

Valentin Antalné

Valentin Antalné
Építésmérnök és
Ingatlan-értékbecslő
2000 Szentendre Fulco
deák utca 16/a
névjegyzékszám:396/2000

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu, Panoráma Köz közterület 1179 hrsz.

(zsákutca)



Szentendre 2026.01.12

TARTALOM JEGYZÉK

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

- MEGBÍZÓ
- MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA
- INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATAI
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- INFRASTRUKTÚRA
- INGATLAN LEÍRÁSA
- ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI
- SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

MELLÉKLETEK

- MEGRENDELÉS
- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- KÖZMŰTÉRKÉP
- TERÜLETRŐL FOTÓK
- FOTÓK JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ
TÁBLÁZAT

2016 Leányfalu, Panoráma Köz, közterület. 1179 hrsz.
(zsákutca)

Ingatlan címe	Javasolt vételi ár
2016 Leányfalu, Panoráma Köz, közterület. 1179 hrsz. (zsákutca)	1.140.000-Ft

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

Szentendre 2026.01.12.

Valentin Antal

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

MEGBÍZÓ: Leányfalu nagyközség Önkormányzata

cím: 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

adószám: 15731003-2-13

Továbbiakban Megbízó megkeresése útján kaptam meg a megbízást.

MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA:

A megbízó 2016 Leányfalu 1179 hrsz., Panoráma Köz közterület (zsákutca) ÉRTÉKBECSLÉSÉT kívánja megtudni, eladás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:

2026.01.03.

Helyszínen volt Valentin Antalné 2000 Szentendre Fulco deák utca 16/a

szám alatti vállalkozó építészmérnök és ingatlan-

értékbecslő, mint Megbízott.

A MEGBÍZÓ RÉSZÉRŐL NEM VOLT SZÜKSÉG A MEGJELENÉSRE.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Pest Vármegyei Kormányhivatal szerint 2025.12.16-án kivett tulajdoni lap alapján 2016 Leányfalu, Panoráma köz, közterület 1179. hrsz. (zsákutca) szám alatti ingatlan, felülvizsgálat alatt áll.

Területe: 126 nm

Művelési ág: kivett közterület (zsákutca)

Tulajdonos: Nagyközségi Önkormányzat Lányfalu 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126. 1/1 arányban

Terhelés: NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

INGATLAN ISMERTETÉSE:

Leányfalu a Dunakanyarban, Szentendre város után a Határcsárdától a Tahitótfaluig húzódik a 11-es út vonalán. Keletre Duna, nyugatra Pilisi hegység öleli át a területet.

A 11-es főúttól, a Gyulai Pál útra kanyarodunk, majd jobbra Pándl utca irányában fordulunk, mely a hegy irányába vezető Panoráma utcába halad tovább. A Panoráma utca elején balra kanyarodva Panoráma Köz megnevezésű utcához értünk.

A Panoráma Köz megnevezésű utca meredek, lépcsővel kialakított, így autóval nem járható, csak gyalogos megközelítés lehetséges az ott lakó tulajdonosoknak. Gépkocsik parkolása a Panoráma utca szélén lehetséges. A Panoráma Köz terület 126 m², melynek az értékbecslését kell meghatározni!
Ez a terület LKe-Sz övezetbe tartozik, de nem beépíthető.

Működés a közüzemig tartó területen

INFRASTRUKTÚRA

A vizsgált Panoráma Köz, hírközlési, vízellátási hálózattal ellátott terület, valamint az út elején a 1180 helyrajzi számú területig a villanybekötés megtörtént.

Gáz, csatorna és elektromos áram kiépítése nincs megoldva.

Közüzemig tartó terület!
Közüzemig tartó terület!

Hulladék szállítása a Panoráma utcán történik.

A Panoráma Közig aszfaltos úton közlekedhetünk. A centrumban, mely kb. 800m-re található, közért, gyógyszertár, orvosi rendelő, uszoda, buszmegálló, iskola, óvoda, stb. megközelíthető.

A 11-es útról Volánbusszal 15 perc alatt Szentendre elérhető. Budapestre közvetlen járatok is indulnak.

