 m² feletti telekterület 75%-ban,
 - b) a 2000 m² feletti telekterület 50%-banvehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (10) Az Lke-ü2 építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén a 800 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (11) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza, az 50.§ (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.

	A			B	C	D	
1	6. számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-ü1	Lke-ü2	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4			területe		m ²	800	800
5		legkisebb kialakítható	szélessége		m	20	20
6			mélysége		m	30	30
7		számításba vehető	területe		m ²	korlátozott	korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	15
9			szintterületi mutatója		m ² /m ²	0,25	0,2
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	20
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60	60
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY megengedett méretei			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5	4,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5	5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	180
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület		
21		ha a telekterület	< 1600 m ² (Lke-ü1)	< 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	1	1
22			≥ 1600 m ² (Lke-ü1)	≥ 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	2	2
23			≥ 4000 m ² (Lke-ü1)		db épület	3	
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
25		lakások száma			db lakás		
26		ha a telekterület	< 1600 m ²	< 2000 m ² (Lke-ü2)	db lakás	1	1
27			≥ 1600 m ²	≥ 2000 m ² (Lke-ü2)	db lakás	2	2
28			≥ 4000 m ²		db lakás	3	
29		szállás jellegű rendeltetés					
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		nem létesíthető
31		ha a telekterület	< 2000 m ²		db szoba	nem létesíthető	-
32			< 4000 m ²		db szoba	6	-
33			≥ 4000 m ²		db szoba	12	-
34		kereskedelmi rendeltetés					
35		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	50	-
36		4.3. kiszolgáló épület megengedett					
37		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló	-
38		o száma			db épület	1	-
39		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	-
40	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
41		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	5
42			hátsókert		m	6	6
43			oldalkert		m	5	5