INGATLAN LEÍRÁSA

Panoráma köz jelenleg zsákutcaként használható. Területe 126m², a meredeksége miatt 47 lépcsőfok és pihenők beépítésével közelíthető meg két ingatlan, mely 1178 és 1181 hrsz-on találhatóak. Ezen a közúton a köz elején van kiépítve a 1180 hrsz-u terület bejárata is.

Autók a Panoráma utcában parkolnak. A Panoráma Köz szélessége 2,80m jobbról – balról a telkek kerítése épült meg. Drótfonatos kerítés tövében növényzet van, mely nyáron a telkekre a betekintést megnehezíti. A közút bal oldalán elektromos vezeték van felerősítve a kerítésre, azon lámpák világítanak, a felső lakó házáig. Ennek kialakítása és működtetése házipraktikával van megoldva, nem az MVM működteti.

A közút alatt vízvezeték húzódik, valamint hírközlésű hálózat felvezetése megtörtént.

A Panoráma Köz lépcsői betonból készültek kb 1m szélességben a fellépők 15-16cm magasak a lépcső belépői kb 30-33 cm.

A lépcsők között szakaszonkénti pihenőket alakítottak ki.

Ue

A lépcsők az eredeti állapotukból kimozdultak, korláttal nem rendelkeznek.

Felújítása szükségessé vált.

A terület ~~LKE-Sz~~ övezetbe tartozik, de beépítése nem lehetséges.

Panoráma Köz közútként van nyilvántartva, a tulajdonos feladata a karbantartás, világítás biztosítása, szükség esetén tisztán tartása. A balesetmentes használat érdekében korlát megépítése fontos feladat lenne.

ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

KÖZTERÜLET ÉRTÉKBECSLÉSE

A közterület értékbecslése speciális módszertant igényel, mivel ezek az ingatlanok piaci értelemben gyakran forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek.

Az értékbecslés fő módszerei:

- Piaci összehasonlító módszer:

Elsősorban akkor alkalmazható, ha a közterület telekalakítás vagy adásvétel tárgyát képezi.

Ilyenkor a környező, hasonló adottságú (építési vagy egyéb) telkek árából indulnak ki, korrekciós tényezők alkalmazásával.

- *ve nem egyáltalán lehet*
Költségalapú módszer:
Azt vizsgálja, mennyibe kerülne az adott közterület (burkolatok, zöldfelületek, megvilágítási közterületek) jelenlegi állapotban történő újraépítése.
Gyakran alkalmazzák vagyontárgyak nyilvántartásba vételéhez.
- *ve nem egyáltalán lehet*
Haszonszámítási módszer:
Akkor releváns, ha a terület rendszeres bevételt termel (pl. bérbeadás, parkolási díjak, reklámfelületek)

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Sorszám	Helyszín	Ingtatlan.com azonosító szám	Telek nm	Piaci ár millió ft.	Fajlagos piaci ár Ft/nm
1	Leányfalu Eper utca 7. Nyeles telek víz, villany van, csatorna, gáz nincs	35157439	1020	32 Ft	31.372 Ft
2	Leányfalu Őz utca, minden közmű az utcán van	34141948	674	25 Ft	37.091 Ft
3	Leányfalu Híd utca 15. üdülőövezet Meredek telek, víz van, villany az utcában, gáz, csatorna nincs	34818151	1526	18 Ft	11.795 Ft
4	Leányfalu Szendrey Júlia utca lakóövezeti telek, minden közmű az utcában van	33779377	833	27 Ft	32.432 Ft
5	Leányfalu Pest megye LKe-Ü1 övezet, víz a telken, villany, gáz, csatorna az utcában	35108471	946	36,5 Ft	38.580 Ft

Átlagár: 30.254,-Ft/nm

A felhasznált adatok forrása, kínálati ár, ingatlan.com - on meghirdetett szerződések alapján.

KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

Tényező	érték %
- nem építési telek, nem beépíthető terület	- 50%
- meredek út, autóval nem megközelíthető	- 10%
- közös tulajdon kialakítása a 1178 és 1181 hrsz-ú telkek megközelítésére szolgáló gyalog út	- 10%

Teljes korrekció mértéke

- 70%

A telek átlagár 30.254,-Ft – 70% =

30.254,-Ft-21.178,-Ft=9.076,-Ft/nm

A telek területe 126nm * 9.076,-Ft/nm: 1.143.576,-Ft ~ 1.140.000,-Ft

A telek piaci értékét 1.140.000,-Ft azaz egymillió-egyszáznegyvenezer forintban határoztam meg.

A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Szentendre 2026.01.12.

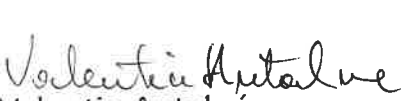

Valentin Antalné

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, 2026. 01. 12.


Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő

névjegyzékszám: 396/2000

MELLÉKLET



Leányfalu Nagyközség Önkormányzata
POLGÁRMESTER

2016 Leányfalu, Móricz Zs. u. 126.
Telefon: 26/580-152; Fax:26/383-363

LF/761-1/2025

Valentin Antalné

Építészmérnök és Ingatlan-értékbecslő

Fulco deák utca 16/A

Szentendre

2000

Megrendelés

Tisztelt Valentin Antalné!

Előzetes árajánlatában foglaltaknak megfelelően ezúton megrendeljük a **2016 Leányfalu, 1179 helyrajzi számú közterület értékbecslését.**

A fenti munka ára: 50 000 Ft, alanyi adómentes (bruttó).

Teljesítési határidő: 2026 január 22. napja.

Fizetési feltételek: banki átutalással az OTP Banknál vezetett 11742087-15393702 számú bankszámlánkról.

Számlázási adatok: **Leányfalu Nagyközség Önkormányzata**
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.
Adószám: 15731003-2-13

Leányfalu, 2025. december 15.

Kérjük megrendelésünk szíves visszaigazolását, üdvözlettel:

Adorján András
polgármester





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 11.
Magyarország Pest 2000 Szentendre,
Dunakanyar körút 1

Tulajdonilap-másolat
(teljes,ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251216/8885
2025.12.16

Oldal 1/1

Leányfalu
Belterület, 1179 helyrajzi szám

2016 LEÁNYFALU, PANORÁMA KÖZ . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Leányfalu, Belterület, 1179

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
122/1995.04.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	126	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39183/1994.10.31

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 39183/1994.10.31
Név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU
Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 126.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.12.17 11:08:24

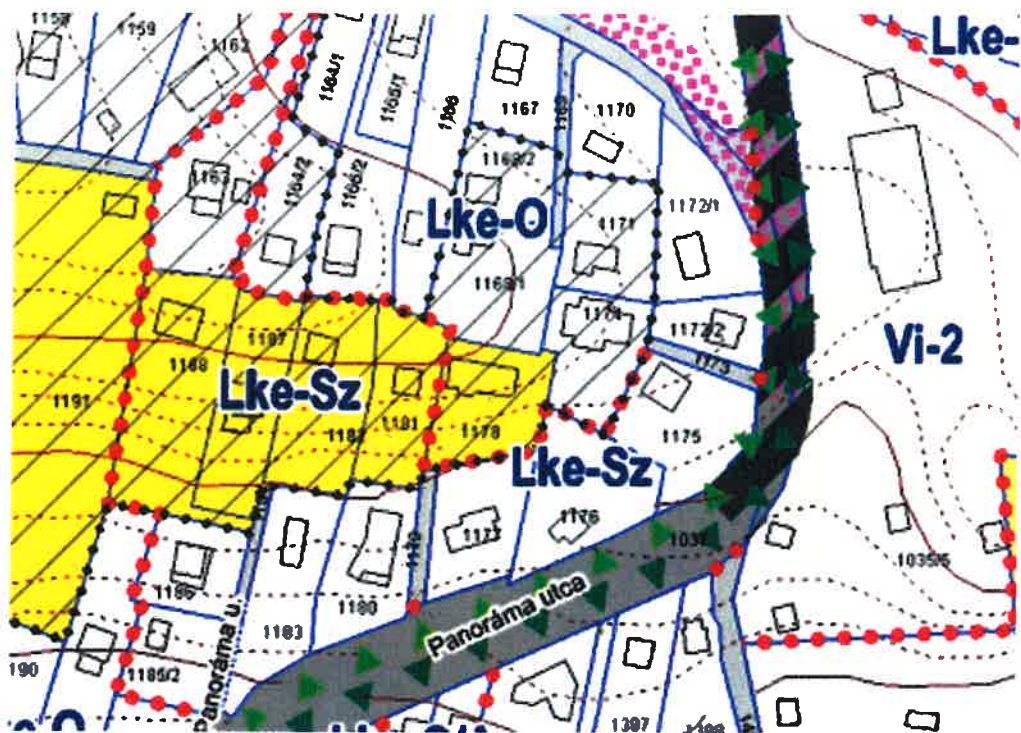
Helyrajzi szám: LEÁNYFALU belterület 1179

Megrendelés szám: 1785556/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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



nagyvízi meder ele



Vízműkút 10 méteres védőidommal



Meglévő szennyvízátelő 150 méteres védőtávolsága

Egyéb tájékoztató elemek



Főforgalmi út, gyűjtőtű (Kö-U1, Kö-U2)



Kiemelt jelentőségű lakóutca, kiszolgáló utca (övezetbe nem sorolt)



Magánút

Közlekedés céljára fenntartott terület

E-KÖZMŰ Lakosság

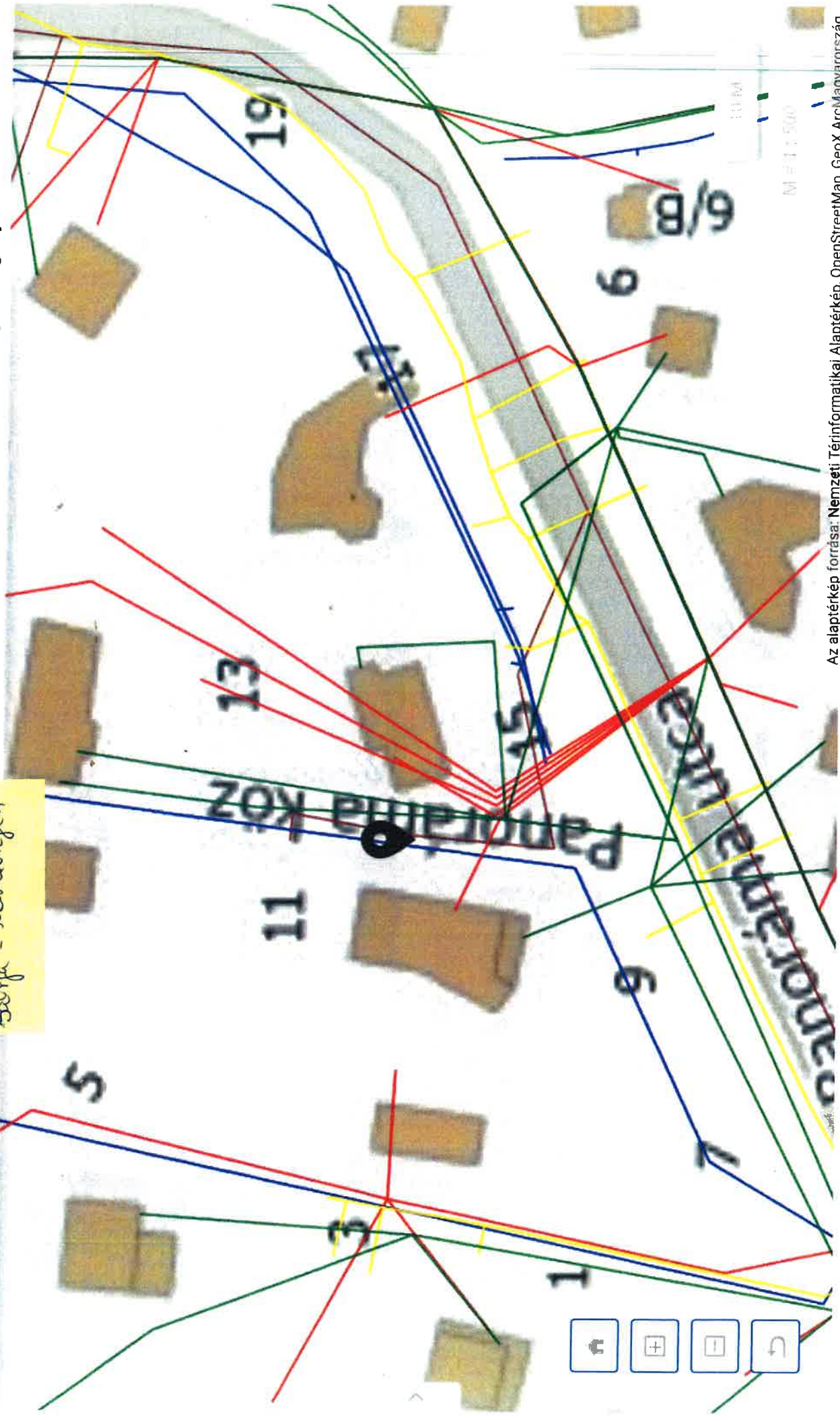
Közműterkép Ügytár Terve:

Jeld - víznyelő
 Jel - vízlejtő
 piros - vízvezeték
 zöld - vízvezeték
 sárga - szennyvíz

Ügyfélszolgálat

Dobai Tímea

Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése



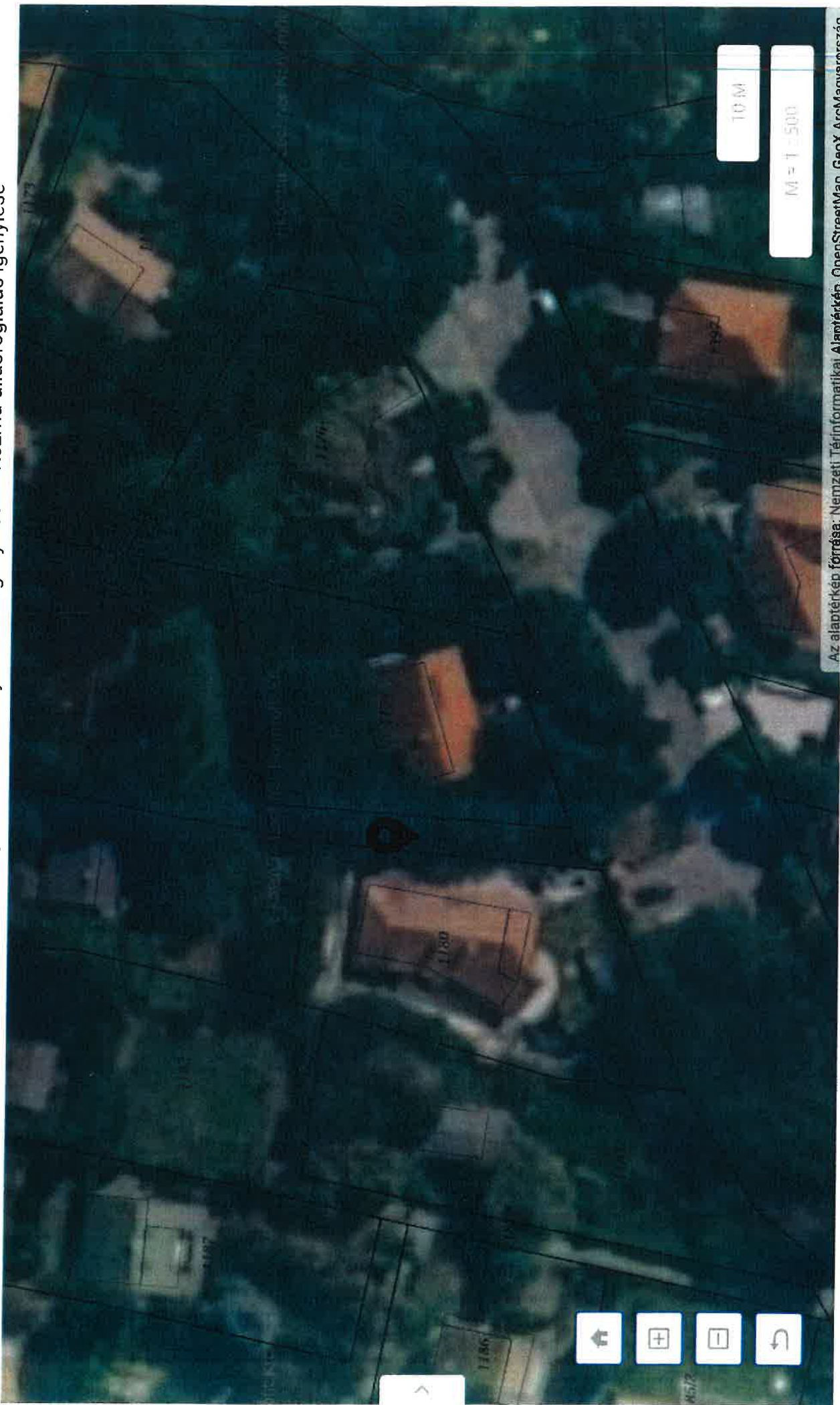


1/2017 (I.12.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. sz. függelék - ÖVEZETI TERV
M=1:2000

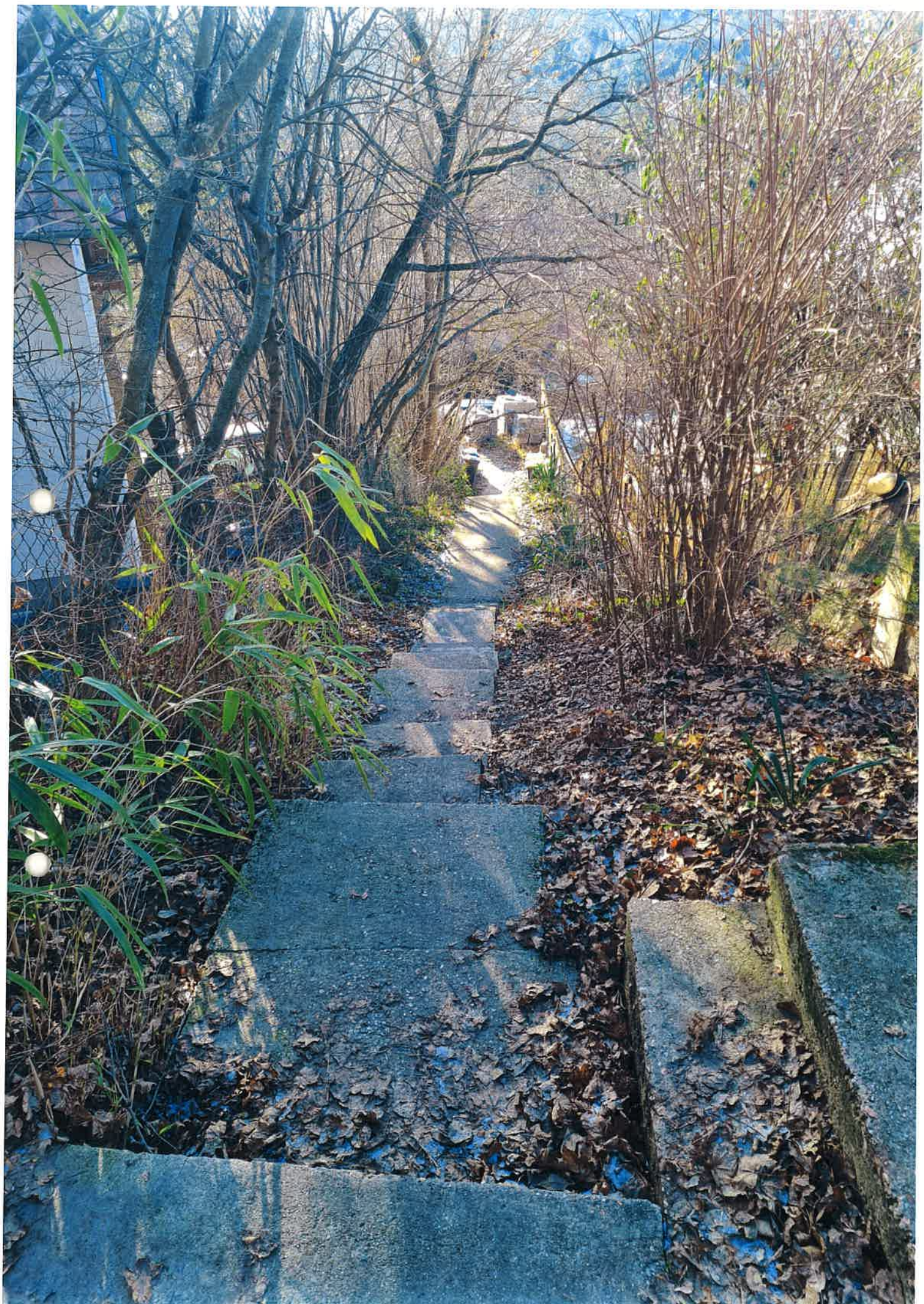


- Közműtérkép
- Ügytár
- Tervezéstámogatás igénylése
- Közműnyilatkozat igénylése
- Közmű-állásfoglalás igénylése

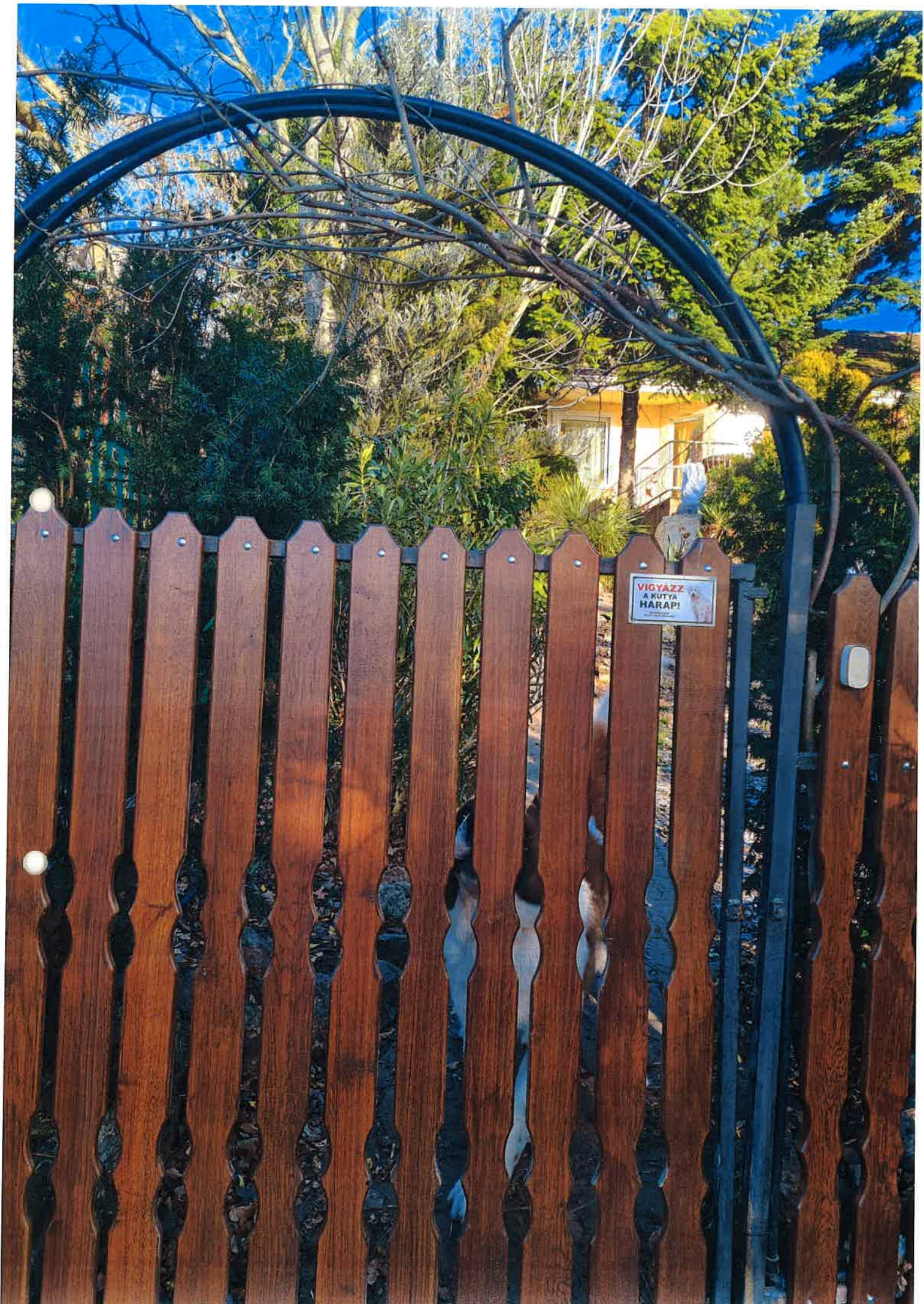


Az alaptérkép forrása: Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép, OpenStreetMap, GeoX ArcMagyarország









VIGYÁZZ
A KUTYA
HARAP!

Panoráma u.
11







